



Commune de
LA BOURBOULE (63)

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.b

Rapport de Présentation

Justifications



LA BOURBOULE

PLU

Prescription le : 23/11/2009

Arrêt le : 25/04/2025

Approbation le :

Référence : 48526

A. SOMMAIRE

A. Sommaire	2
B. JUSTIFICATIONS DU PROJET ET DE SA DECLINAISON REGLEMENTAIRE	3
1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	3
1.1. <i>Historique des réflexions ayant permis la définition du PADD</i>	3
1.2. <i>Avancement dans l'élaboration du PLU</i>	4
2. LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLU	5
2.1. <i>Rappel des modalités de la concertation</i>	5
2.2. <i>Déroulement de la concertation</i>	5
3. JUSTIFICATION GENERALE DE LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD	10
3.1. <i>Justification générale de la traduction des orientations du PADD</i>	10
3.2. <i>Evolution des superficies</i>	16
3.3. <i>Capacités d'accueil du PLU</i>	17
3.4. <i>Dispositions générales pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	22
3.5. <i>La zone Ud</i>	26
3.6. <i>La zone Ug</i>	35
3.7. <i>La zone Ue</i>	43
3.8. <i>La zone Ua</i>	48
3.9. <i>La zone Up</i>	55
3.10. <i>La zone Ut</i>	60
3.11. <i>La zone AU</i>	64
3.12. <i>La zone A</i>	65
3.13. <i>La zone N</i>	73
3.14. <i>La zone Nt</i>	78
4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	83
5. LA MISE EN PLACE D'OUTILS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES.....	84
5.1. <i>Eléments repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme</i>	84
5.2. <i>Eléments repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme</i>	87
5.3. <i>Emplacements réservés (ER)</i>	89
5.4. <i>Les changements de destination</i>	90
5.5. <i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	91

B. JUSTIFICATIONS DU PROJET ET DE SA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

En application de l'article R151-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.»

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme précise que « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... »

1.1. HISTORIQUE DES REFLEXIONS AYANT PERMIS LA DEFINITION DU PADD

La commune de La Bourboule a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en Conseil Municipal du 23/11/2009.

Traduction : La mise en place du PLU permet à la commune de ne plus être au RNU. L'élaboration du PLU a permis à la collectivité d'avoir une réflexion sur un projet à horizon 2034 en cohérence avec les évolutions récentes et les perspectives de développement de la commune.

Ainsi, l'accueil de population a été recentré sur les pôles d'accueil (Ville de La Bourboule et les villages du Pregnoux et de Fenestre). Les réflexions pour élaborer le zonage et la prise en compte des directives supra communales ont conduit à concentrer l'accueil des populations sur les zones urbaines actuelles, lesquelles disposent de potentiels fonciers (intramuros, dites en dent creuse). Une unique zone d'urbanisation future est proposée, et celle-ci est dite bloquée, pour s'assurer du remplissage des zones urbaines avant l'ouverture de la zone d'urbanisation future. Ce principe vise également à prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière et les enjeux paysagers et environnementaux.

La collectivité a travaillé un projet en vue de maintenir l'attractivité de la commune en termes d'activités économiques (zones d'activités, agriculture), d'accueil de population, d'offre en équipements, services et commerces en gardant comme fil rouge la préservation des espaces naturels et agricoles.

La préservation de l'environnement et de la biodiversité se traduit dans le PADD par une cartographie des éléments de la Trame Verte et Bleue qui doivent être protégés. Le règlement graphique ainsi que le règlement littéral traduisent cette volonté de préservation.

1.2. AVANCEMENT DANS L'ÉLABORATION DU PLU

Les études relatives à l'élaboration du PLU ont été effectuées par les membres du Conseil Municipal assisté de la SCP d'Architecture et d'Aménagement du Territoire DESCOEUR F & C jusqu'en 2018, date à laquelle l'étude a été mise en pause après Arrêt en conseil municipal, par choix de la municipalité.

En 2021, l'étude a été relancée par la nouvelle municipalité, assistée par le bureau d'études REALITES & DESCOEUR.

• Réalisation du diagnostic de territoire

Cette phase est essentielle à la connaissance du territoire. Elle a permis d'établir un état des lieux de la commune sur plusieurs thématiques, de faire émerger les enjeux et les tendances prospectives du territoire.

Le diagnostic a également permis de mettre en avant les enjeux et les objectifs du PLU au regard des documents à prendre en compte.

Dans le cadre de l'élaboration de ce diagnostic, plusieurs réunions de travail ont eu lieu depuis 2011. Le diagnostic a été présenté à la commune en avril 2022 et janvier 2024.

Le diagnostic a été présenté aux personnes publiques associées en novembre 2024.

• Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le document de PADD représente la colonne vertébrale du document d'urbanisme, et va déterminer le cadre des autres pièces du PLU.

A la suite de plusieurs réunions de travail réalisées entre novembre 2021 et 2023, le premier projet de PADD a été présenté aux Personnes Publiques Associées en octobre 2023.

Dans le cadre de la reprise de l'étude, le PADD a été présenté aux personnes publiques associées le 27 novembre 2024.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 13 décembre 2024.

• Traduction règlementaire

Le premier projet prêt à être arrêté a été présenté à l'ensemble des PPA en octobre 2023.

Le zonage, le règlement ainsi que les OAP ont fait l'objet de réunions qui se sont déroulées en avril 2024, juin 2024, octobre 2024, janvier 2025, mars 2025.

Dans le cadre de la reprise de l'étude, la première version du zonage a été présentée aux PPA le 21 janvier 2025 et le nouveau projet pour Arrêt le 26 mars 2025.

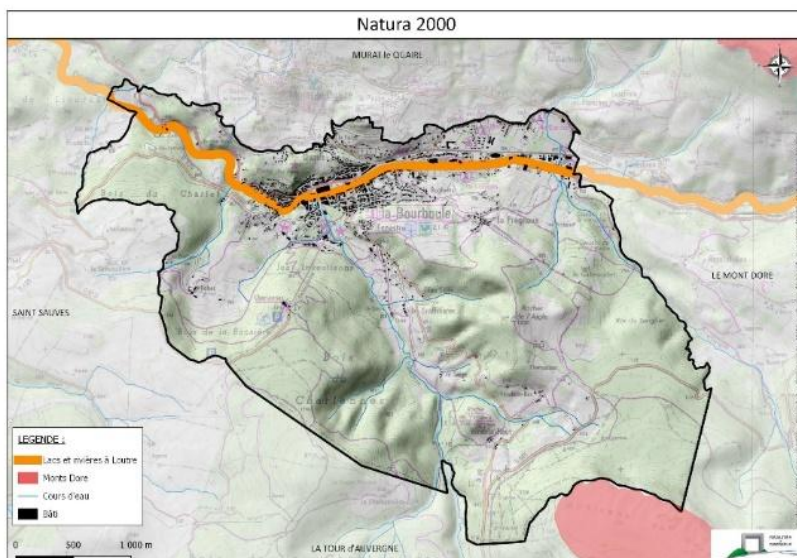
• Evaluation environnementale

La Bourboule contribue au zonage européen Natura 2000.

Le territoire de La Bourboule compte deux zones du réseau Natura 2000 au titre de la directive « Habitat » :

- Monts-Dore (ZSC - FR8301042)
- Lacs et rivières à loutres (ZSC - FR8301095)

Le projet d'élaboration du PLU est soumis à Evaluation Environnementale.



2. LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLU

La concertation fait partie intégrante du processus d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. C'est la loi du 14 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) qui oblige les communes à dresser le bilan de leur concertation. La loi SRU a été traduite dans le code de l'urbanisme à l'article L103-2 : « *Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole,*

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.

2° La création d'une zone d'aménagement concerté.

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat.

4° Les projets de renouvellement urbain.

2.1. RAPPEL DES MODALITES DE LA CONCERTATION

La commune de La Bourboule est au RNU.

Des attentes et de nouveaux besoins ont émergés et l'élaboration du document d'urbanisme a été prescrit par délibération du 28/11/2009.

Par cette même délibération, le conseil municipal a fixé les modalités de la concertation avec la population.

Cette concertation avec la population a été mise en place tout au long de l'élaboration du PLU.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

Cette concertation revêtira la forme suivante :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- Articles dans le bulletin municipal,
- Dossier disponible en Mairie.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au Maire
- Une réunion publique sera organisée au stade du diagnostic.

Extrait de la délibération de prescription du PLU en date du 23 novembre 2009

2.2. DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

La concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du projet de PLU et a ponctué ses différentes étapes. Cette concertation s'est adressée à toute la population et a permis des échanges constructifs et de qualité.

La concertation s'est inscrite dans la volonté d'apporter des réponses aux questions formulées afin d'informer les personnes s'étant exprimées de la manière dont leurs observations ont pu être prises en compte ou non.

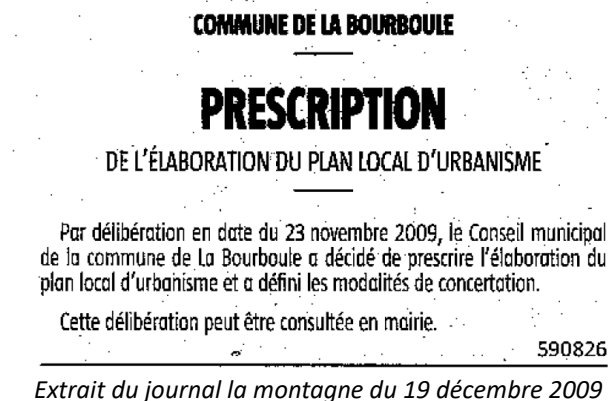
Il est cependant précisé que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale.

« A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public ».

2.1 Affichage de la délibération

La décision d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme de La Bourboule a été annoncée par affichage en Mairie.

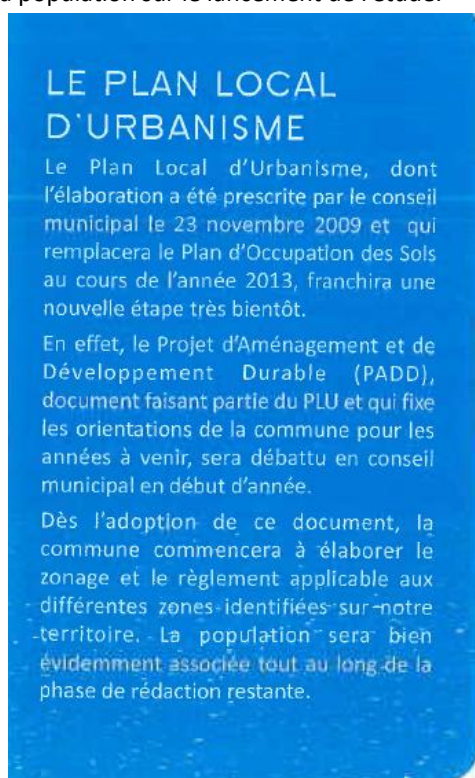
La délibération de prescription a également fait l'objet d'une annonce légale par voie de presse le lundi 19 décembre 2009 dans le journal La Montagne.



2.2 Articles dans le bulletin municipal

Le bulletin municipal est distribué en boîte aux lettres sous forme papier. Il est également à la disposition du public à l'accueil de la Mairie. Il informe la population du suivi de certains dossiers et des manifestations locales.

Le numéro de Janvier 2012 a informé la population sur le lancement de l'étude.



Extrait du bulletin municipal de janvier 2012.

Le numéro de Novembre 2015 a informé la population sur l'avancée de l'étude.

PLAN LOCAL D'URBANISME LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVANCE...

Depuis plusieurs années, la Mairie de La Bourboule a mis en œuvre une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur et devenu obsolète.

Un projet de plan de zonage a été défini, la première réunion publique a eu le 4 septembre dernier, les personnes publiques concernées ont été associées. Par suite, le projet de PLU sera adopté par le Conseil Municipal et une enquête publique aura lieu. Enfin, le PLU sera approuvé par le Conseil Municipal, ce qui le rendra applicable à tout projet d'urbanisme.

Date prévisionnelle de mise en place : fin d'année 2016.

Extrait du bulletin municipal de novembre 2015.

2.3 Dossier disponible en Mairie et ouverture d'un registre

Le numéro d'Octobre 2016 a informé la population sur l'Arrêt du projet de PLU en conseil municipal, et la mise à disposition du projet de PLU pour consultation en Mairie. Il a également rappelé la présence d'un registre de concertation.



Extrait du bulletin municipal d'octobre 2016.

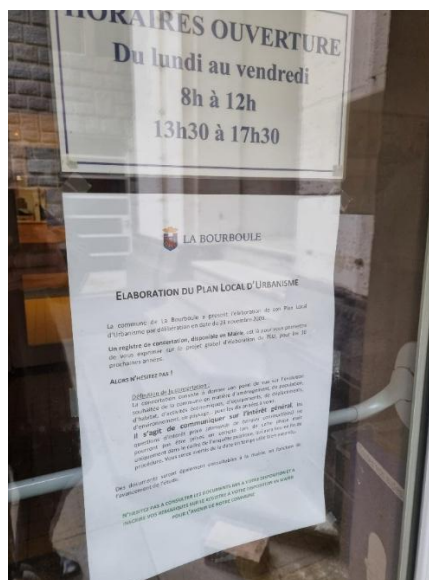
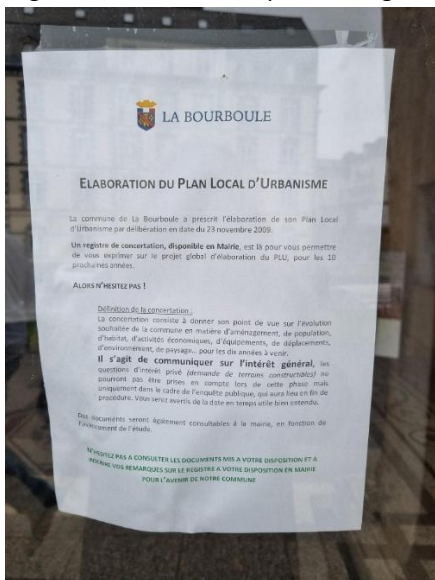
Dans le cadre de la reprise de l'étude en 2021, un nouveau registre de concertation a été installé en mairie. Il a été disponible tout au long de la procédure aux jours et heures d'ouverture du secrétariat et présent jusqu'à l'Arrêt le 25 avril 2025 du projet de PLU en Conseil Municipal.

Les éléments modifiés constituant le projet de PLU (diagnostic et PADD) ont été tenus à la disposition du public au fur et à mesure de leur élaboration. Ce dernier n'a reçu aucune demande.

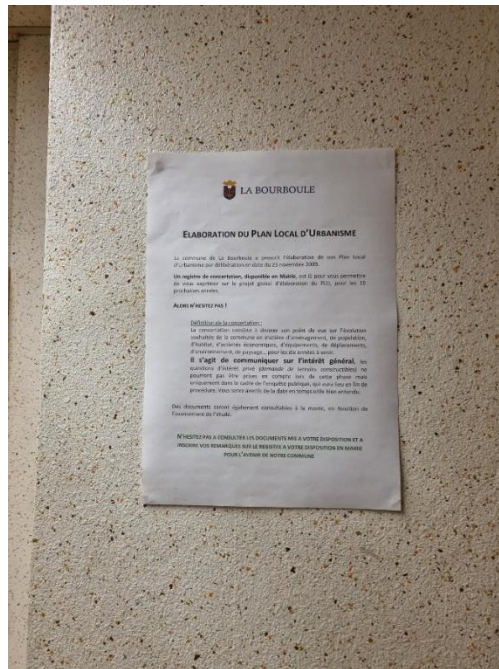
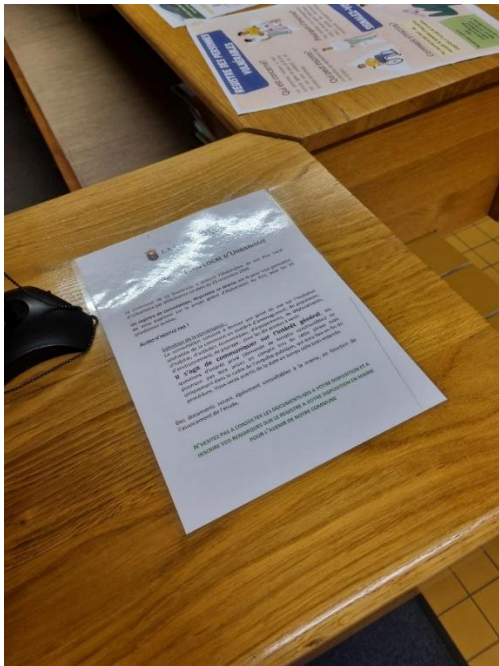


Photo du registre mis en place en mairie

L'ouverture de ce registre a été annoncée par affichage à l'extérieur et à l'intérieur des locaux de la Mairie.



Photos des affiches mises en place à l'extérieur de la mairie



Photos des affiches mises en place à l'intérieur des locaux de la mairie

2.4 Courriers

Tout au long de la procédure, quelques courriers ont été transmis à monsieur le maire. Les questionnements soulevés étaient principalement d'ordre privé abordant en grande partie la constructibilité de parcelles ou les règles de construction. Les demandes soulevées ont été débattues avec le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU.

2.5 Réunion publique

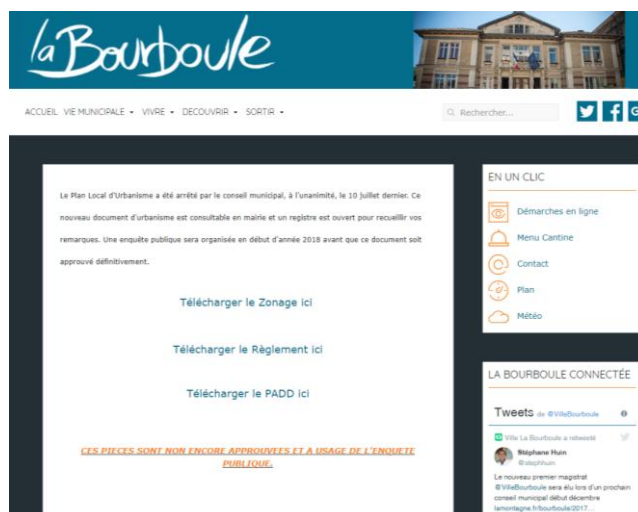
Une réunion publique a été organisée le 4 septembre 2015. Cette réunion a permis un échange entre la population sur les grands enjeux communaux. Animée par l'urbaniste en charge de l'élaboration du PLU, ainsi que par les élus, les questions d'ordre privé n'ont pas été abordées.

L'intérêt d'une telle démarche était de faire émerger un projet de développement communal, fondé sur l'intérêt général, permettant à la population de venir enrichir la réflexion sur les objectifs de la commune, le diagnostic et les enjeux, ou encore sur les orientations du PADD.

2.6 Site internet et réseaux sociaux

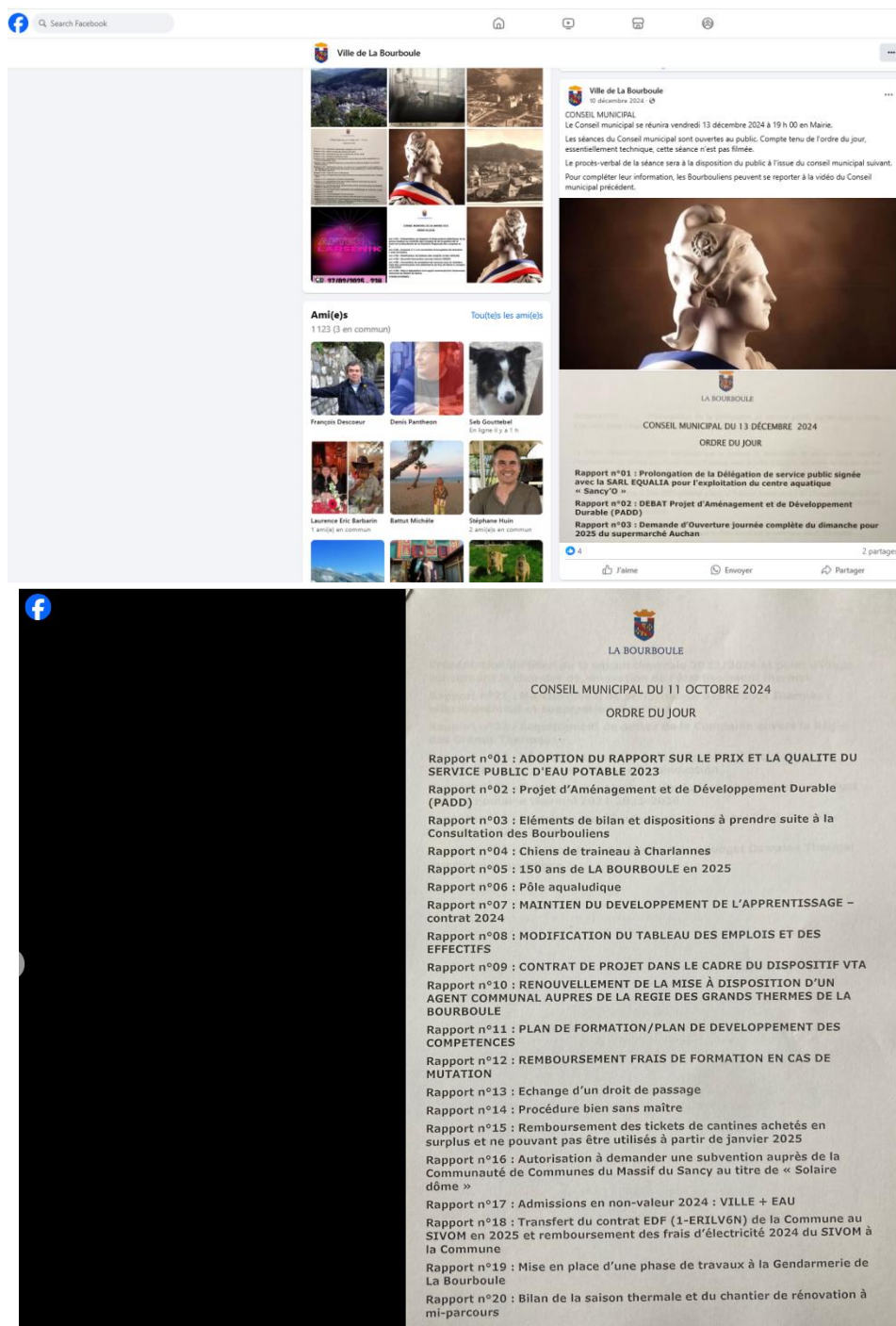
Des publications relatives au PLU ont régulièrement été mises en ligne sur le site internet de la ville : <http://www.ville-labourboule.com/>

La mise en ligne sur internet est une mesure complémentaire non prévue dans le cadre de la délibération de prescription.



Capture d'écran du site internet de la commune

La commune de la Bourboule dispose également d'une page sur le réseau social Facebook (https://www.facebook.com/Mairiedelabourboule/?locale=fr_FR) sur lequel ont été mises en ligne régulièrement les informations sur l'avancée de la reprise de l'étude (mesure complémentaire non prévue dans le cadre de la délibération de prescription).



Captures d'écran de la page Facebook de La Bourboule

2.7 Consultation des personnes publiques associées

Des réunions ont également eu lieu avec les Personnes Publiques Associées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis aux différentes étapes du projet d'élaboration. Le premier projet prêt à être arrêté a été présenté à l'ensemble des PPA en octobre 2023.

Dans le cadre de la reprise de l'étude, le diagnostic et le PADD ont été présentés aux personnes publiques associées le 27 novembre 2024. Une première version du zonage a été présentée aux PPA le 21 janvier 2025 et le nouveau projet pour Arrêt le 26 mars 2025.

2.8 En conclusion...

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU du 23 novembre 2009 ont bien été mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLU. La commune a associé l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire de la réunion publique ou par la publication d'articles à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient se déplacer.

Outre la population, l'ensemble des autres acteurs du territoire a été associé au processus d'élaboration du PLU : les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer.

D'autres moyens ont également été mis en œuvre, telle que la publication des différents éléments du PLU sur la page Facebook de la commune, afin de renforcer la diffusion de ces informations.

Cette concertation a permis :

- aux habitants de mieux comprendre cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune,
- d'apporter des éléments constructifs au projet de PLU.

Globalement il ressort une bonne participation de l'ensemble de la population, notamment au niveau de la réunion publique qui a été organisée.

Ce bilan est destiné à être entériné par délibération du Conseil Municipal le 25 avril 2025.

3. JUSTIFICATION GENERALE DE LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Le tableau ci-après permet de détailler les objectifs de chaque orientation composant le projet de territoire et de présenter la traduction concrète de ce projet, à travers les autres pièces du PLU (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation).

3.1. JUSTIFICATION GENERALE DE LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

OBJECTIFS		TRADUCTION REGLEMENTAIRE
AXE 1 : CREER LES CONDITIONS D'UNE INVERSION DE LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE...		
1. UNE COMMUNE REpondant AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION EXISTANTE ET FUTURE	ENVISAGER UNE EVOLUTION DE POPULATION COHERENTE AVEC LE RECUL DEMOGRAPHIQUE OBSERVE L'enjeu pour La Bourboule sur la prochaine décennie, est d'opérer un renversement de la tendance démographique, en créant les conditions d'un maintien de la jeunesse et d'une installation pérenne de nouveaux ménages, du point de vue du logement, des services à la population et de l'emploi. En définissant une évolution basée sur les projections Insee pour le territoire Combrailles-Sancy Ouest (+0,2%/an), la population estimée à l'horizon 2034 serait de 1 787 habitants, soit une progression de l'ordre d'une trentaine d'habitants.	Pour accompagner les besoins liés au dynamisme de sa population et continuer à offrir des équipements adaptés, fonctionnels et respectueux des normes, le projet du PLU privilégie l'accueil de nouveaux habitants sur les secteurs d'implantation des pôles principaux d'habitat. Une seule zone d'urbanisation future est projetée en continuité des sites existants (et nécessitera une révision du PLU pour son ouverture). Le PLU affiche des capacités d'accueil recentrées sur les zones urbaines, estimées à 2,32 ha (zones urbaines à vocation d'habitat). Une unique zone d'urbanisation future est proposée, AU stricte, ouvrables sur modification du PLU. Elle doit être appréhendée comme une réserve foncière (terrain communal) ; la commune souhaitant pouvoir l'investir selon les besoins à venir (pour de l'habitat ou une autre vocation).

	S'ORIENTER VERS UNE GESTION ECONOMOME DE L'ESPACE - o En densifiant et confortant les enveloppes urbaines existantes - o En priorisant le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance - o En réduisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers - o En prévoyant un développement qui tient compte des ressources du territoire L'ambition d'accueillir environ une trentaine de nouveaux habitants pourrait se traduire par une consommation foncière de l'ordre de 1,3 ha, en lien avec un objectif de densité bâtie d'environ 10 logements à l'hectare.	La priorité est donnée au remplissage des tissus urbains actuels (par mobilisation des dents creuses), visant ainsi à limiter l'étalement urbain. D'autres leviers sont mobilisés pour permettre l'accueil de nouvelles populations sans pour autant consommer de nouveaux espaces : densification de certains secteurs ; réhabilitation de la vacance, voire restructuration de certains quartiers. Ces outils contribuent à conserver une diversité de logements, à éviter la ruine et la désaffectation du bâti ancien, à valoriser le parc des logements existants en assurant un développement cohérent des enveloppes urbaines. La limitation des zones urbaines/à urbaniser devrait contribuer à encourager la réaffectation de la vacance. L'estimation d'une consommation foncière de 1.3 ha affiche une amélioration par rapport aux dynamiques observées au cours des 10 dernières années, montrant une densité moyenne d'environ 7,9 logements à l'hectare. Le PADD mentionne un objectif de densité bâtie d'environ 10 logements à l'hectare. Cet objectif a nécessairement pris en compte plusieurs éléments caractéristiques de la commune de la Bourboule. - la densité moyenne des dernières années (estimées à 7,9 logements/ha). La densité proposée au PLU est donc plus forte. - la configuration du territoire. La topographie particulière de ce territoire rural de montagne ne nécessite pas une densité trop élevée, notamment au regard d'autres enjeux supra communaux (paysages, tourisme, risques notamment inondation, ...). - Le territoire n'est pas couvert par un SCOT, mais la densité proposée de 10 lgts/ha est similaire à celle proposée sur les communes rurales des SCOT environnants tels que celui des Combrailles. La densité proposée de 10 lgts/ha représente une moyenne, à adapter en fonction de la variété des disponibilités foncières dégagées par le PLU. Le PLU ne propose pas de zone d'urbanisation future opérationnelle immédiatement (AUG). Les disponibilités foncières correspondent essentiellement à des dents creuses au sein du tissu existant ; avec par ailleurs, des disponibilités foncières de petites surfaces (-500m² en particulier dans les parties anciennes du bourg). La moyenne des disponibilités foncières dégagées par le PLU est de 708 m², traduisant ainsi une densité plus forte, d'environ 15 lgts/ha. Le changement de destination est un outil mobilisé par le PLU ; il apparaît nécessaire pour permettre aux entités bâties disséminées de continuer à vivre.
--	---	--

		Le règlement des zones agricole et naturelle permet l'évolution et les annexes des habitations existantes sous certaines conditions.
	AMELIORER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE RESIDENCES PRINCIPALES	En diversifiant les typologies d'habitat pour mieux répondre aux aspirations des ménages. En développant des produits d'habitat qui combinent appartements et jardins ouvriers ou partagés, comme solution alternative à l'habitat individuel. En recherchant des formes architecturales moins consommatrices de foncier et plus résilientes en extension urbaine. Ces leviers sont traduits par un zonage limité et des règlements adaptés. En enrichissant l'offre de logements pour les populations locales, en fixant des objectifs de logements en accession à la propriété et de résidences principales, en extension comme en mutation urbaines, au sein des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Dans l'éventualité d'une évolution législative, il convient de pouvoir fixer des objectifs de résidences principales à atteindre. Ce point ne trouve pas de traduction : le projet du PLU au stade Arrêt ne propose aucune OAP définie sur un quartier constructible. La seule OAP proposée est thématique (Trames vertes et bleues). Néanmoins, le projet de PLU propose une zone AU stricte (nécessitant une modification du PLU pour son ouverture à la construction). Si cette zone AU s'ouvre, à terme, et qu'elle concerne la vocation d'habitat, une OAP permettra de prendre en considération ce levier.
	CORRIGER LES EFFETS PERVERS DU TOURISME	L'enjeu pour la Bourboule est de - Contenir le développement des meublés touristiques qui aujourd'hui s'opère au détriment des résidences principales et de la diversité de l'hébergement touristique. - Permettre aux actifs permanents et saisonniers de se loger sur la commune. L'outil qui semble le plus approprié pour maîtriser les logements permanents/touristiques est le L.151-14-1 du CU. Cet outil n'est pas traduit dans le projet de PLU pour Arrêt, mais pourra être mis en place pendant la mise en application du PLU. Quelques dispositions réglementaires permettent néanmoins de limiter certains effets pervers liés au tourisme (ex : hauteur limitée des annexes dans les zones urbaines afin d'éviter qu'elles ne soient

		aménagées pour un usage d'hébergement touristique).
2. MAINTENIR UN HAUT NIVEAU DE SERVICE A LA POPULATION	CONFORTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION En préservant et développant les services dans la ville centre	Les zones urbaines autorisent un certain nombre d'équipements, services et activités, nécessaire au bon fonctionnement des zones multifonctionnelles ; Des zones Ue sont proposées sur des sites d'équipements existants.
3. CONFORTER LES ACTIVITES POURVOYEUSES D'EMPLOIS	AFFIRMER LA VOCATION THERMALE En créant les conditions d'un renforcement des activités du thermalisme Le règlement favorisera la mixité des fonctions en cœur de ville. Une Opération d'Aménagement et de Programmation posera un premier cadre de réflexion sur le renouveau du quartier Choussy.	Le projet communal vise un rééquilibrage vers une activité thermique plus durable et plus pourvoyeuse d'emplois que la seule activité touristique. Les projets envisagés dans le secteur thermal sont limités aux sites déjà existants. - Grands Thermes en cours de rénovation - Thermes Choussy acquis par la commune grâce au fond Friche. Projet à déterminer. Le règlement favorise la mixité des fonctions en cœur de ville. La commune a engagé de nombreuses études pour évaluer et connaître les différentes possibilités de reconversion des friches. Ces études étant en cours, il n'est pas apparu judicieux pour l'heure, de mettre en place des OAP. Le PADD tel qu'il est construit, permettra au PLU d'évoluer pour répondre aux projets à venir pour conforter/développer la vocation thermique.
	VALORISER LES ACTIVITES DE LOISIRS EXISTANTES	Le projet vise à poursuivre le renouvellement des activités récréatives autour de l'histoire de la ville et de son patrimoine, des activités de pleine nature, de la géologie, des parcs de détente et d'attraction, d'équipements de loisirs, d'offre culturelle... Ces activités déjà existantes s'inscrivent dans des zonages adaptés.
	PRIVILEGIER LA RECONVERSION DES FRICHES TOURISTIQUES A TOUTE NOUVELLE IMPLANTATION	La commune de La Bourboule concentre des friches urbaines (site de Charlannes, thermes Choussy) dont elle souhaite privilégier la reconversion à toute nouvelle implantation ex nihilo. Les zonages et règlements sont adaptés en conséquence.
	CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES En valorisant le potentiel existant	La valorisation du potentiel foncier encore disponible constitue un enjeu primordial pour assurer l'évolution et le développement des entreprises existantes, notamment par une optimisation du foncier occupé par chaque entreprise. Cette densification ne doit toutefois pas se réaliser au détriment de la qualité environnementale et paysagère des espaces extérieurs, et de la gestion du stationnement. Les zonages et règlements sont adaptés en conséquence.
	ENCOURAGER LES ACTIVITES DE VALORISATION DU TERRITOIRE	Le PLU définit en zone agricole les secteurs occupés par l'activité agricole afin de préserver l'agriculture

	En favorisant la pérennité de l'activité agricole	qui entretient les paysages ouverts et limite le développement des boisements. La préservation du foncier agricole se décline sous 2 zones : Une zone A permettant aux exploitants de se développer, en limitant le mitage des espaces ; et, une zone Anc où toute construction est interdite dans le but de préserver la qualité agronomique et paysagère. Le règlement de la zone agricole prend en compte la possibilité de diversifier l'activité agricole. Les activités de vente directe sont possibles, tout comme les activités touristiques si elles sont liées à l'activité agricole.
AXE 2 : ... DANS LE RESPECT D'UN CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL		
1. ASSURER UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE	PROMOUVOIR LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES, AU SERVICE D'UNE SOBRIETE ET D'UNE AUTONOMIE DU TERRITOIRE	Le règlement prend en compte cet objectif : il facilite la réduction des consommations énergétiques, par la rénovation thermique du bâti ancien et en favorisant les matériaux biosourcés pour les constructions neuves. Tous matériaux ou techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés. Le règlement invite à désimperméabiliser les sols. En ce sens, les trames vertes (L.151-23 du cu) ainsi que les parcs et jardins (L.151-19 du cu) contribuent à maintenir des espaces perméables notamment en milieux urbains (participant ainsi à réduire les effets du changement climatique). Le souhait de faciliter la mise en place des mobilités douces contribue à réduire les émissions de GES. En ce sens, la concentration des logements sur les espaces urbanisés, et à proximité des services/équipements/emplois, contribuent à réduire les déplacements. Le zonage urbain limité proposé par le PLU concourt pleinement à tendre vers un territoire autonome.
2. AMELIORER LE CONFORT DE VIE	PRESERVER ET CONFORTER LES ESPACES PAYSAGERS DE PROXIMITE	Les parcs arborés (qui caractérisent la ville thermale tel que le parc Fenestre) sont identifiés dans un zonage spécifique afin de les préserver et mettre en valeur. Un maillage de jardins est identifié au titre de l'article L.151-19 du cu. Ponctuant les espaces urbanisés, leur préservation contribue à offrir des poumons verts de respiration. Des alignements d'arbres et des arbres isolés, en milieu urbain, sont également préservés pour maintenir un cadre de vie de qualité (ville assez minérale) et freiner les îlots de chaleur.

	CONCEVOIR UN URBANISME INNOVANT ET DURABLE, POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE	Mener à bien cet objectif suppose de limiter ou interdire l'urbanisation dans les secteurs concernés. La limitation des zonages urbains a tenu compte des risques (PPRI notamment). La sous-trame bocagère composée de haies, arbres isolés et bosquets et la sous-trame parcs et jardins, participent positivement pour leurs rôles d'amortisseurs d'événements météorologiques extrêmes dans le cas de fortes pluies (rétention des eaux dans les sols), de fortes chaleurs et canicules (rafraîchissement par ombre et transpiration) et de vents (protection)...
3. UNE IDENTITE A PRESERVER ET A VALORISER	METTRE EN VALEUR LES RICHESSES PATRIMONIALES AFFIRMANT L'IDENTITE DE LA COMMUNE	La préservation et la mise en valeur des richesses patrimoniales de La Bourboule constituent un enjeu fort pour l'identité et l'attractivité de la commune. Il ne s'agit pas pour autant de mettre le centre-ville de la Bourboule « sous cloche », mais d'accompagner la mise en valeur de ces patrimoines par des actions permettant de lutter contre la dégradation du bâti et la vacance et de préserver les caractéristiques architecturales majeures. - Un document identifiant les immeubles d'importance - Les éléments du petit patrimoine, les parcs et jardins sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du cu. - Des règles générales à respecter dans le Règlement. - Des projets de restructuration sur des quartiers sensibles (vacance structurelle, insalubrité, ...).
	RECONNAITRE ET VALORISER LA BIODIVERSITE	Les espaces naturels et boisés sont identifiés dans des zones naturelles N ; Les espaces agricoles, minoritaires, sont identifiés dans des zones agricoles A, dont une partie est inconstructible (Anc) ; Les continuités écologiques sont identifiées par des trames spécifiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, permettant de protéger le maillage bocager et des secteurs de zones humides. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant intervention ; La limitation des espaces urbanisés/à urbaniser participent à préserver/mettre en valeur les espaces naturels, et à garantir des coupures d'urbanisation ;

3.2. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Zones	Zones	Superficie PLU -stade ARRET-	% de la superficie communale PLU	Superficie PLU -stade APPROBATION-	Evolution	% de la superficie communale PLU
Zones urbaines						
	Ud	37,86		37,86		
	Ug	48,08		48,36	0,28	
	Ue	8,71		8,71		
	Up	16,15		15,96	-0,19	
	Ua	10,6		10,71	0,11	
	Ut	15,11		15,11		
Total zones U		136,55	10,74%	136,74		10,75%
Zones à urbaniser						
	AU	0,63		0,63		
Total zones AU		0,63	0,05%	0,63		0,05%
Total zones constructibles (U+AU)		137,18	10,79%	137,37		10,80%
Zones agricoles						
	A	170,77		103,37	-67,4	
	Anc	101,22		168,56	67,4	
Total zones A		271,99	21,39%	271,94		21,38%
Zones naturelles						
	N	861,59		861,46	-0,13	
	Nt	0,95		0,95		
Total zones N		862,54	67,82%	862,41		67,81%
Total zones agricoles et naturelles		1134,54	89,21%	1134,35		89,20%
TOTAL		1271,72 ha		1271,72 ha		

Les zones urbaines représentent une surface globale de 136,74 ha soit 10,75 % de l'ensemble du territoire communal.

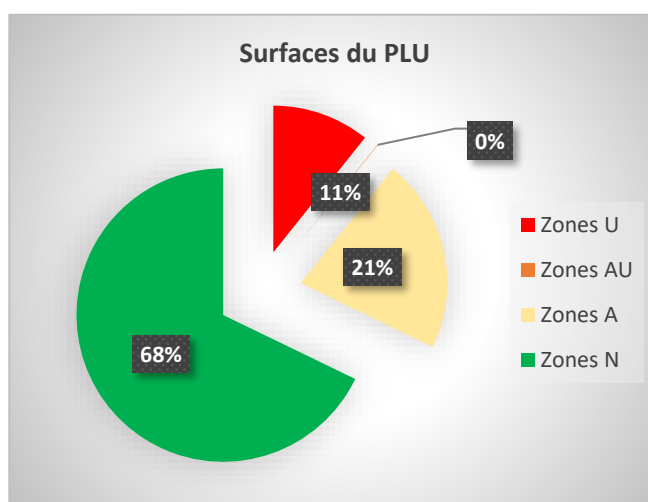
Les zones à urbaniser représentent une superficie de 0,63 ha, soit 0,05% de la superficie communale.

Les zones constructibles représentent donc 10,8 % de l'ensemble du territoire.

Les zones agricoles et naturelles concernent donc la très grande majorité du territoire (89,2 %).

Au sein de ces espaces, les zones agricoles concernent plus de surface, couvrant 21,38 % du territoire communal contre 67,81 % pour les zones naturelles.

Le bilan des superficies affiche une faible représentation des zones urbaines et à urbaniser.



3.3. CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU

L'accueil de population a été concentré sur la ville-centre de La Bourboule et les villages de Fenestre et du Pregnoux. Les zonages urbains ont recherché à se limiter à l'enveloppe bâtie des unités identifiées, tout en donnant la possibilité d'accueillir à hauteur des ambitions du PADD.

Priorité est donnée au remplissage des tissus urbains actuels (par mobilisation des dents creuses), visant ainsi à limiter l'étalement urbain. Les zones urbaines remplissent en grande partie, les objectifs d'accueil.

Ces propositions de zonage mettent en évidence les efforts de la commune pour borner les périmètres, et la prise en compte des enjeux de limitation de la consommation foncière et les enjeux paysagers et environnementaux.

Le souhait communal de maintenir et développer les équipements et services répondant aux besoins des populations se traduit par :

- Des zones Ue, spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt général. Quelques potentiels existent pour répondre à l'accueil d'équipements complémentaires.
- Des emplacements réservés pour étendre le cimetière et aménager des espaces publics.

La vocation économique de la commune : En lien avec les orientations du PADD et pour répondre aux objectifs d'accueil d'activités économiques intercommunales et communales, le projet de PLU propose :

- Une zone Ua pour flécher les zones d'activités existantes. Pas de disponibilités foncières.
- La zone Ut identifie les sites touristiques existants. Pas de disponibilités foncières.
- Un STECAL Nt identifie un projet touristique offre de nouveaux potentiels pour la vocation touristique.

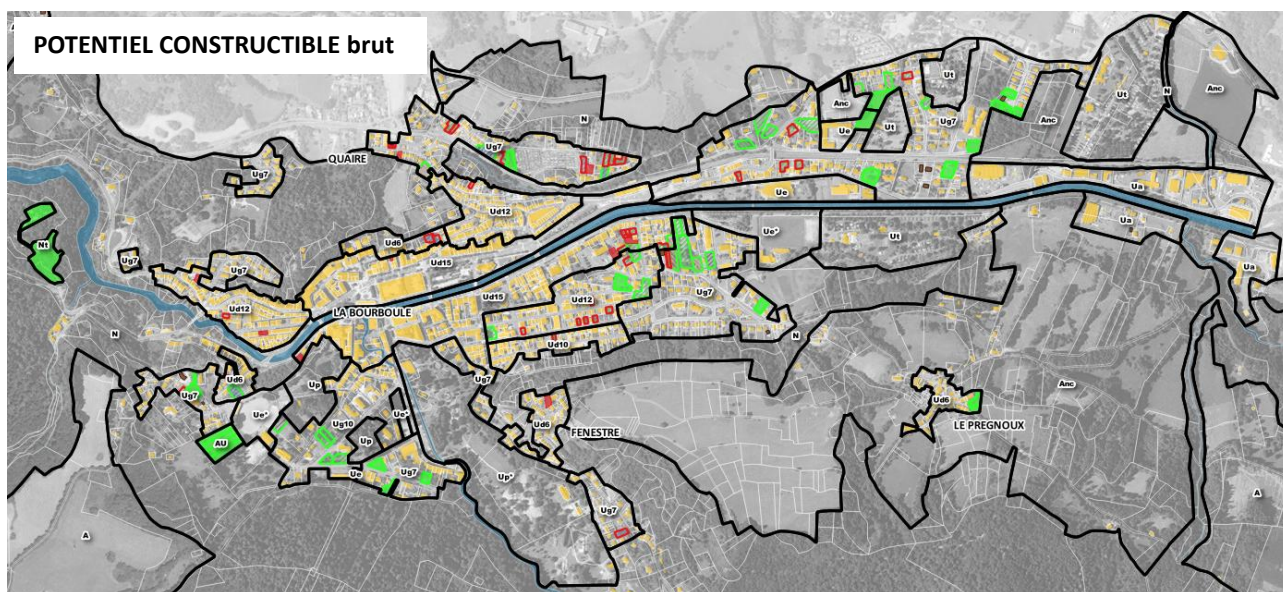
Pour s'assurer de la bonne réussite des ambitions communales, il est envisagé une zone d'urbanisation future. Afin de garantir le remplissage maximal des disponibilités foncières situées dans les zones urbaines, l'ouverture de cette zone d'urbanisation future est conditionnée à une modification du PLU. Il s'agit d'une réserve foncière, laquelle permettra à terme de répondre aux besoins, pour la vocation habitat ou une autre vocation.

3.3.1. Identification des potentiels fonciers (STADE ARRET)

Etape 1 - La première étape a consisté à identifier tous les potentiels existants.

La méthodologie pour identifier les potentiels fonciers s'est appuyée sur la Note méthodologie établie par la DDT63.

- Potentiels de -500 m².
- Potentiels de + 500 m²
- Toutes vocations confondues.



Etape 1 – potentiel brut	Surfaces
Toutes vocations	
Potentiels +500 m ²	5,62 ha
Potentiels -500 m ²	1,39 ha
TOTAL	7,01 ha

Etape 1 – potentiel brut par vocation	Surfaces
Habitat	5,12 ha
Equipements Ue	0,21 ha
Equipements ER (<i>extensions cimetière</i>)	0,10 ha
Tourisme Nt	0,95 ha
Zone AU stricte	0,63 ha
Total	7,01 ha

48526_POTENTIEL_futur PLU

-  -500m², sans contrainte particulière
-  -500m² en pente
-  -500m² espace public
-  -500m² jardin
-  -500m² jardin en pente
-  -500m² jardin pas acces
-  +500m², sans contrainte particulière
-  en pente
-  Jardin
-  jardin gites de groupe scolaire
-  jardin Maison d'enfants
-  jardin en pente
-  jardin pas acces
-  pas acces

Ce résultat brut de 7,01 ha est à affiner pour tenir compte des contraintes existantes sur les identifications.

En effet, l'analyse plus fine met en évidence la présence de contraintes sur certains tènements : pentes, usages, accès, Un facteur de pondération est donc mis en place pour ne comptabiliser que les tènements réellement disponibles et constructibles.

- Potentiels de -500 m². N'ont été retenus que les potentiels sans contrainte particulière.
- Potentiels de + 500 m² ; certains présentent des contraintes plus ou moins fortes ; des pondérations sont proposées selon le niveau de contraintes.

Etape 2 – Estimation des potentiels réels (nets)

Ces classifications concernent uniquement les potentiels fonciers de la vocation habitat. Les potentiels fonciers pour les autres vocations ne présentent pas ces contraintes.

Ce potentiel habitat se décline comme suit :

Habitat	Etape 1 – potentiel brut	Etape 2 – potentiel net
Potentiels +500 m ²	3,73 ha	Foncier accessible, sans contrainte = 1,65 ha Pondération : rétention foncière de 20% = 1,32 ha Foncier accessible, avec contraintes = 1,73 ha Pondération : rétention foncière de 50% = 0,87 ha Foncier non accessible = 0,65 ha Pondération : rétention foncière de 80% = 0,13 ha
Potentiels -500 m ²	1,39 ha	0,31 ha Pondération : rétention foncière de 20% = 0,24 ha
TOTAL	5,12 ha	1.32+0.87+0.13+0.24 = 2,56 ha de potentiels réellement constructibles

Ainsi, le potentiel pour la vocation habitat dans les zones urbaines est évalué à 2,56 ha.

D'autre part, si la zone AU stricte est ouverte à terme, pour la vocation habitat, les potentiels fonciers peuvent augmenter de 0,63 ha. Soit au total : 2,95 ha pour la vocation habitat.

Potentiels	Surfaces
Habitat zones urbaines	2,56 ha
Habitat zone AU	0,63 ha
TOTAL	3,19 ha

Il est à noter que la zone AU peut s'ouvrir à l'urbanisation pour une autre vocation que celle de l'habitat, en fonction des besoins et projets de la commune dans les années à venir.

3.3.2. Potentiels fonciers par vocations (STADES ARRET et APPROBATION)

–STADE ARRET



–STADE APPROBATION

Pour approbation, plusieurs tènements sont intégrées aux zones urbaines, pour répondre à des demandes réalisées dans le cadre de l'enquête publique. Ces 4 nouveaux potentiels fonciers sont à vocation d'habitat et sont signalés par une étoile rouge ★ sur la carte ci-dessous : 2 se situent en dent creuse ; et 2 se situent en extension.



Habitat	Etape 2 – potentiel net - stade ARRET -	Etape 2 – potentiel net - stade APPROBATION -
Potentiels +500 m ²	Foncier accessible, sans contrainte = 1,65 ha Pondéré de 20% = 1,32 ha Foncier accessible, avec contraintes = 1,73 ha Pondéré de 50% = 0,87 ha Foncier non accessible = 0,65 ha Pondéré de 80% = 0,13 ha	4 tènements ont été ajoutés aux zones urbaines. Foncier accessible, sans contrainte = 1,82 ha Pondéré de 20% = 1,45 ha Foncier accessible, avec contraintes = 1,73 ha Pondéré de 50% = 0,87 ha Foncier non accessible = 0,65 ha Pondéré de 80% = 0,13 ha
Potentiels	Foncier accessible, sans contrainte = 0,31 ha	Foncier accessible, sans contrainte = 0,34 ha

-500 m²	Pondération de 20% = 0,24 ha	Pondération de 20% = 0,27 ha
		Foncier non accessible = 0,05 ha Pondéré de 80% = cela revient à ne pas comptabiliser ce potentiel
TOTAL	1.32+0.87+0.13+0.24 = 2,56 ha de potentiels réellement constructibles	1.45+0.87+0.13+0.27 = 2,72 ha de potentiels réellement constructibles

Autres vocations	Surfaces – stade ARRET	Stade APPROBATION
Equipements Ue	0,21 ha	<i>Pas de modification</i>
Equipements ER (<i>extensions cimetièrre</i>)	0,10 ha	<i>Pas de modification</i>
Tourisme Nt	0,95 ha	<i>Pas de modification</i>
Zone AU stricte	0,63 ha	<i>Pas de modification</i>

Potentiels total :

Stade ARRET = 4,21 ha toutes vocations

Stade APPROBATION = 4,61 ha toutes vocations

3.3.3. Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) - (STADES ARRET et APPROBATION)

Les potentiels offerts par le PLU se positionnent sur des tènements de nature différente : agricole, naturelle, boisée. L'analyse suivante permet de croiser l'occupation des sols (source : DDT63) et les tènements ouverts à la construction (disponibilités foncières des zones urbaines/à urbaniser, et emplacement réservé).

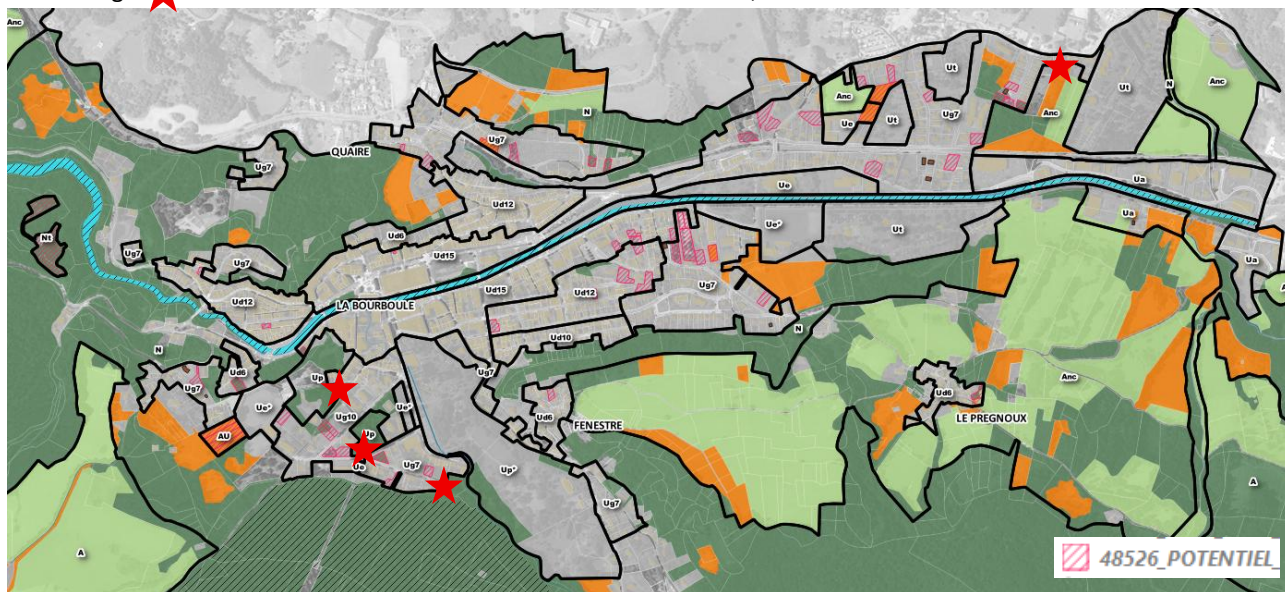
Classification de l'occupation des sols :		Méthodologie de calcul des ENAF	
0 - Naturel hors espace naturel remarquable		Disponibilités foncières (ha)	Code occ sol
1 - Naturel dans espace naturel remarquable		Espaces agricoles	10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17
10 - Agricole (Prairie RPG) hors espace naturel remarquable		dont espaces agricoles déclarés à la PAC	10 + 11 + 12 + 13
11 - Agricole (Prairie RPG) dans espace naturel remarquable		dont espaces naturels remarquables	11 + 13 + 15 + 17
12 - Agricole (terre arable RPG) hors espace naturel remarquable		Couche spécifique occ-sol/aoc	10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17
13 - Agricole (terre arable RPG) dans espace naturel remarquable		dont AOC viticole (le cas échéant)	
14 - Agricole non RPG hors espace naturel remarquable		Espaces forestiers	20+21
15 - Agricole non RPG dans espace naturel remarquable		dont espaces naturels remarquables	21
16 - Agricole (vignes et vergers RPG) hors espace naturel remarquable		dont AOC viticole (le cas échéant)	Couche spécifique occ-sol/aoc 20+21
17 - Agricole (vignes et vergers RPG) dans espace naturel remarquable		Espaces naturels remarquables hors agricoles, forestiers et urbanisés	41+1
20 - Forestier hors espace naturel remarquable		dont AOC viticole (le cas échéant)	Couche spécifique occ-sol/aoc 41+1
21 - Forestier dans espace naturel remarquable		Espaces urbanisés	30+31+32
30 - Urbanisé hors espace naturel remarquable		dont AOC viticole (le cas échéant)	Couche spécifique occ-sol/aoc 30+31+32
31 - Urbanisé dans espace naturel remarquable		Autres espaces	40+0
32 - voirie		dont AOC viticole (le cas échéant)	Couche spécifique occ-sol/aoc 40+0
40 - surface en eau hors espace naturel remarquable		TOTAL	
41 - surface en eau dans espace naturel remarquable		Sous-total : espaces naturels, agricoles et forestiers	10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 20 + 21 + 1 + 41

Extrait du plan de zonage –STADE ARRET



–STADE APPROBATION

Pour approbation, plusieurs tènements sont intégrées aux zones urbaines, pour répondre à des demandes réalisées dans le cadre de l'enquête publique. Ces 4 nouveaux potentiels fonciers sont à vocation d'habitat et sont signalés par une étoile rouge ★ sur la carte ci-dessous : 2 se situent en dent creuse ; et 2 se situent en extension.



Les potentiels identifiés au PLU portent uniquement sur des espaces hors espace naturel remarquable. Il s'agit essentiellement d'espaces agricoles et d'espace forestiers.

STADE ARRET	STADE APPROBATION																												
La consommation d'ENAF est de 2,88 ha. <table> <tr> <td>10 – Agricole (prairie RPG) hors espaces naturel remarquable</td><td>0,05 ha</td></tr> <tr> <td>14 - Agricole non RPG hors espace naturel remarquable</td><td>1,25 ha</td></tr> <tr> <td>20 – Forestier hors espace naturel remarquable</td><td>1,58 ha</td></tr> <tr> <td>TOTAL ENAF</td><td>2,88 ha</td></tr> </table> Une partie des disponibilités foncières dégagées par le PLU ne sont pas identifiés comme des ENAF. Pour informations, ces espaces urbanisés comptabilisent 4,12 ha. <table> <tr> <td>0 - Naturel hors espace naturel remarquable</td><td>0,90</td></tr> <tr> <td>30 - Urbanisé hors espace naturel remarquable</td><td>3,21</td></tr> <tr> <td>TOTAL</td><td>4,12 ha</td></tr> </table>	10 – Agricole (prairie RPG) hors espaces naturel remarquable	0,05 ha	14 - Agricole non RPG hors espace naturel remarquable	1,25 ha	20 – Forestier hors espace naturel remarquable	1,58 ha	TOTAL ENAF	2,88 ha	0 - Naturel hors espace naturel remarquable	0,90	30 - Urbanisé hors espace naturel remarquable	3,21	TOTAL	4,12 ha	La consommation d'ENAF est de 3,09 ha. <table> <tr> <td>10 – Agricole (prairie RPG) hors espaces naturel remarquable</td><td>0,05 ha</td></tr> <tr> <td>14 - Agricole non RPG hors espace naturel remarquable</td><td>1,25 ha</td></tr> <tr> <td>20 – Forestier hors espace naturel remarquable</td><td>1,79 ha</td></tr> <tr> <td>TOTAL ENAF</td><td>3,09 ha</td></tr> </table> Une partie des disponibilités foncières dégagées par le PLU ne sont pas identifiés comme des ENAF. Pour informations, ces espaces urbanisés comptabilisent 4,16 ha. <table> <tr> <td>0 - Naturel hors espace naturel remarquable</td><td>0,90</td></tr> <tr> <td>30 - Urbanisé hors espace naturel remarquable</td><td>3,26</td></tr> <tr> <td>TOTAL</td><td>4,16 ha</td></tr> </table>	10 – Agricole (prairie RPG) hors espaces naturel remarquable	0,05 ha	14 - Agricole non RPG hors espace naturel remarquable	1,25 ha	20 – Forestier hors espace naturel remarquable	1,79 ha	TOTAL ENAF	3,09 ha	0 - Naturel hors espace naturel remarquable	0,90	30 - Urbanisé hors espace naturel remarquable	3,26	TOTAL	4,16 ha
10 – Agricole (prairie RPG) hors espaces naturel remarquable	0,05 ha																												
14 - Agricole non RPG hors espace naturel remarquable	1,25 ha																												
20 – Forestier hors espace naturel remarquable	1,58 ha																												
TOTAL ENAF	2,88 ha																												
0 - Naturel hors espace naturel remarquable	0,90																												
30 - Urbanisé hors espace naturel remarquable	3,21																												
TOTAL	4,12 ha																												
10 – Agricole (prairie RPG) hors espaces naturel remarquable	0,05 ha																												
14 - Agricole non RPG hors espace naturel remarquable	1,25 ha																												
20 – Forestier hors espace naturel remarquable	1,79 ha																												
TOTAL ENAF	3,09 ha																												
0 - Naturel hors espace naturel remarquable	0,90																												
30 - Urbanisé hors espace naturel remarquable	3,26																												
TOTAL	4,16 ha																												

Cette analyse montre l'effort fourni pour concentrer le plus possible les potentiels d'accueil dans les zones urbaines et sur des espaces déjà artificialisés/aménagés.

3.3.4. Compatibilité avec les objectifs du PADD

Rappel du PADD : consommation foncière de 1.3 ha pour l'accueil des nouveaux habitants.

STADE ARRET		STADE APPROBATION	
Les estimations des potentiels fonciers pour la vocation habitat sont évaluées à 2,56 ha au total. Ce résultat se ventile de la manière suivante :		Les estimations des potentiels fonciers pour la vocation habitat sont évaluées à 2,72 ha au total. Ce résultat se ventile de la manière suivante :	
Habitat	Etape 2 – potentiel net	Habitat	Etape 2 – potentiel net - stade APPROBATION -
Potentiels +500 m ²	Foncier accessible, sans contrainte = 1,65 ha Pondéré de 20% = 1,32 ha Foncier accessible, avec contraintes = 1,73 ha Pondéré de 50% = 0,87 ha Foncier non accessible = 0,65 ha Pondéré de 80% = 0,13 ha	Potentiels +500 m ²	4 tènements ont été ajoutés aux zones urbaines. Foncier accessible, sans contrainte = 1,82 ha Pondéré de 20% = 1,45 ha Foncier accessible, avec contraintes = 1,73 ha Pondéré de 50% = 0,87 ha Foncier non accessible = 0,65 ha Pondéré de 80% = 0,13 ha
Potentiels -500 m ²	Foncier accessible, sans contrainte = 0,31 ha Pondération de 20% = 0,24 ha	Potentiels -500 m ²	Foncier accessible, sans contrainte = 0,34 ha Pondération de 20% = 0,27 ha Foncier non accessible = 0,05 ha Pondéré de 80% = cela revient à ne pas comptabiliser ce potentiel
TOTAL	1.32+0.87+0.13+0.24 = 2,56 ha de potentiels réellement constructibles	TOTAL	1.45+0.87+0.13+0.27 = 2,72 ha de potentiels réellement constructibles
Le potentiel foncier immédiatement disponible, c'est-à-dire sans aucune contrainte de terrain ou d'usage, pour l'accueil des nouveaux habitants, correspond :		Le potentiel foncier immédiatement disponible, c'est-à-dire sans aucune contrainte de terrain ou d'usage, pour l'accueil des nouveaux habitants, correspond :	
Potentiels +500 m ² sans contrainte = 1,65 ha ; Pondéré de 20% = 1,32 ha		Potentiels +500 m ² sans contrainte = 1,82 ha ; Pondéré de 20% = 1,45 ha	

Le potentiel foncier immédiatement disponible est donc compatible avec les ambitions du PADD.

3.4. DISPOSITIONS GENERALES POUR LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<u>Abords des monuments historiques</u>	<i>Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France.</i>
<u>Adaptation au terrain</u>	<i>Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Les constructions</i>

Des dispositions sont introduites pour garantir l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions.	<i>devront s'intégrer à la pente en termes d'orientation des lignes de faitage et de terrassement. L'objectif est d'assurer l'intégration paysagère des constructions en d'adaptant aux courbes de niveaux. Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.</i> <i>Les remblais et déblais doivent être réduits au maximum. Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,00 mètre sont interdites. Sur terrain en pente, les apports de terre doivent s'effectuer de façon à ne pas excéder une pente de 20 %.</i> <i>Le traitement des ouvrages de soutènement par enrochements sous forme de gros blocs posés est interdit.</i> <i>Tout dépôt de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra mentionner la pente du terrain naturel et du terrain aménagé.</i>
<u>Adaptation à l'environnement</u> Des dispositions sont introduites pour garantir l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions.	<i>Les constructions nouvelles, et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, un volume compact pour limiter les consommations énergétiques, et un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.</i> <i>Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites (chalets de montagne, maison provençale, maison normande, hacienda, yourtes, maison container aspect container extérieur...).</i> <i>Les matériaux brillants ou réfléchissants, tout comme l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être enduits, sont interdits.</i> <i>Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.</i> <i>Architecture contemporaine : Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce. La bonne intégration du projet dans son environnement urbain et paysager devra être démontrée dans le permis de construire.</i> <i>La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.</i>
<u>Éléments techniques divers :</u> Des dispositions sont introduites pour garantir l'intégration paysagère et architecturale des éléments techniques.	<i>Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même teinte que la façade.</i> <i>Les antennes paraboliques, climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés sur les espaces privatifs intérieurs, sur les façades non visibles des espaces et voies publics, ou devront être masqués. Ils devront également être implantés de manière à réduire la gêne sonore pour les résidents des habitations situées à proximité.</i> <i>Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs de façade, et non disposés en applique ou isolément.</i> <i>Le recours aux énergies renouvelables doit tenir compte du contexte patrimonial de l'immeuble et de l'environnement bâti et paysager.</i> <i>Pour les constructions neuves</i> <i>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.</i> <i>En cas d'impossibilité technique, ils seront disposés au sol de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public. Ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les intégrer.</i> <i>Pour les constructions anciennes et le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :</i> <i>La pose de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture et en façades des constructions anciennes (à la date d'approbation du PLU) est interdite.</i> <i>Les éventuels équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables seront implantés sur les annexes récentes ou positionnés au sol.</i>
<u>Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements :</u>	<u>Pour les constructions neuves</u> <i>A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.</i>

Des dispositions encadrent les dispositifs bioclimatiques des constructions, afin d'être compatibles avec la préservation des éléments bâtis anciens et du fonctionnement du domaine public.	<i>Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune et l'ABF seront consultés sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.</i> <i>Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Les dispositifs de protection solaire en saillie des façades devront pour les constructions neuves, s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.</i> <i>Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie et à la construction de bâtiment comme le précise le DG 15-1 « Adaptations au terrain ».</i> <i>La réalisation de locaux et d'espaces dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles.</i> <i>Pour les constructions anciennes et le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : L'isolation par l'extérieur est interdite.</i>
<u>Restauration de bâtiments existants et le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</u> Il s'agit de prendre en compte l'aspect du bâti ancien, dans une logique de valorisation et de conservation de l'identité bâtie locale.	LES TOITURES ET LES COUVERTURES <i>Les pentes et volumes de toitures existantes seront maintenus, notamment en cas de surélévation.</i> <i>La restauration des toitures sera réalisée à l'identique de l'existant, dans le respect des matériaux originels.</i> <i>Les corniches en pierre et les accessoires traditionnels existants sur la toiture seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales.</i> <i>Les lucarnes traditionnelles seront maintenues ou restaurées avec les matériaux, la forme et les proportions initiales.</i> <i>Les nouveaux châssis de toit sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans le plan de couverture, de respecter les axes de compositions de la façade et d'être limités aux dimensions maximales de 78 cm x 98 cm.</i> LES FAÇADES <i>Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.</i> <i>L'aspect des façades doit éviter tout pastiche, imitation de matériaux ou utilisation d'éléments architecturaux non locaux.</i> <i>Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les finitions de type « tyrolien » ou « rustiques » sont interdites.</i> <i>Le blanc pur est interdit.</i> <i>Le traitement des murs sera apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, et de la typologie de l'immeuble, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou destiné à être enduit :</i> - <i>Les façades composées de blocs de 'pierres équarris destinés à rester apparents seront rejointoyées à base de chaux dans la teinte des pierres au nu de la pierre, sans surépaisseur (enduit en creux, et en relief proscrit). Enduits couvrants proscrits.</i> - <i>Les façades en pierre destinées à être enduites ou ayant été enduites seront recouvertes d'un enduit à base de chaux de teinte et de finition identiques à celle des enduits locaux anciens. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chaînage d'angle, encadrement de baies, corniches ...). Les enduits ne devront pas détourner grossièrement les pierres de grande taille, mais ils doivent les encadrer de manière régulière et géométrique. Rejointoiements proscrits.</i> <i>En fonction de la typologie de l'immeuble, la finition sera talochée ou grattée fin.</i> LES OUVERTURES, MENUISERIES ET FERRONNERIES <i>Les portes et les menuiseries seront de teintes discrètes. Le blanc pur est interdit.</i> <i>Les ouvertures existantes et leurs encadrements traditionnels seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales.</i> <i>De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade, forme et ordonnancement des ouvertures existantes.</i> <i>Les menuiseries devront s'adapter à la forme des ouvertures.</i>

	<i>Lors du remplacement de fenêtres, ces dernières seront refaites à l'identique de celles existantes (3 carreaux par vantail ouvrant à la française avec petits bois extérieurs au vitrage). Les volets roulants sont interdits. L'occultation sera obtenue par la conservation – restauration des volets extérieurs existants. Ces derniers seront peints.</i> <i>Les portes existantes seront conservées et/ou refaites à l'identique, et peintes.</i> <i>Les ferronneries et ouvrages d'art seront conservés, restaurés et peints en gris-noir.</i>
<u>Les constructions neuves :</u> Des dispositions sont introduites pour garantir l'intégration paysagère et architecturale des constructions neuves	LES TOITURES ET LES COUVERTURES <i>L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.</i> <i>Les toitures des nouvelles constructions principales seront à 2 versants minimum sur pente forte comprise entre 70% et 140%.</i> <i>Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique.</i> <i>Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum.</i> <i>Les toitures terrasse non végétalisées sont interdites, à l'exception des toitures terrasse accessibles, des toitures des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, des toitures des éléments de liaison entre deux constructions principales.</i> <i>Les couvertures seront de teinte ardoisée. Les tuiles vernissées, flammées et panachées sont interdites.</i> <i>Les toitures végétalisées sont autorisées.</i> <i>Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas :</i> - <i>aux installations liées aux énergies renouvelables (voir chapitre 7/ ci-après),</i> - <i>aux annexes telles que les verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres...</i> - <i>dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés. La pente sera également adaptée à celle existante.</i> LES FAÇADES <i>Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.</i> <i>L'aspect des façades doit éviter tout pastiche, imitation de matériaux ou utilisation d'éléments architecturaux non locaux.</i> <i>Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les finitions de type « tyrolien » ou « rustiques » sont interdites.</i> <i>Le blanc pur est interdit.</i> <i>Les façades seront constituées soit d'un enduit de teinte et de finition identiques à celles des enduits locaux anciens, soit de maçonnerie de pierre locale.</i> <i>Les prescriptions du PLU en matière de façades ne sauraient faire obstruction à l'utilisation des matériaux d'aspect bois permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre, sous réserve qu'il soit mat et de teinte sombre (gris ardoisé).</i> LES OUVERTURES, MENUISERIES ET FERRONNERIES <i>Les portes et les menuiseries seront de teintes discrètes. Le blanc pur est interdit.</i> <i>Les volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits.</i> <i>Les tons miel, blond doré ... les matériaux brillants ou réfléchissants, les matériaux bruts destinés à être enduits ne sont pas autorisés.</i>

D'autre part, il est à noter que des prescriptions particulières et des règles spécifiques à certains secteurs peuvent exister. Celles-ci sont intégrées dans le règlement des zones concernées.

3.5. LA ZONE Ud

Zone Ud

La zone Ud est une zone urbaine centrale multifonctionnelle correspondant au tissu ancien de la ville de la Bourboule, du village de « Fenestre » et de celui de « Le Prénoux ».

Constructible, cette zone d'une certaine densité est composée d'un bâti traditionnel aggloméré où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

4 secteurs sont définis : Ud6, Ud10, Ud12 et Ud15. L'indice numérique faisant référence à la hauteur maximale autorisée.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Eléments du petit patrimoine à préserver/mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du CU ;
- Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU ;
- Eléments paysagers à préserver/mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du CU ;
- Parcs et jardins à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU.

Le PPRI du Bassin de la Dordogne s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par le PPRI, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus stricte s'impose.

Sur les Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol (ZERMOS), pour les zones déjà urbanisées, préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique.

La protection des captages d'eau potable s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un captage, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus contraignante s'impose.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE Ud

S'ORIENTER VERS UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

En densifiant et confortant les enveloppes urbaines existantes

Le développement résidentiel doit se concentrer sur les enveloppes urbaines existantes, en particulier celles du ville-centre, et des villages de Fenestre et de Le Prénoux situés à proximité du centre-ville, et qui bénéficient des conditions nécessaires pour continuer à offrir des équipements adaptés, fonctionnels et respectueux des normes (accessibilité, thermique...), tout en tenant compte des contraintes existantes en matière de topographie, desserte, vues lointaines, risques et nuisances. Il s'agira ainsi de chercher en priorité des opportunités dans le tissu urbain actuel et d'ouvrir au besoin de nouvelles zones, en cherchant à limiter l'étalement urbain.

En priorisant le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance

L'analyse des opérations de renouvellement urbain, dans la décennie précédente, montre qu'une cinquantaine de logements majoritairement à vocation touristique et cinq unités commerciales ont été créées (6 opérations depuis 2012). Ces opérations résultent pour l'essentiel de la mutation d'anciens hôtels ou maison d'enfants. Si un potentiel de création de logements existe dans des bâtiments du même type, il se heurte à la complexité et au coût de ces transformations. Rares sont les investisseurs qui portent des projets d'habitat permanent et plus encore les banques qui acceptent de les soutenir. Un frein existe également du côté de la demande, puisque nombre de ménages cherchent une maison individuelle avec jardin et s'installent dans les communes voisines.

Aussi, la commune porte l'ambition d'ici 2034 de remettre sur le marché 20% des logements vacants, grâce notamment aux leviers de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation urbaine.

La densité de La Bourboule, fruit de son histoire et de sa géographie, ne peut être pensée uniformément sur le territoire. Dans les quartiers marqués par des niveaux élevés de vacances et d'habitats dégradés, la dé-densification peut être bénéfique pour créer des espaces de respiration, répondre aux enjeux de protection des populations (zones inondables du PPRI) et retrouver de l'attrait. Au contraire, le tissu le plus récent, offre des possibilités de densification par le comblement de dents creuses, la division parcellaire.

AMELIORER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE RESIDENCES PRINCIPALES

L'ambition communale est de retrouver un équilibre entre les différentes offres d'habitat (ancien/neuf, individuel/collectif, différentes densités, ...) au sein des enveloppes urbaines constituées pour accueillir des habitants

permanents et répondre aux besoins des saisonniers indispensables au maintien des activités économiques du territoire.

- En diversifiant les typologies d’habitat pour mieux répondre aux aspirations des ménages.
- En développant des produits d’habitat qui combinent appartements et jardins ouvriers ou partagés, comme solution alternative à l’habitat individuel.

CORRIGER LES EFFETS PERVERS DU TOURISME

L’ambition communale est donc de rééquilibrer la mixité des fonctions de la Ville-Centre afin de notamment de permettre aux actifs permanents et saisonniers de se loger sur la commune.

Ces objectifs visent à valoriser le parc des logements existants en assurant un développement cohérent des enveloppes urbaines.

CONFORTER LE NIVEAU D’EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION

En préservant et développant les services dans la ville centre

AFFIRMER LA VOCATION THERMALE

En créant les conditions d’un renforcement des activités du thermalisme

PRIVILEGIER LA RECONVERSION DES FRICHES TOURISTIQUES A TOUTE NOUVELLE IMPLANTATION

En permettant la reconversion de l’ancien établissement thermal Choussy

PROMOUVOIR LES ECONOMIES D’ENERGIE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES, AU SERVICE D’UNE SOBRIETE ET D’UNE AUTONOMIE DU TERRITOIRE :

En encourageant les opérations de réhabilitations du bâti et en promouvant des constructions performantes.

En favorisant la part du renouvelable

En facilitant les mobilités douces

PRESERVER ET CONFORTER LES ESPACES PAYSAGERS DE PROXIMITE

En poursuivant l’amélioration de l’espace public

En valorisant les éléments existants de la trame verte et en aménageant de nouveaux espaces paysagers de proximité.

En valorisant la place de l’arbre au sein des espaces urbanisés.

METTRE EN VALEUR LES RICHESSES PATRIMONIALES AFFIRMANT L’IDENTITE DE LA COMMUNE

En respectant les caractéristiques du bâti et des éléments patrimoniaux de caractère.

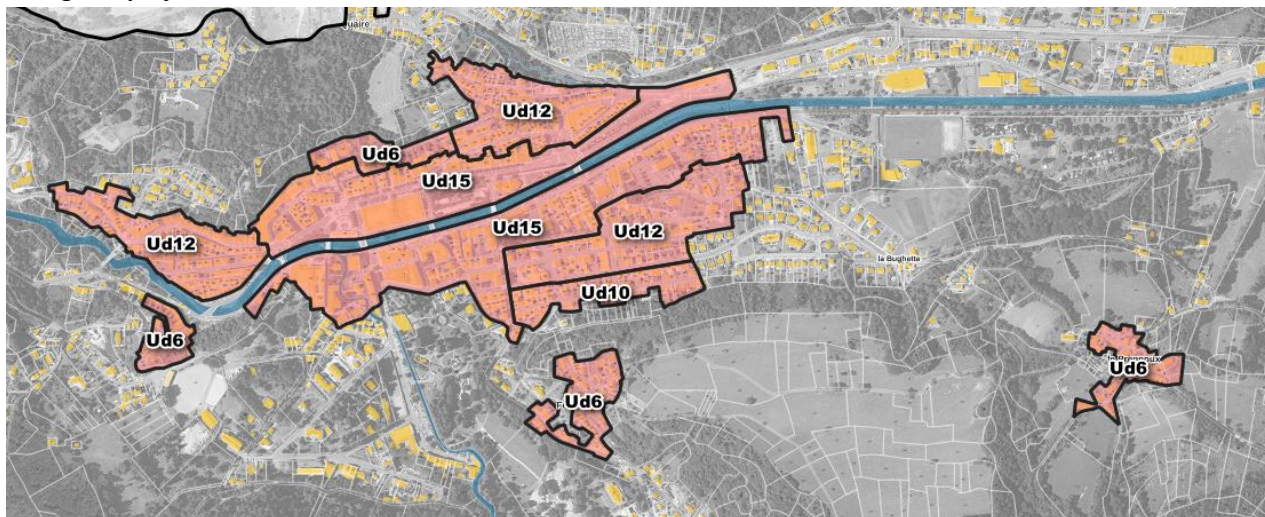
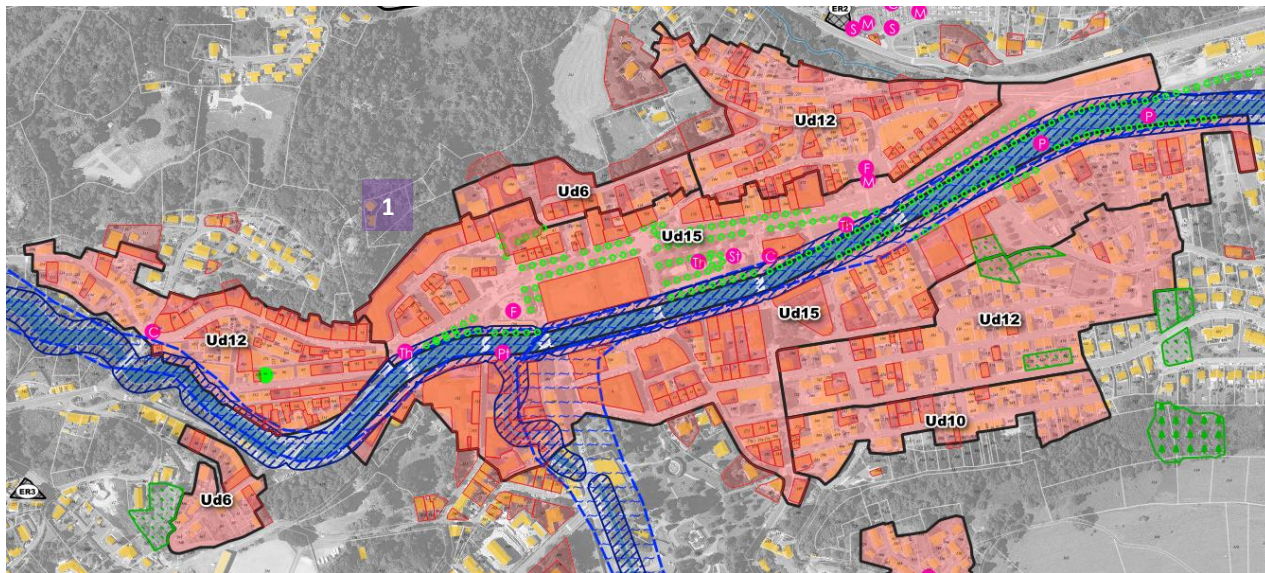
En valorisant la richesse patrimoniale de la ville et des villages historiques

En préservant et restructurant

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Le projet de PLU identifie plusieurs zones de centre ancien, dénommée Ud, sur le cœur ancien de la Ville de La Bourboule, et les villages de Fenestre et du Pregnoux.

4 secteurs sont définis : Ud6, Ud10, Ud12 et Ud15. L’indice numérique faisant référence à la hauteur maximale autorisée, laquelle correspond à la moyenne observée sur le secteur.

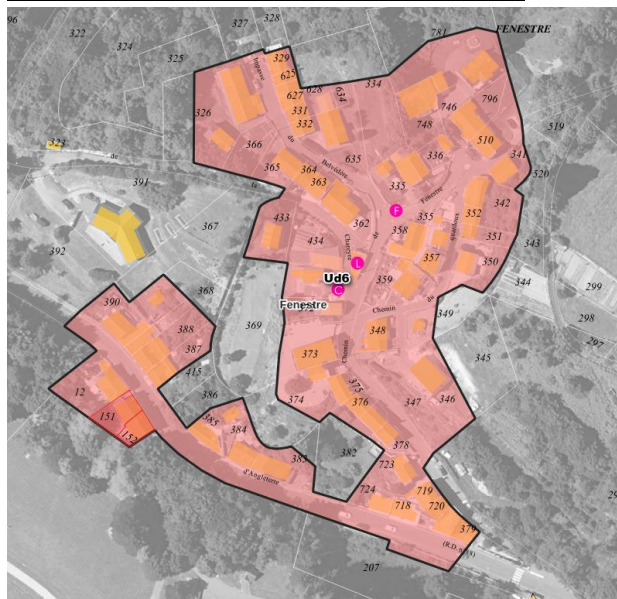
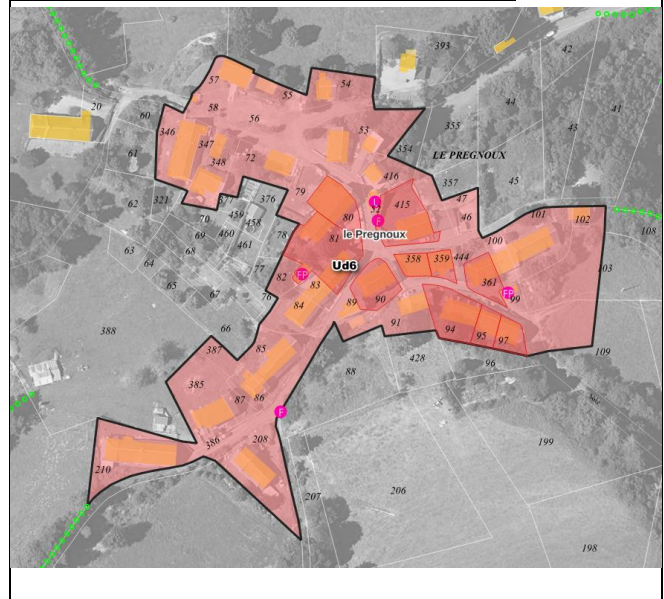
Zonage du projet de PLU**Zoom sur la Ville de La Bourboule**

Les zones urbaines définies comprennent les quartiers historiques de la construction de la Ville thermale de la Bourboule : une organisation linéaire, de part et d'autre de la rivière La Dordogne.

- La partie la plus ancienne située au pied de la Roche des Fées (1).
- Le développement de la station thermale à la fin du 19ème siècle a engendré un urbanisme de qualité très ordonné et maîtrisé par la commune qui bénéficiait des services d'architectes. Les constructions se composent d'un ensemble de bâtiments publics ou parapublics comme les thermes, le théâtre, les casinos et également les hôtels, les maisons de maîtres et les meublés.

Des prescriptions sont définies dans la zone Ud :

- Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU : ce sont les zones Ud qui concentrent le plus de patrimoine thermal.
- Eléments du petit patrimoine à préserver/mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du CU ;
- Eléments paysagers à préserver/mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du CU : ce sont notamment les alignements d'arbres longeant les grandes avenues, ainsi que des arbres isolés.
- Parcs et jardins à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU. Il s'agit de jardins privés.

Zonage du projet de PLU**FENESTRE****Zonage du projet de PLU****LE PREGNOUX**

La zone urbaine Ud6 cible le village de FENESTRE présentant des caractéristiques rurales (nombreuses fermes anciennes) et une organisation dense et contrainte (relief).

Le village du PREGNOUX est le seul autre village conséquent, nécessitant une zone urbaine. L'enveloppe Ud prend en compte l'essentiel des bâtiments (essentiellement des fermes anciennes).

REGLEMENT DE LA ZONE Ud

Article	Prescriptions	Objectifs
---------	---------------	-----------

Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**1. Interdiction et limitation**

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
	Artisanat et commerce de détail		X	
Commerce et activités de service	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

- Pour la sous-destination « lieu de culte », l'évolution des constructions existantes est autorisée, sans augmentation de la surface existante.
- Pour la sous-destination « exploitation agricole », seul le changement de destination des bâtiments en locaux de transformation et vente de produits issus de la ferme est autorisé.

La zone Ud correspond à la ville thermale de La Bourboule, et aux villages de Fenestre et du Pignoux.

Toutes les fonctions compatibles avec la dynamique d'un centre-bourg sont autorisées.

Les constructions non compatibles avec la fonction de centre-bourg sont interdites (exploitations forestières, commerce de gros, industrie, ...).

Les aménagements, dépôts, terrains de camping..., non compatibles avec les activités résidentielles sont interdits.

La réhabilitation du parc bâti est prise en compte.

Les conditions pour les constructions à usage de commerce et à usage artisanal visent à favoriser les petits commerces de proximité. Le possible changement de destination de bâti agricoles en locaux de transformation et

	▪ Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations ; à des services publics ou d'intérêt collectif. <u>Sont interdits :</u> ▪ Le camping* et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*. ▪ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : ○ Les parcs d'attractions * ouverts au public, ○ Les dépôts de véhicules *, ○ Les garages collectifs de caravanes *, ○ Les habitations légères de loisirs *, ○ Les carrières*, ○ Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...	vente de produits issus de la ferme contribue à favoriser les commerces de proximité. Les commerces de gros ne sont pas souhaités en centre ancien.
2. Mixité sociale et fonctionnelle	<u>Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :</u> Non réglementé. <u>Majoration de volume constructible :</u> Non réglementé. <u>Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :</u> Non réglementé.	Les dispositions de mixité sociale et fonctionnelle ne sont pas réglementées mais restent cependant possibles. Il en est de même pour les différences entre RDC et niveaux supérieurs d'une construction : pas réglementé mais reste possible. Cette notion s'applique à la fonction du RDC et non à la vitrine ou façade du RDC. Par exemple, un RDC pourrait perdre sa vocation commerciale et devenir logement, sans pour autant condamner une éventuelle vitrine ancienne identifiée comme à préserver dans le « livret patrimoine ».

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</u> <i>-soit en limite de propriété jouxtant la voie et les emprises publiques,</i> <i>-soit avec un retrait maximum de 3m par rapport à cette limite.</i> <i>Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.</i> <i>L'implantation des piscines n'est pas réglementée.</i> <i>L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.</i> <i>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.</i>	Au regard de la forme du parcellaire constituant la partie ancienne de la Ville et des 2 villages, des caractéristiques architecturales de ces espaces, et de la topographie des sites, il est apparu judicieux de proposer 2 types d'implantation possible. L'absence de règle pour les piscines et annexes et les constructions d'intérêt général vise à favoriser leur insertion dans le tissu urbain déjà très contraint.
	<u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> <i>Implantation libre.</i> <i>L'implantation des piscines n'est pas réglementée.</i> <i>L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.</i> <i>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.</i>	Les dispositions édictées visent à conserver les caractéristiques architecturales de la zone Ud où de nombreuses constructions sont mitoyennes. L'absence de règle pour les piscines et annexes et les constructions d'intérêt général vise à favoriser leur insertion dans le tissu urbain déjà très contraint.
	<u>Implantation sur une même propriété</u> <i>Non réglementée.</i>	
	<u>Hauteur des constructions</u> - 6,00 m en Ud6, - 10,00 m en Ud10, - 12,00 m en Ud12, - 15,00 m en Ud15. - Annexe limitée à 2,10 mètres <i>Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :</i> - Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;	Les limites de hauteur prennent en compte les caractéristiques architecturales des quartiers et villages. La hauteur des annexes est limitée. Ces constructions n'ont pas une vocation d'habitat ou d'hébergement touristique.

	- <i>Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;</i> - <i>Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux.</i> <i>Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.</i> <i>Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.</i>	Une hauteur supérieure est possible pour des cas particuliers, pour assurer une meilleure intégration paysagère et/ou urbaine. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public ou avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
	<u>Coefficient d'emprise au sol :</u> Non règlementé.	Au regard de la configuration du parcellaire dans les zones Ud, il n'apparaît pas judicieux d'établir une règle. D'autre part, un % de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables est demandé (voir plus loin).
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Adaptation de règles volumétriques :</u> Non règlementé. <u>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :</u> Se reporter à la disposition générale n°15. <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :</u> Se reporter à la disposition générale n°15. <u>Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :</u> Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs. <u>Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :</u> Se reporter à la disposition générale n°20.	Les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les constructions futures et actuelles. L'objectif est d'éviter de dénaturer les caractéristiques architecturales et vernaculaires propres au territoire. Ce paragraphe rappelle également les obligations en matière de protection des cours d'eau et de leurs berges. L'objectif étant d'éviter le plus possible, toute intervention possible sur ces espaces à enjeux (eau, biodiversité, régulation des crues, ...).
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> Toute parcelle ou tènement devra préserver 15% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).	L'objectif est la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets et une meilleure gestion des eaux pluviales. Outre les bénéfices pour le cadre de vie en général, ces règles visent à participer à

	<i>Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.</i>	l'adaptation des effets du changement climatique.
	<u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> <i>Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</i> <i>Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :</i> ▪ <i>De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,</i> ▪ <i>De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,</i> ▪ <i>De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,</i> ▪ <i>De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.</i> <i>Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées (voir liste en annexe n°4). Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites. Ainsi :</i> - <i>Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 emplacements.</i> - <i>Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</i> - <i>Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations d'activités, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.</i> - <i>Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.</i> <u>Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :</u> <i>Non règlementé.</i>	Les dispositions visent à garantir la bonne intégration des constructions dans leur environnement paysager. L'objectif est également de favoriser l'utilisation de végétaux composés d'essences variées parmi celles autorisées dans le règlement. Les essences interdites visent à protéger la santé humaine et la biodiversité.

4. Stationnement	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès. Les normes minima suivantes sont exigées : - <i>Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.</i> - <i>Pour les constructions à usage d'hôtellerie :</i> - o <i>1 place par tranche de 2 chambres.</i> - o <i>1 place pour 10 m² de SDP* destinée à la restauration.</i> - <i>Pour les constructions à usage de commerces, bureaux et autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 50 m² de SDP.*</i> - o <i>2 % des places pour les commerces, services doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (une place a minima).</i> <i>Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de place de stationnement.</i> <i>Les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.</i> <i>Pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.</i> <i>2 % des places pour les commerces, services doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (une place a minima).</i> <i>Modalités d'application :</i> <i>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</i> <i>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle</i>	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ainsi, des normes sont exigées à minima. Elles sont nécessaires compte tenu de la configuration urbaine contrainte de la ville de La Bourboule et des différentes vocations qui cohabitent dans le centre ancien. Les stationnements destinés au tourisme ne doivent donc pas compromettre ceux des habitants permanents et actifs. Concernant le bâti ancien, déjà très contraint, et pour faciliter les rénovations (reconquête de la vacance et du centre ancien, comme indiqué dans le PADD), il n'est pas exigé de place de stationnement. Les mobilités douces sont prises en compte. Pour permettre le développement de ces déplacements, il est primordial de répondre à la demande en offrant des possibilités de stationnements. Les normes sont exigées pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher, et il est tout à fait possible d'en réaliser dans les autres constructions si cela est possible. Au regard des contraintes pesant sur les stationnements dans la Ville de La Bourboule, il est nécessaire de veiller au maintien des places existantes et au respect des normes édictées. Des alternatives sont possibles lorsque les normes premières ne peuvent être appliquées.
--------------------------------	---	--

	<i>à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</i>	
Section III – équipements et réseaux		
	<i>Se reporter à la partie sur les équipements et réseaux</i>	

3.6. LA ZONE UG

Zone Ug
La zone Ug est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, constituée des faubourgs et des secteurs pavillonnaires. 2 secteurs sont définis : Ug7 et Ug10. L'indice numérique identifiant la hauteur maximale autorisée pour les constructions. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ug, sauf stipulations contraires. Cette zone est concernée par des dispositions particulières : - Eléments du petit patrimoine à préserver/mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du CU ; - Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU ; - Parcs et jardins à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU. Le PPRI du Bassin de la Dordogne s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par le PPRI, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus stricte s'impose. Sur les Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol (ZERMOS), pour les zones déjà urbanisées, préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique.
PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE Ug
<u>S'ORIENTER VERS UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</u> <i>En densifiant et confortant les enveloppes urbaines existantes</i> Le développement résidentiel doit se concentrer sur les enveloppes urbaines existantes, en particulier celles du ville-centre, et de Fenestre situé à proximité du centre-ville, et qui bénéficient des conditions nécessaires pour continuer à offrir des équipements adaptés, fonctionnels et respectueux des normes (accessibilité, thermique...), tout en tenant compte des contraintes existantes en matière de topographie, desserte, vues lointaines, risques et nuisances. Il s'agira ainsi de chercher en priorité des opportunités dans le tissu urbain actuel et d'ouvrir au besoin de nouvelles zones, en cherchant à limiter l'étalement urbain. <i>En priorisant le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance</i> L'analyse des opérations de renouvellement urbain, dans la décennie précédente, montre qu'une cinquantaine de logements majoritairement à vocation touristique et cinq unités commerciales ont été créées (6 opérations depuis 2012). Ces opérations résultent pour l'essentiel de la mutation d'anciens hôtels ou maison d'enfants. Si un potentiel de création de logements existe dans des bâtiments du même type, il se heurte à la complexité et au coût de ces transformations. Rares sont les investisseurs qui portent des projets d'habitat permanent et plus encore les banques qui acceptent de les soutenir. Un frein existe également du côté de la demande, puisque nombre de ménages cherchent une maison individuelle avec jardin et s'installent dans les communes voisines. Aussi, la commune porte l'ambition d'ici 2034 de remettre sur le marché 20% des logements vacants, grâce notamment aux leviers de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation urbaine. La densité de La Bourboule, fruit de son histoire et de sa géographie, ne peut être pensée uniformément sur le territoire. Dans les quartiers marqués par des niveaux élevés de vacances et d'habitats dégradés, la dé-densification peut être bénéfique pour créer des espaces de respiration, répondre aux enjeux de protection des populations (zones inondables du PPRI) et retrouver de l'attrait. Au contraire, le tissu le plus récent, offre des possibilités de densification par le comblement de dents creuses, la division parcellaire.

En réduisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Cette orientation est d'autant plus difficile à gérer, que le modèle désiré des habitants en secteur rural vise toujours de plus grandes surfaces habitables qu'en secteur urbain, alors que le nombre de personne par ménage diminue.

L'ambition communale d'accueillir environ une trentaine de nouveaux habitants correspond à un besoin d'une dizaine de logements à l'échéance 2034. Ce qui pourrait se traduire par une consommation foncière de l'ordre de 1,3 ha, en lien avec un objectif de densité bâtie d'environ 10 logements à l'hectare. Cette densité bâtie représente une amélioration par rapport aux dynamiques observées au cours des 10 dernières années, montrant une densité moyenne d'environ 7,9 logements à l'hectare.

Outre cette consommation d'espaces, il est important de prendre en compte les opérations de renouvellement urbain, à savoir les transformations de bâtiments existants pour une autre vocation. Ces 10 dernières années, 8 opérations de renouvellement urbain ont été réalisées.

Cet objectif souligne la volonté communale de modérer la consommation des espaces, d'inciter la densification et le recyclage de l'existant. Il implique que certaines opérations pourront se voir imposer des densités supérieures afin de compenser l'urbanisation diffuse au sein de l'enveloppe urbaine.

AMELIORER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE RESIDENCES PRINCIPALES

L'ambition communale est de retrouver un équilibre entre les différentes offres d'habitat (ancien/neuf, individuel/collectif, différentes densités, ...) au sein des enveloppes urbaines constituées pour accueillir des habitants permanents et répondre aux besoins des saisonniers indispensables au maintien des activités économiques du territoire.

- En diversifiant les typologies d'habitat pour mieux répondre aux aspirations des ménages.
- En développant des produits d'habitat qui combinent appartements et jardins ouvriers ou partagés, comme solution alternative à l'habitat individuel.
- En recherchant des formes architecturales moins consommatrices de foncier et plus résilientes en extension urbaine.

CORRIGER LES EFFETS PERVERS DU TOURISME

L'enjeu pour la Bourboule est de contenir le développement des meublés touristiques qui aujourd'hui s'opère au détriment des résidences principales et de la diversité de l'hébergement touristique. L'ambition communale est donc de rééquilibrer la mixité des fonctions de la Ville-Centre afin de notamment de permettre aux actifs permanents et saisonniers de se loger sur la commune.

Ces objectifs visent à valoriser le parc des logements existants en assurant un développement cohérent des enveloppes urbaines.

PROMOUVOIR LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES, AU SERVICE D'UNE SOBRIETE ET D'UNE AUTONOMIE DU TERRITOIRE :

En encourageant les opérations de réhabilitations du bâti et en promouvant des constructions performantes.

En favorisant la part du renouvelable

En sensibilisant les habitants aux bonnes pratiques

PRESERVER ET CONFORTER LES ESPACES PAYSAGERS DE PROXIMITE

En poursuivant l'amélioration de l'espace public

En valorisant les éléments existants de la trame verte et en aménageant de nouveaux espaces paysagers de proximité.

En valorisant la place de l'arbre au sein des espaces urbanisés.

METTRE EN VALEUR LES RICHESSES PATRIMONIALES AFFIRMANT L'IDENTITE DE LA COMMUNE

En respectant les caractéristiques du bâti et des éléments patrimoniaux de caractère.

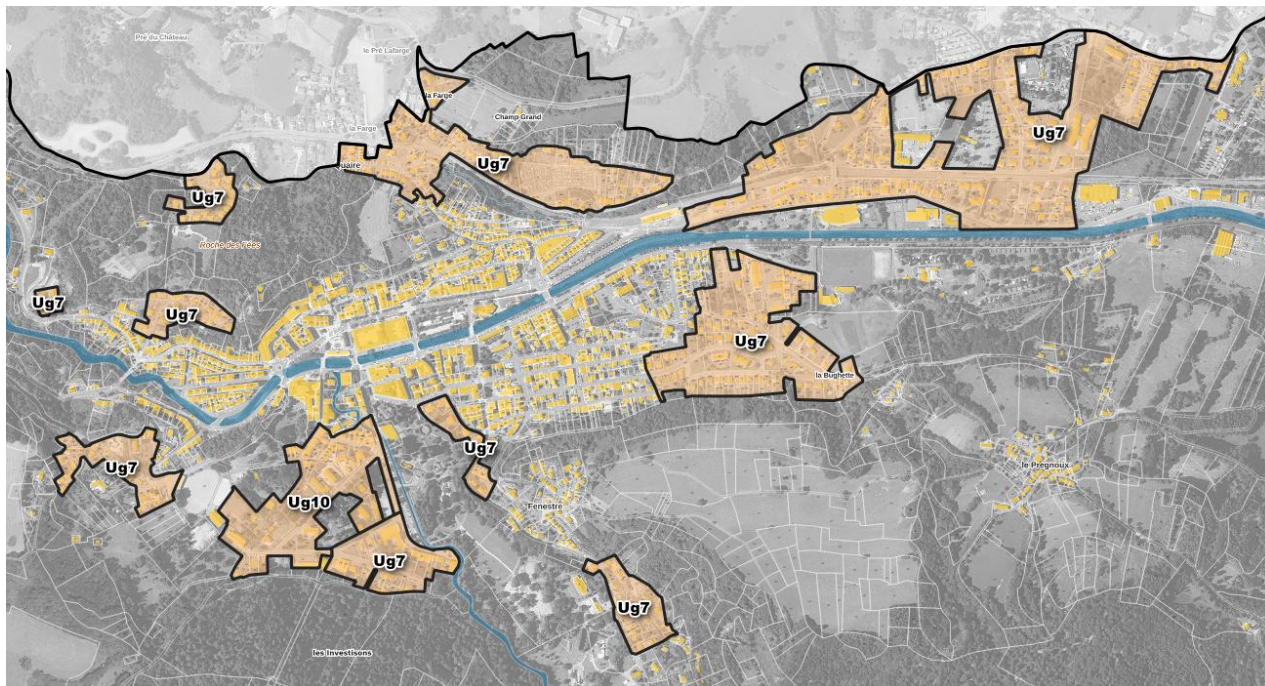
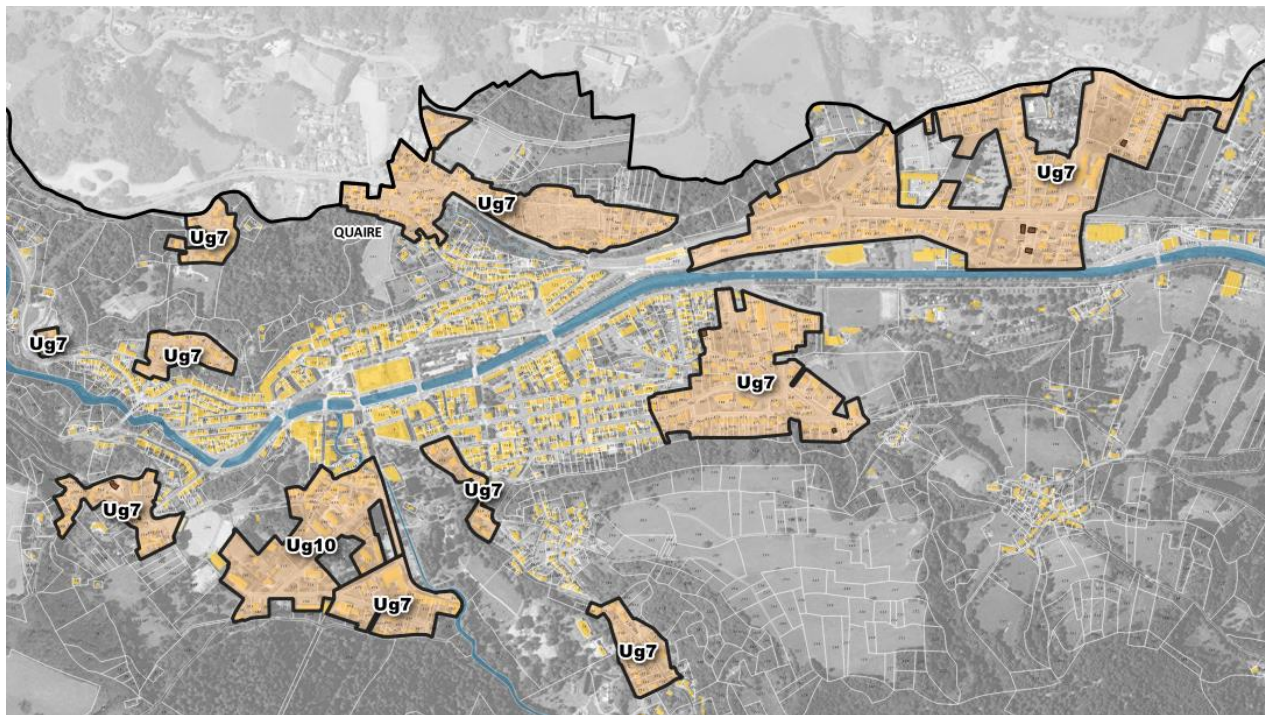
En préservant et restructurant

En veillant à l'intégration des nouvelles opérations

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Le projet de PLU identifie plusieurs zones Ug couvrant les zones périphériques, à vocation majoritairement résidentielle. Les périmètres des zones se sont attachés à se limiter à l'enveloppe bâtie actuelle, donnant ainsi la priorité aux potentiels fonciers situés à l'intérieur de ces enveloppes urbaines.

Il est à noter que les potentiels fonciers disponibles dans ces zones Ug sont majoritairement ponctuels (ne pouvant pas constituer des surfaces suffisamment grandes pour être cadrées par des OAP). Au regard des surfaces disponibles, il n'apparaît judicieux de mettre en place des OAP qui pourraient dans ce cas être plus bloquantes qu'attractives (et, par extension, entraver l'application des ambitions du projet communal).

Zonage du projet de PLU – stade ARRET --**Zonage du projet de PLU – stade APPROBATION --**

REGLEMENT DE LA ZONE Ug					
Article		Prescriptions			Objectifs
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités					
1. Interdiction et limitation	Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière	X		
	Habitation	Logement		X	
		Hébergement		X	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Commerce de détail	Artisanat
		Restauration		X	
		Commerce de gros	X		
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
		Hébergement hôtelier et touristique		X	
		Cinéma		X	
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale			X	
	Salles d'art et de spectacles			X	
	Equipements sportifs			X	
	Lieux de culte		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
	Industrie		X		
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	X		
Bureau			X		
Centre de congrès et d'exposition		X			
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X			
<u>Sont soumis à conditions particulières :</u>					
- Les constructions à usage d’artisanat : les constructions sont autorisées au sein d’un volume déjà existant mais sans extension, sous réserve que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée. Les nouvelles constructions pour cette vocation sont interdites. - Pour la sous-destination « exploitation agricole », seul le changement de destination des bâtiments en locaux de transformation et vente de produits issus de la ferme est autorisé. - Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d’être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d’intérêt collectif. - Sur les espaces verts repérés au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, sont autorisés : - Les aires de stationnement non imperméabilisées - Les aménagements, constructions et installations nécessaires					
			La zone Ug correspond aux secteurs périphériques de la ville thermale de La Bourboule, s’étendant jusqu’à Fenestre.		
			Toutes les fonctions compatibles avec la dynamique des quartiers périphériques sont autorisées.		
			Ces autorisations (certaines sous conditions) visent ainsi à améliorer le cadre de vie des habitants en facilitant le maillage des services et commerces de proximité.		
			Par exemple : Le possible changement de destination de bâti agricoles en locaux de transformation et vente de produits issus de la ferme contribue à favoriser les commerces de proximité.		
			Les constructions non compatibles avec la fonction de ces zones majoritairement résidentielles sont interdites (exploitations forestières, commerce de gros, industrie, ...).		
			Les aménagements, dépôts, terrains de camping..., non compatibles avec les activités résidentielles sont interdits.		

	<i>aux services publics et / ou d'intérêt collectif.</i> <u>Sont interdits :</u> ▪ <i>Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.</i> ▪ <i>Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :</i> ○ <i>Les parcs d'attractions * ouverts au public,</i> ○ <i>Les dépôts de véhicules *,</i> ○ <i>Les garages collectifs de caravanes *,</i> ○ <i>Les habitations légères de loisirs *,</i> ○ <i>Les carrières,</i> ○ <i>Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...</i>	
2. Mixité sociale et fonctionnelle	<u>Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :</u> <i>Non règlementé.</i> <u>Majoration de volume constructible :</u> <i>Non règlementé.</i> <u>Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :</u> <i>Non règlementé.</i>	Les dispositions de mixité sociale et fonctionnelle ne sont pas réglementées mais restent cependant possibles, car l'ambition communale définie au PADD est d'offrir un habitat diversifié répondant aux besoins de la population et favorisant une diversité sociale et générationnelle. Il en est de même pour les différences entre RDC et niveaux supérieurs d'une construction : pas réglementé mais reste possible. Cette notion s'applique à la fonction du RDC et non à la vitrine ou façade du RDC. Par exemple, un RDC pourrait perdre sa vocation commerciale et devenir logement, sans pour autant condamner une éventuelle vitrine ancienne identifiée comme à préserver dans le « livret patrimoine ».
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</u> - <i>Secteur Ug7 : Les constructions doivent être implantées avec un retrait maximum de 3m par rapport à l'alignement.</i>	Les reculs imposés pour l'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques, sont à mettre en lien avec les hauteurs définies. La configuration même de la Ville de la Bourboule (fortes contraintes topographique, couvert forestier important, ...) génère des

	- <i>Secteur Ug10 : Les constructions doivent être implantées avec un retrait maximum de 5m par rapport à l'alignement.</i> <i>Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.</i> <i>Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.</i> <i>L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.</i> <i>Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</i> - <i>Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.</i> - <i>Pour le cas d'extension de bâtiments édifiés dans la marge de recul précitée.</i> - <i>Constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.</i> <i>Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.</i>	contraintes pour le cadre de vie (moindre ensoleillement, ...). Ces distances en rapport avec les hauteurs visent à maintenir une certaine qualité de vie. L'installation de piscine, quel que soit leur taille, est réglementée. Le recul demandé vise à respecter l'intimité entre voisins et réduire les nuisances éventuelles. Il en est de même pour les éoliennes individuelles (le recul vise à limiter les nuisances pour l'entourage). L'absence de règle pour les annexes vise à faciliter leur insertion selon le parcellaire (très varié en zone Ug). Des dispositions autres restent possibles pour répondre à des cas particuliers. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
	<u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> <i>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</i> <i>La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.</i> <i>Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite</i>	Les dispositions édictées visent à conserver les caractéristiques urbaines des quartiers périphériques, tout en donnant la possibilité de s'implanter à l'alignement. Ce principe est un levier pour faciliter la densification de certains secteurs. Des dispositions spécifiques concernent les piscines pour préserver l'intimité sur la parcelle et de ne pas impacter les constructions voisines. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.

	<i>d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.</i> <i>L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.</i> <i>Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.</i> <i>Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.</i>	La règle pour les éoliennes domestiques vise à limiter les nuisances vis-à-vis des voisins.
	<u>Implantation sur une même propriété</u> <i>Non règlementée.</i>	
	<u>Hauteur des constructions</u> - 7,00 m en Ug7, - 10,00 m en Ug10, - Annexe limitée à 2,10 mètres <i>Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :</i> - Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ; - Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ; - Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux. <i>Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.</i> <i>Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.</i>	Les limites de hauteur prennent en compte les caractéristiques architecturales des différents quartiers. La hauteur des annexes est limitée. Ces constructions n'ont pas une vocation d'habitat ou d'hébergement touristique. Une hauteur supérieure est possible pour des cas particuliers, pour assurer une meilleure intégration paysagère et/ou urbaine. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
	<u>Coefficient d'emprise au sol :</u> <i>Non règlementé.</i>	Au regard de la configuration du parcellaire dans les zones Ud, il n'apparaît pas judicieux d'établir une règle. D'autre part, un % de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables est demandé (voir plus loin).
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Adaptation de règles volumétriques :</u> <i>Non règlementé.</i> <u>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :</u> <i>Se reporter à la disposition générale n°15.</i>	Les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les constructions futures et actuelles. L'objectif est d'éviter de dénaturer les caractéristiques architecturales et vernaculaires propres au territoire.

	<u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :</u> Se reporter à la disposition générale n°15. <u>Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :</u> Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs. <u>Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :</u> Se reporter à la disposition générale n°20.	Ce paragraphe rappelle également les obligations en matière de protection des cours d'eau et de leurs berges. L'objectif étant d'éviter le plus possible, toute intervention possible sur ces espaces à enjeux (eau, biodiversité, régulation des crues, ...).
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement). Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.	L'objectif est la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets et une meilleure gestion des eaux pluviales. Outre les bénéfices pour le cadre de vie en général, ces règles visent à participer à l'adaptation des effets du changement climatique.
	<u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> ▪ Idem zone Ud <u>Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :</u> Non réglementé.	Les dispositions visent à garantir la bonne intégration des constructions dans leur environnement paysager. L'objectif est également de favoriser l'utilisation de végétaux composés d'essences variées parmi celles autorisées dans le règlement. Les essences interdites visent à protéger la santé humaine et la biodiversité.
4. Stationnement	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès. Les normes minima suivantes sont exigées : - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. - Pour les constructions à usage d'hôtellerie : ○ 1 place par tranche de 2 chambres. ○ 1 place pour 10 m² de SDP* destinée à la restauration. - Pour les constructions à usage de bureaux et autres activités	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ainsi, des normes dont exigées à minima. Elles sont nécessaires compte tenu de la configuration urbaine contrainte de la ville de La Bourboule et des différentes vocations qui cohabitent. Les stationnements destinés au tourisme ne doivent donc pas compromettre ceux des habitants permanents et actifs.

	<i>économiques : 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.*</i> <i>2 % des places pour les commerces, services doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (une place a minima).</i> <i>Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de place de stationnement.</i> <i>Les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.</i> <i>Pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.</i> <i>2 % des places pour les commerces, services doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (une place a minima).</i> <i>Modalités d'application :</i> <i>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</i>	Concernant le bâti ancien, déjà très contraint, et pour faciliter les rénovations (reconquête de la vacance et du centre ancien, comme indiqué dans le PADD), il n'est pas exigé de place de stationnement. Les mobilités douces sont prises en compte. Pour permettre le développement de ces déplacements, il est primordial de répondre à la demande en offrant des possibilités de stationnements. Les normes sont exigées pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher, et il est tout à fait possible d'en réaliser dans les autres constructions si cela est possible. Au regard des contraintes pesant sur les stationnements dans la Ville de La Bourboule, il est nécessaire de veiller au maintien des places existantes et au respect des normes édictées.
Section III – équipements et réseaux		
	<i>Se reporter à la partie sur les équipements et réseaux</i>	

3.7. LA ZONE Ue

Zone Ue
La zone Ue est une zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt général. Le secteur Ue* identifie les sites de sport de la commune (terrain de foot, terrains de tennis et centre équestre). Le secteur Uec identifie le site de Charlannes. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ue, sauf stipulations contraires. Cette zone est concernée par des dispositions particulières : - Eléments paysagers à préserver/mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du CU ; - Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU ; - Parcs et jardins à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU. Le PPRI du Bassin de la Dordogne s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par le PPRI, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus stricte s'impose. Sur les Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol (ZERMOS), pour les zones déjà urbanisées, préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE Ue

Le niveau d'équipement et de services à la population est élevé pour une commune de la taille de la Bourboule. Il permet de répondre aux besoins de ses habitants, à chaque étape de leur vie, mais aussi de ceux des communes voisines. Il participe à la dynamique et à l'attrait de la ville. L'enjeu est d'abord de conforter ce socle, en cohérence avec l'ambition de regagner des habitants, mais aussi de le compléter.

CONFORTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION

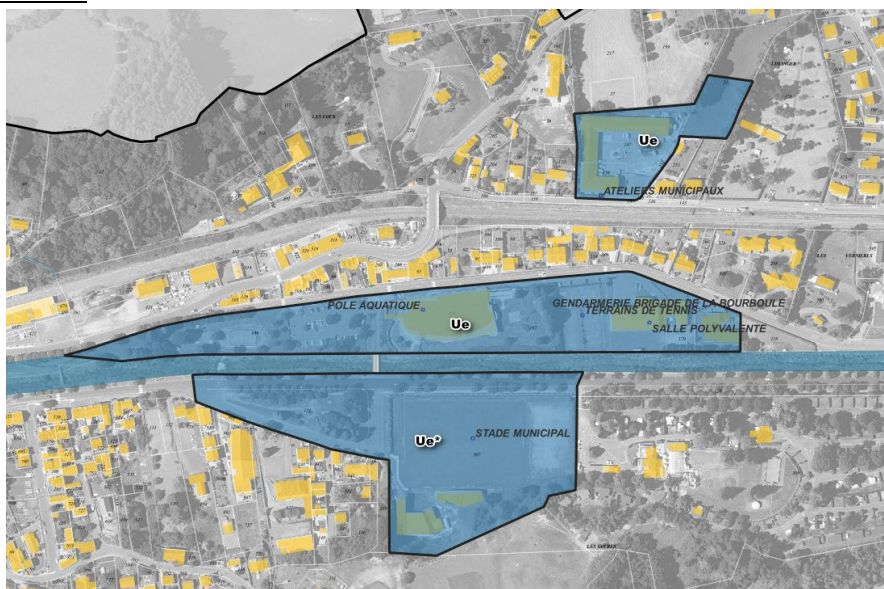
En préservant et développant les services dans la ville centre

PRIVILEGIER LA RECONVERSION DES FRICHES TOURISTIQUES A TOUTE NOUVELLE IMPLANTATION

En permettant la réaffectation du site de Charlannes

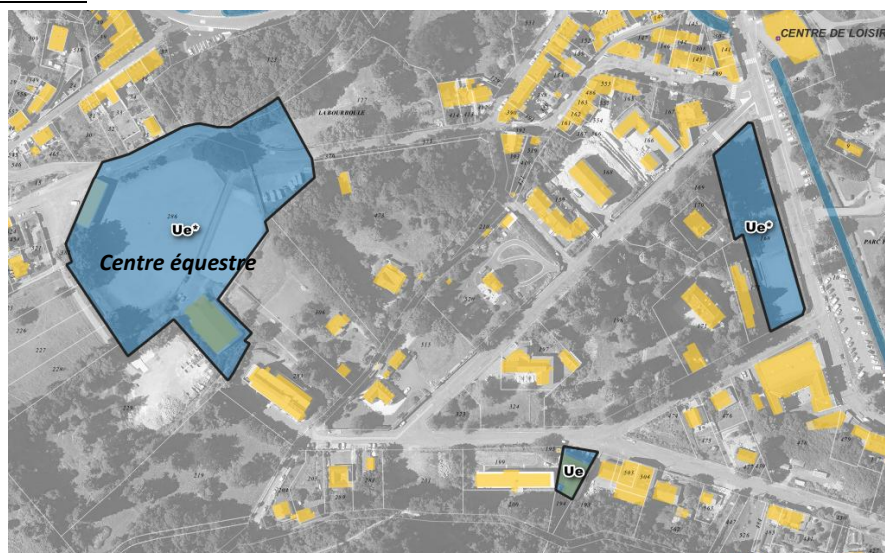
JUSTIFICATION DU ZONAGE

Le projet de PLU propose 7 zones d'équipements, identifiant des sites existants. Le principe a été de circonscrire les tènements occupés par des équipements, services et espaces verts au sein de la zone urbaine.

Zonage du projet de PLU

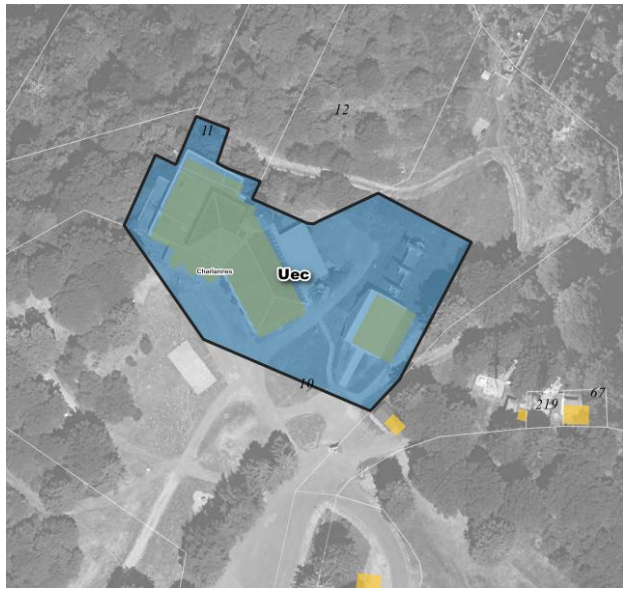
Les sites identifiés englobent les équipements existants et leurs abords aménagés.

Le site des ateliers municipaux offre du potentiel foncier pour son extension.

Zonage du projet de PLU

Le PLU identifie en zone Ue les sites existants du centre équestre, des tennis et du funiculaire. Les zonages se limitent à l'existant.

Zonage du projet de PLU



Le site Charlanne, avec son hôtel-restaurant d'altitude et sa remontée mécanique de type télécabine, datant de 1975, ouverts sur l'espace nordique de la stèle et ses nombreuses randonnées en forêt. La pratique du ski nordique sur le site a régressé en raison de la rareté de la neige, liée au changement climatique. Aussi, la fréquentation de l'hôtel restaurant, conçu à l'origine comme foyer de skieur, a fortement baissé pour définitivement fermer en 2019. La cessation de l'exploitation de la télécabine par la Ville pour des raisons économiques est intervenue en 2012. Une salle hors sac a été aménagée dans la gare supérieure de la télécabine. Dans ce contexte, la ville envisage de céder l'ensemble de l'équipement (hôtel restaurant, télécabine) à un opérateur capable de rénover et d'exploiter durablement l'ensemble.

Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère et environnementale d'éventuelles nouvelles constructions, vu la qualité et la sensibilité du site. C'est la raison pour laquelle le zonage Uec se limite aux bâtiments principaux.

Il n'y a aujourd'hui pas de projet connu sur ce site. Le classement Uec a été discuté lors de réunions de travail et d'échanges avec les PPA et les destinations autorisées ne le sont que dans les volumes existants. Une OAP n'est de plus pas obligatoire en zone U.

La commune, propriétaire du site, rappelle que la zone Uec est très limitée en surface ; les dispositions réglementaires également très restreintes ne permettent que le réinvestissement des constructions existantes. La mise en place de ces limitations s'explique justement par l'absence de projet.

Si à l'avenir un porteur de projet se fait connaître et que le projet nécessite une modification du zonage, une procédure d'évolution du PLU serait prescrite.

Dans ce cadre, un passage en CDNPS serait probablement nécessaire.

REGLEMENT DE LA ZONE Ue

Article	Prescriptions	Objectifs
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités		

1. Interdiction et limitation	Destinations	Sous destinations	Zone Ue			Secteur Ue*			Secteur Uec		
			Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X			X		
		Exploitation forestière	X			X			X		
	Habitat	Logement			X	X					X
		Hébergement	X			X			X		
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			X			X		
		Restauration	X			X					X
		Commerce de gros	X			X			X		
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X			X		
		Hébergement hôtelier et touristique	X			X					X
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X			X			X		
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X			X		
		Locaux techniques et industriels des		X			X			X	

La zone Ue couvre les sites d'équipements publics.

Les seules autorisations sont donc les équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Quelques exceptions sont faites mais les vocations des constructions doivent avoir un lien avec les équipements d'intérêt général, tels que les logements (de fonction uniquement).

	administrations publiques et assimilés								
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X			X			X	
	Salles d'art et de spectacles	X			X				X
	Equipements sportifs	X			X			X	
	Lieux de culte	X			X			X	
	Autres équipements recevant du public	X			X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X			X			X	
	Entrepôt	X			X			X	
	Bureau	X			X				X
	Centre de congrès et d'exposition	X			X				X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			X			X	

Sont soumis à conditions particulières (selon les zones Ue) :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, d'être intégrées dans le bâtiment et d'être limitées à 50 m² de surface de plancher. Les constructions annexes à usage de logement sont interdites.
- Les autres constructions autorisées le sont dans le volume déjà existant mais sans extension. Les nouvelles constructions et changements de destination pour ces vocations sont interdits.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions *
 - Les dépôts de véhicules *,
 - Les garages collectifs de caravanes *,
 - Les habitations légères de loisirs *,
 - Les carrières,

Afin de permettre la reconversion du site de Charlannes, d'autres vocations sont autorisées tels que la restauration, l'hébergement touristique,

Les constructions non compatibles avec la fonction d'équipements sont interdites.

Les aménagements, dépôts, terrains de camping..., non compatibles avec les activités résidentielles sont interdites.

	○ les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...	
2. Mixité sociale et fonctionnelle	<u>Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :</u> Non réglementé. <u>Majoration de volume constructible :</u> Non réglementé. <u>Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :</u> Non réglementé.	Pas de règle spécifique. Les mixités restent possibles sans contrainte particulière.
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées</u> <i>L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.</i>	Les bâtiments des équipements collectifs peuvent nécessiter des implantations spécifiques et/ou particulières selon leurs fonctions/natures. Il n'apparaît ainsi pas opportun d'édicter des règles sur ces points.
	<u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> Non réglementé.	Les bâtiments des équipements collectifs peuvent nécessiter des implantations spécifiques et/ou particulières selon leurs fonctions/natures. Il n'apparaît ainsi pas opportun d'édicter des règles sur ces points.
	<u>Implantation sur une même propriété :</u> Non réglementé.	Il n'apparaît pas opportun d'édicter des règles sur ce point.
	<u>Hauteur des constructions</u> - 7,00 m en zone Ue, - 12,00 m en secteur Ue*. <i>Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.</i> <i>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</i>	Les limites de hauteur prennent en compte les caractéristiques des bâtiments d'intérêt général lesquels peuvent nécessiter des hauteurs différentes que celles des zones à dominante d'habitat. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
	<u>Coefficient d'emprise au sol :</u> Non réglementé.	
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Adaptation de règles volumétriques :</u> Non réglementé. <u>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :</u> Se reporter à la disposition générale n°15. <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :</u> Se reporter à la disposition générale n°15.	Les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les constructions futures et actuelles. Ce paragraphe rappelle également les obligations en matière de protection des cours d'eau et de leurs berges. L'objectif étant d'éviter le plus possible, toute intervention possible sur ces espaces à enjeux (eau, biodiversité, régulation des crues, ...).

	<u>Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :</u> Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs. <u>Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :</u> Se reporter à la disposition générale n°20.	
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> Idem Ug.	L'objectif est la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets et une meilleure gestion des eaux pluviales.
	<u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> Idem Ug. <u>Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :</u> Non réglementé.	Les dispositions visent à garantir la bonne intégration des constructions dans leur environnement paysager. L'objectif est également de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser l'utilisation de végétaux composés d'essences variées parmi celles autorisées dans le règlement. Les essences interdites visent à protéger la santé humaine et la biodiversité.
4. Stationnement	Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès. 2 % des places pour les commerces, services doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (une place a minima).	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de place de stationnements peut varier selon le type d'équipements ou services publics. Il n'apparaît donc pas opportun de rédiger ce point.
Section III – équipements et réseaux		
	Se reporter à la partie sur les équipements et réseaux	

3.8. LA ZONE UA

Zone Ua

La zone Ua est une zone urbaine à dominante d'activités économiques, réservée aux activités de toute nature, artisanales, secondaires ou tertiaires.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ua, sauf stipulations contraires.

Le PPRI du Bassin de la Dordogne s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par le PPRI, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus stricte s'impose.

Sur les Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol (ZERMOS), pour les zones déjà urbanisées, préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Éléments paysagers à préserver/mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du CU ;

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE Ua

Conforter les zones d'activités existantes

En valorisant le potentiel existant.

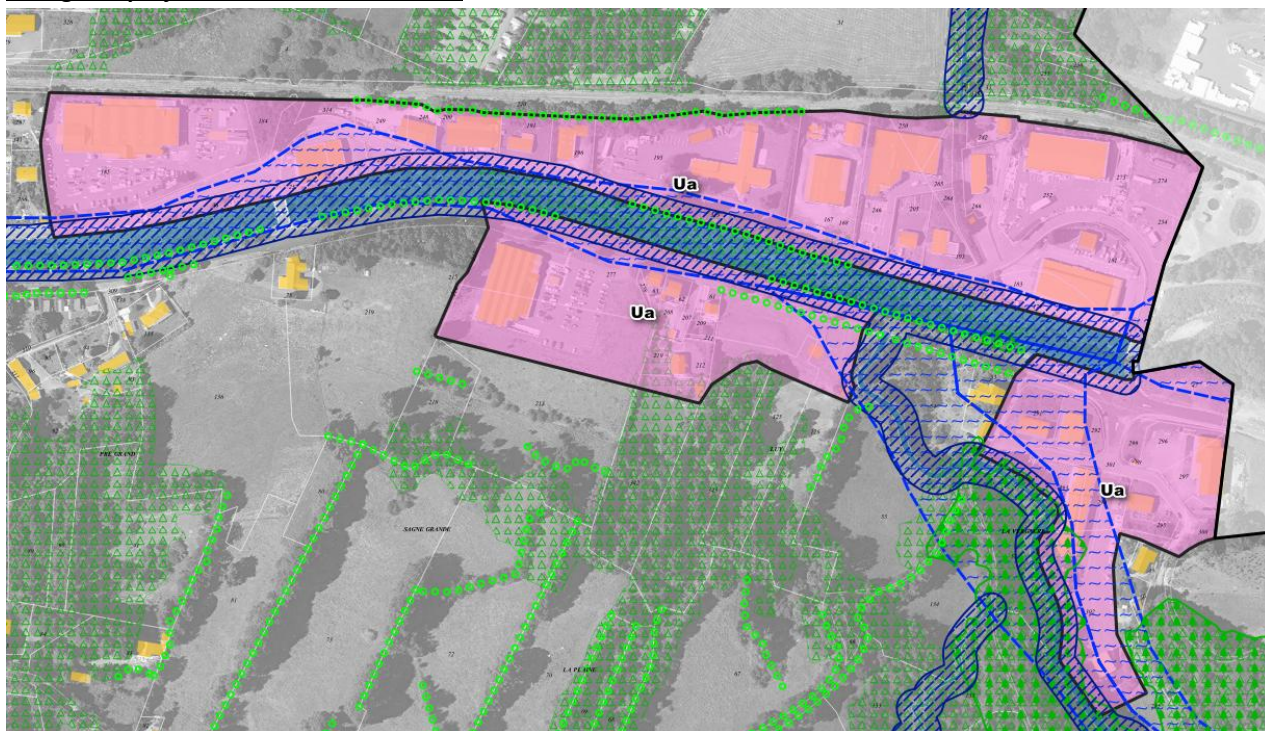
La commune dispose de 2 zones d'activités, la Z.A « Les Vernières » créée en 1984, ne disposant plus de surfaces disponibles, et la Z.A. « du Luys » offrant aujourd'hui peu de disponibilités.

La valorisation du potentiel foncier encore disponible constitue un enjeu primordial pour assurer l'évolution et le développement des entreprises existantes, notamment par une optimisation du foncier occupé par chaque entreprise. Cette densification ne doit toutefois pas se réaliser au détriment de la qualité environnementale et paysagère des espaces extérieurs, et de la gestion du stationnement.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

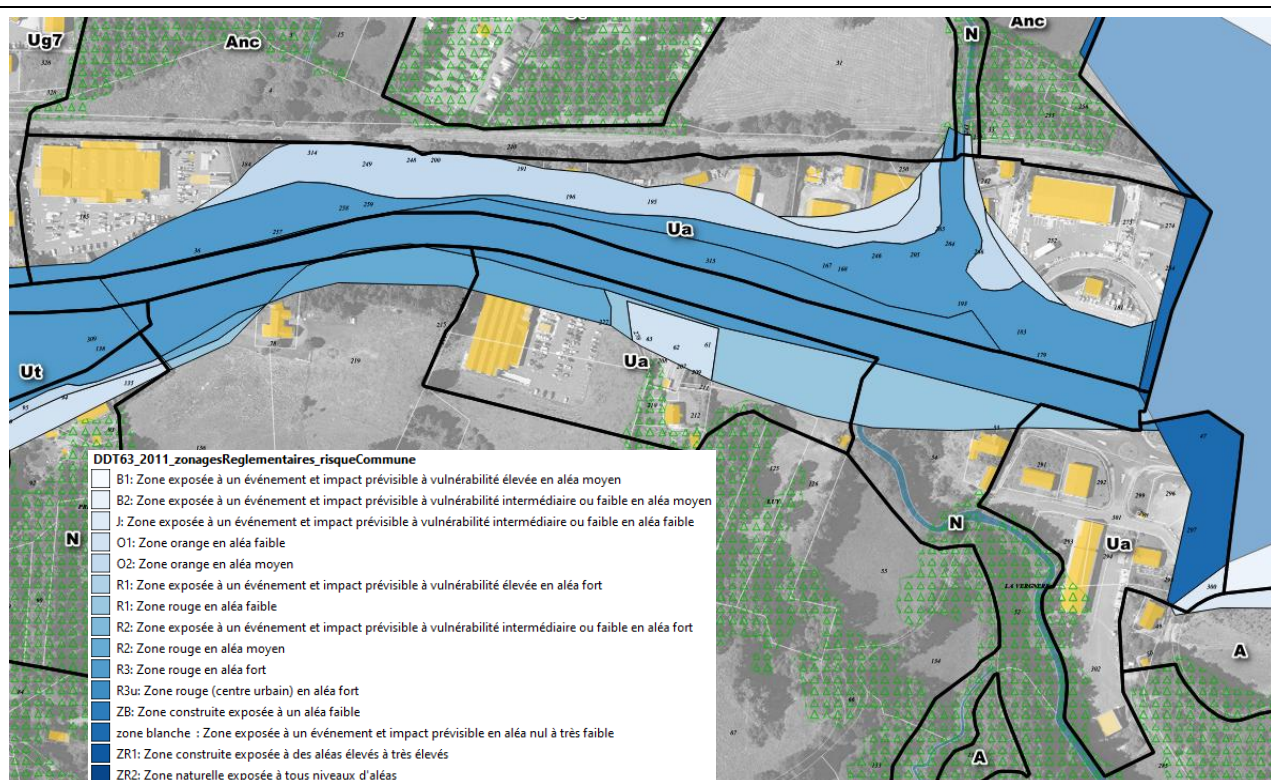
Le projet de PLU identifie des zones Ua uniquement sur les sites existants. Les périmètres se limitent à l'enveloppe aménagée et occupée par les entreprises.

Zonage du projet de PLU – stade ARRET --

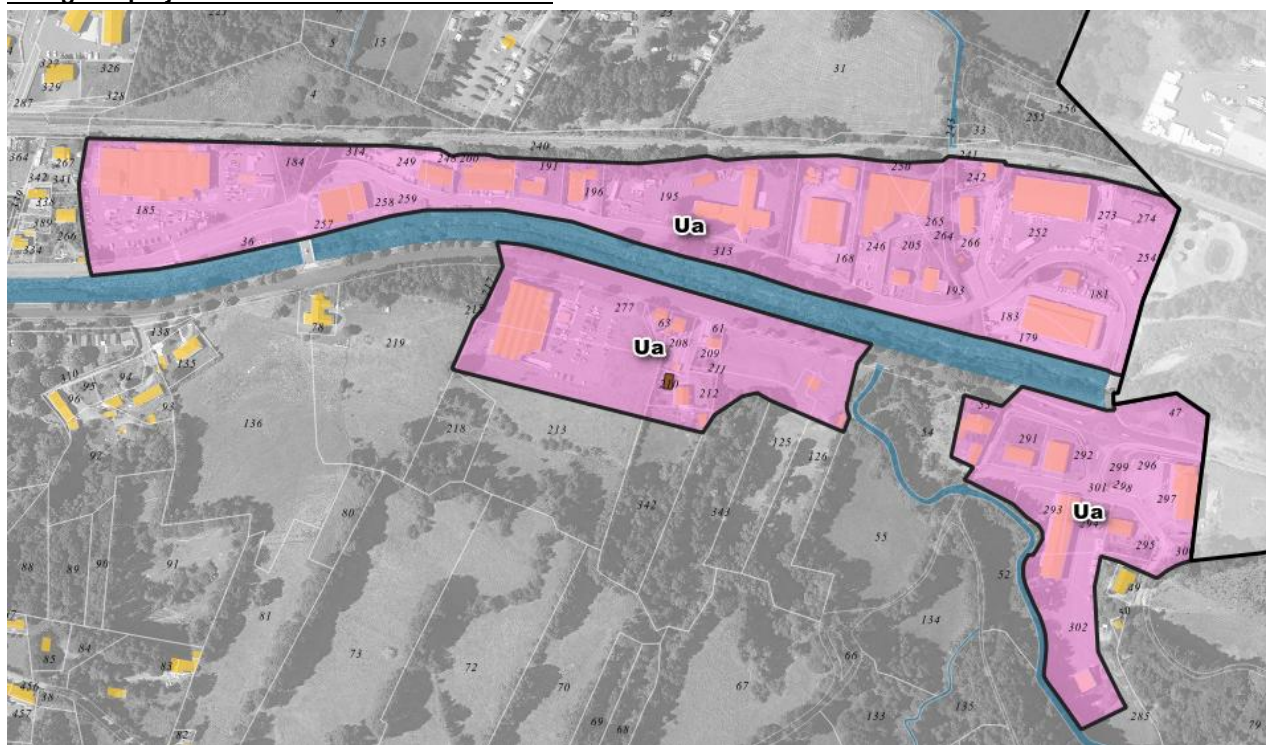


Plusieurs prescriptions sont à prendre en compte :

- Les enjeux eau et zones humides : celles-ci sont identifiées au titre de l'article L.151-23 du cu ;
- Les enjeux paysages et cadre de vie : les alignements d'arbres encadrant les boulevards sont à préserver ;
- L'enjeu risque / préservation des personnes et des biens : la présence du risque inondation (les constructions à venir doivent respecter les règles du PPRI) ;



Zonage du projet de PLU – stade APPROBATION --



REGLEMENT DE LA ZONE Ua

Article	Prescriptions	Objectifs
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités		

1. Interdiction et limitation

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
	Logement			X
Habitation	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire		X	
	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, d'être intégrées dans le bâtiment à vocation économique et d'être limitées à 50 m² de surface de plancher. Les constructions annexes à usage de logement sont interdites.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées dans le volume déjà existant mais sans extension. Les nouvelles constructions et changements de destination pour cette vocation sont interdits.
- Les installations photovoltaïques au sol uniquement pour de l'autoconsommation majoritaire sur site.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

La zone Ua couvre les sites où se situent des activités économiques actuelles.

La vocation de la zone principalement destinée aux activités de toutes natures, secondaires ou tertiaires. Cette zone a pour objectif de permettre les activités économiques, leur évolution et leur développement si nécessaire.

La réalisation de logement individuel sans lien avec l'activité n'est pas permise.

Le logement est autorisé sous-condition afin de permettre le gardiennage ou le logement de fonction. Il doit être intégré au bâti d'activités.

Les constructions non compatibles avec les activités économiques sont interdites.

	▪ <i>Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.</i> ▪ <i>Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :</i> ○ <i>Les parcs d'attractions* ouverts au public,</i> ○ <i>Les dépôts de véhicules*,</i> ○ <i>Les garages collectifs de caravanes*,</i> ○ <i>Les habitations légères de loisirs*,</i> ○ <i>Les carrières,</i> ○ <i>Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...</i>	
2. Mixité sociale et fonctionnelle	<u>Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :</u> <i>Non règlementé.</i> <u>Majoration de volume constructible :</u> <i>Non règlementé.</i> <u>Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :</u> <i>Non règlementé.</i>	La zone Ua est destinée aux vocations économiques. Le logement (autre le gardiennage) n'est pas autorisé, confirmant la vocation d'activités de la zone Ua. Il n'a donc pas lieu de réglementer ces dispositions.
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées</u> <i>Un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</i> <i>Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</i> - <i>Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,</i> - <i>Pour le cas d'extension de bâtiments édifiés dans la marge de recul précitée,</i> - <i>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</i>	L'implantation des constructions est fonction du secteur où elles se trouvent. Le recul demandé vise à faciliter la gestion des activités. L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.

	<u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures. Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.	
	<u>Implantation sur une même propriété :</u> Non règlementé.	
	<u>Hauteur des constructions</u> La hauteur* maximum des constructions ne pourra pas excéder 8 mètres. Cette limite peut ne pas être exigées aux : - Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques, - Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants, - constructions insérées au sein de bâtiments existants d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux. Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante. Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.	Les limites de hauteur prennent en compte l'existant et ne doivent pas remettre en question l'activité économique. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
	<u>Coefficient d'emprise au sol :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.	L'objectif est de conserver une partie du tènement concerné en espace perméable.
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Adaptation de règles volumétriques :</u> Règles générales : Se reporter à la disposition générale n°14. Règles particulières : - Adaptation au terrain - Volumes - Toitures	Le règlement de la zone Ua édicte des prescriptions visant à permettre le développement des activités tout en assurant une intégration dans leur environnement.

	- <i>Façades sensibles</i> - <i>Couleurs et matériaux</i> - <i>Clôtures</i>	
	<u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :</u> Non réglementé. <u>Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :</u> Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs. <u>Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :</u> Se reporter à la disposition générale n°20.	Ce paragraphe rappelle également les obligations en matière de protection des cours d'eau et de leurs berges. L'objectif étant d'éviter le plus possible, toute intervention possible sur ces espaces à enjeux (eau, biodiversité, régulation des crues, ...). Rappelons que ces secteurs sont également concernés par le risque inondation (PPRI Dordogne).
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> <i>Idem Ug.</i>	L'objectif est la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets et une meilleure gestion des eaux pluviales.
	<u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> <i>Les aménagements doivent tenir compte :</i> - <i>De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,</i> - <i>De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,</i> - <i>De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,</i> - <i>De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.</i> <i>Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées (voir liste en annexe n°4). Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites. Ainsi :</i> - <i>Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 emplacements.</i> - <i>Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</i> - <i>Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations d'activités, des annexes et des aires de stockages</i>	Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Les dispositions visent à garantir la bonne intégration des installations dans leur environnement paysager. L'objectif est également de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser l'utilisation de végétaux composés d'essences variées parmi celles autorisées dans le règlement. Ces mesures sont en faveur de la limitation des ilots de chaleurs et de la réduction des effets du changement climatique. Les essences interdites visent à protéger la santé humaine et la biodiversité. La règle ci-contre vise à insérer le mieux possible dans le contexte environnant, les éléments techniques liées aux activités.

	<i>extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.</i> <i>Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.</i> <u>Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :</u> <i>Non règlementé.</i>	
4. Stationnement	<i>Les normes minima suivantes sont exigées : 1 place de stationnement pour 100 m² de SDP. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds devront être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.</i> <u>Stationnement des vélos :</u> <i>Quel que soit l'usage de la construction, il est exigé au minimum un local spécifique ou un emplacement couvert pour le stationnement des vélos.</i> <i>Pour toute construction, la superficie minimale de ce local spécifique ou de cet emplacement couvert doit être de 1,5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².</i> <i>2 % des places pour les commerces, services doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (une place a minima).</i>	Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques. L'objectif est de permettre le stationnement de manière modéré et en rapport avec les surfaces des bâtiments. Les mobilités douces sont également prises en compte.
Section III – équipements et réseaux		
	<i>Se reporter à la partie sur les équipements et réseaux</i>	

3.9. LA ZONE UP

Zone Up

La zone Up est une zone urbaine de parcs arborés, publics ou privés, dont la préservation concourt à la valorisation paysagère de La Bourboule.

Le secteur Up*identifie le Parc Fenestre dans lequel l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs est autorisée.

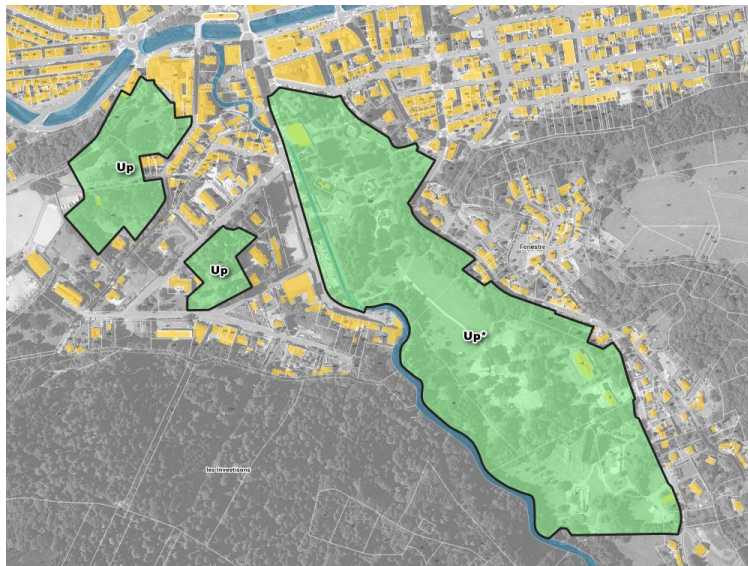
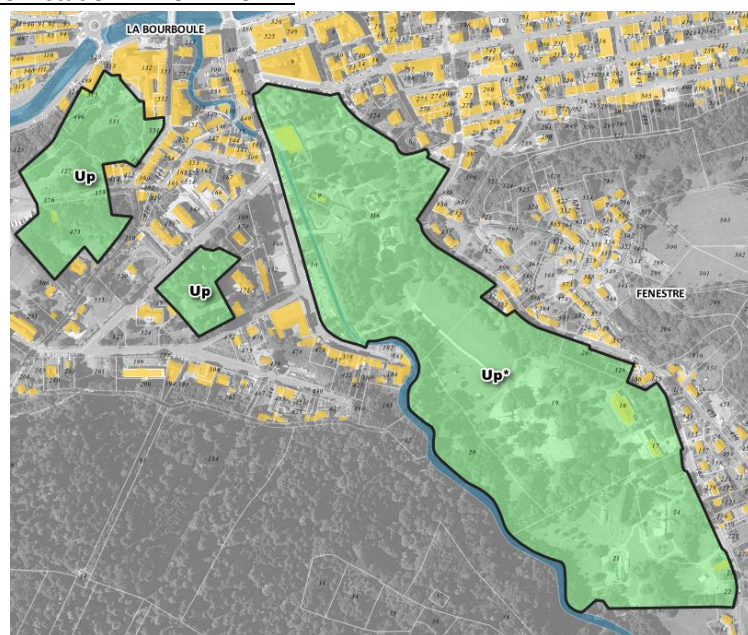
Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ua, sauf stipulations contraires.

Le PPRI du Bassin de la Dordogne s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par le PPRI, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus stricte s'impose.

Sur les Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol (ZERMOS), pour les zones déjà urbanisées, préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU ;
- Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
 - 1/ concernant la sous-trame humide : secteurs de cours d'eau, secteurs de zone humide.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE Up**Mettre en valeur les richesses patrimoniales affirmant l'identité de la commune***En respectant les caractéristiques du bâti et des éléments patrimoniaux de caractère.**En valorisant la richesse patrimoniale de la ville***Reconnaître et valoriser la biodiversité***En préservant et valorisant le maillage écologique du territoire***JUSTIFICATION DU ZONAGE****Zonage du projet de PLU – stade ARRET --****Zonage du projet de PLU – stade APPROBATION --**

Les parcs arborés notamment ceux en lien avec la construction et l'essor de la ville thermale sont des éléments patrimoniaux à préserver. Le PLU propose des zones Up sur le Parc Fenestre (parc emblématique de la Ville), et 2 parcs privés.

Outre la préservation de ces éléments naturels pour leurs rôles paysagers, espaces verts de proximité, valeurs écologiques, les poumons verts que représentent les parcs et jardins urbains jouent un rôle majeur dans les défis environnementaux à venir, et notamment l'atténuation du changement climatique, par le stockage carbone.

REGLEMENT DE LA ZONE Up

Article	Prescriptions	Objectifs
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités		

1. Interdiction et limitation

Destinations	Sous destinations	Zone Up			Secteur Up*		
		Interdiction	Autorisation	Autorité sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorité sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X		
	Exploitation forestière	X			X		
Habitat	Logement	X			X		
	Hébergement	X			X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			X		
	Restauration	X					X
	Commerce de gros	X			X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X			X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X				X	
	Etablissements d'enseignement, de	X			X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	santé, et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles	X			X		
	Equipements sportifs	X			X		
	Lieux de culte	X			X		
	Autres équipements recevant du public	X			X		
	Industrie	X			X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	X			X		
	Bureau	X					X
	Centre de congrès et d'exposition	X			X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			X		

Sont soumis à conditions particulières : (...)

Secteur Up* :

- L'extension des constructions existantes à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m².
- Les constructions autorisées le sont dans le volume déjà existant mais sans extension. Les nouvelles constructions et changements de destination pour ces vocations sont interdits.
- Les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation ou la mise en valeur du parc Fenestre ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires :
 - à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ;
 - à la prévention contre les inondations ;
 - à des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Up protège les parcs. Aucune construction quel que soit la vocation n'est donc pas permise, à l'exception :

- des constructions légères de type cabane de jardin, kiosque... d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 5 m², dans la limite de 15 m² de surface de plancher totale ;
- des aires de stationnement non imperméabilisées.

L'exception concerne le parc Fenestre (Up*), parc public emblématique de la Ville, pour lequel l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs est autorisée.

2. Mixité sociale et fonctionnelle	<i>Non réglementé.</i>	Il n'y a pas lieu d'établir des règles. La zone Up concerne des parcs.
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées</u> <i>Avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.</i> <i>Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</i> - <i>Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,</i> - <i>Pour le cas d'extension de bâtiments édifiés dans la marge de recul précitée,</i> - <i>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</i>	Des règles souples pour faciliter la recherche de la meilleure insertion possible en prenant soin de respecter les richesses patrimoniales à proximité. La reconstruction à l'identique peut se révéler judicieuse dans le cas d'un sinistre sur un petit bâtiment architectural. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
	<u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> <i>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.</i> <i>La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.</i> <i>Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.</i>	Des règles souples pour faciliter la recherche de la meilleure insertion possible en prenant soin de respecter les richesses patrimoniales à proximité. La reconstruction à l'identique peut se révéler judicieuse dans le cas d'un sinistre sur un petit bâtiment architectural. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles
	<u>Implantation sur une même propriété :</u> <i>Non réglementé.</i>	Les zones de parcs ne nécessitent pas de règle particulière.
	<u>Hauteur des constructions</u> <i>La hauteur* maximum des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres au faîtage.</i> <i>Cette limite peut ne pas être exigées aux :</i>	Les limites de hauteur prennent en compte l'existant. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public

	- <i>Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,</i> - <i>Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,</i> <i>Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.</i> <i>Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.</i>	où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
	<u>Coefficient d'emprise au sol :</u> <i>Non règlementé.</i>	Les zones de parcs ne nécessitent pas de règle particulière.
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Adaptation de règles volumétriques :</u> <i>Non règlementé.</i> <u>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :</u> <i>Se reporter à la disposition générale n°15.</i> <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :</u> <i>Se reporter à la disposition générale n°15.</i> <u>Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :</u> <i>Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs.</i> <u>Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :</u> <i>Se reporter à la disposition générale n°20.</i>	Les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les constructions futures et actuelles. L'objectif est d'éviter de dénaturer les caractéristiques architecturales et vernaculaires propres au territoire. Ce paragraphe rappelle également les obligations en matière de protection des cours d'eau et de leurs berges. L'objectif étant d'éviter le plus possible, toute intervention possible sur ces espaces à enjeux (eau, biodiversité, régulation des crues, ...).
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> <i>Idem Ug.</i>	L'objectif est la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets et une meilleure gestion des eaux pluviales.
	<u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> <i>Idem Ua</i>	Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Les dispositions visent à garantir la bonne intégration des installations dans leur environnement paysager.

		L'objectif est également de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser l'utilisation de végétaux composés d'essences variées parmi celles autorisées dans le règlement. Ces mesures sont en faveur de la limitation des ilots de chaleurs et de la réduction des effets du changement climatique. Les essences interdites visent à protéger la santé humaine et la biodiversité.
4. Stationnement	<i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.</i> <i>Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.</i>	Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques. L'objectif est de permettre le stationnement de manière modéré et en rapport avec les surfaces des bâtiments.
Section III – équipements et réseaux		
	<i>Se reporter à la partie sur les équipements et réseaux</i>	

3.10. LA ZONE Ut

Zone Ut
La zone Ut est une zone urbaine à dominante d'hébergements touristiques. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ua, sauf stipulations contraires. Cette zone est concernée par des dispositions particulières : - Eléments paysagers à préserver/mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du CU ; - Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : 1/ concernant la sous-trame humide : secteurs de cours d'eau, secteurs de zone humide. Sur les Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol (ZERMOS), pour les zones déjà urbanisées, préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique.
PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE Ut
<u>Corriger les effets pervers du tourisme</u> La Commune de Bourboule rassemble une part importante de l'offre d'hébergements touristiques du Massif du Sancy (17,5% des lits marchands en 2022). Les résidences secondaires, au nombre de 1540 en 2022, comme les établissements d'hébergement marchand, au nombre de 676 en 2022, sont en progression depuis 2017 respectivement à hauteur de 11 % et 13%. La typologie de l'hébergement touristique a tendance à se modifier. Deux hôtels (-164 lits) et deux établissements d'hébergements collectifs (ex- Maison d'enfants, - 268 lits) ont fermé leurs portes depuis 2017, quand les meublés touristiques sont en nette progressions (+854 lits). L'enjeu pour la Bourboule est de contenir le développement des meublés touristiques qui aujourd'hui s'opère au détriment des résidences principales et de la diversité de l'hébergement touristique. L'ambition communale est donc de rééquilibrer la mixité des fonctions de la Ville-Centre afin de notamment de permettre aux actifs permanents et saisonniers de se loger sur la commune. <u>Encourager les activités de valorisation du territoire</u> <i>En permettant le développement de projets d'hébergements touristiques intégrés à leur environnement.</i>

La commune dispose sur son territoire d'une offre d'hébergements touristiques (camping, gîtes, meublés de tourisme...) qu'elle souhaite pérenniser.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Zonage du projet de PLU



Le PLU propose de flécher les sites d'hébergements touristiques actuellement en activité sur la commune : camping Les Vernières, camping La Marmotte (caravaneige) et le GCU de La Bourboule (camping associatif). Les périmètres prennent en compte les établissements et leurs aménagements et installations inhérentes.

L'identification de cette vocation spécifique permet de mettre en évidence ce levier économique d'importance pour le territoire ; d'établir un règlement adapté à la gestion de cette activité.

REGLEMENT DE LA ZONE Ut

Article	Prescriptions	Objectifs																																																																																																			
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités																																																																																																					
1. Interdiction et limitation	<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous destinations</th><th>Interdiction</th><th>Autorisation</th><th>Autorisé sous conditions</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>X</td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Hébergement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td rowspan="8">Equipements d’intérêt collectif et services publics</td><td>Cinéma</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Etablissements d’enseignement, de santé, et d’action sociale</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d’art et de spectacles</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Equipements sportifs</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Lieux de culte</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</td><td>Industrie</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td>X</td><td></td><td></td></tr></table>	Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			Exploitation forestière	X			Habitation	Logement	X		X	Hébergement	X			Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			Restauration	X			Commerce de gros	X			Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X			Hébergement hôtelier et touristique			X	Equipements d’intérêt collectif et services publics	Cinéma	X			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Etablissements d’enseignement, de santé, et d’action sociale	X			Salles d’art et de spectacles	X			Equipements sportifs	X			Lieux de culte	X			Autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X			Entrepôt	X			Bureau	X			Centre de congrès et d’exposition	X				Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			La zone Ut cible les sites d’hébergements touristiques <u>soumis à conditions particulières</u> : Les nouvelles constructions à usage d’habitation sont autorisées à condition d’être destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, d’être limitées à 50 m² de surface de plancher, et d’une par unité foncière. Les constructions annexes à usage de logement sont interdites.
	Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions																																																																																																
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X																																																																																																			
	Exploitation forestière	X																																																																																																			
Habitation	Logement	X		X																																																																																																	
	Hébergement	X																																																																																																			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																			
	Restauration	X																																																																																																			
	Commerce de gros	X																																																																																																			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X																																																																																																			
	Hébergement hôtelier et touristique			X																																																																																																	
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Cinéma	X																																																																																																			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X																																																																																																	
	Etablissements d’enseignement, de santé, et d’action sociale	X																																																																																																			
	Salles d’art et de spectacles	X																																																																																																			
	Equipements sportifs	X																																																																																																			
	Lieux de culte	X																																																																																																			
	Autres équipements recevant du public	X																																																																																																			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X																																																																																																			
	Entrepôt	X																																																																																																			
	Bureau	X																																																																																																			
	Centre de congrès et d’exposition	X																																																																																																			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X																																																																																																			

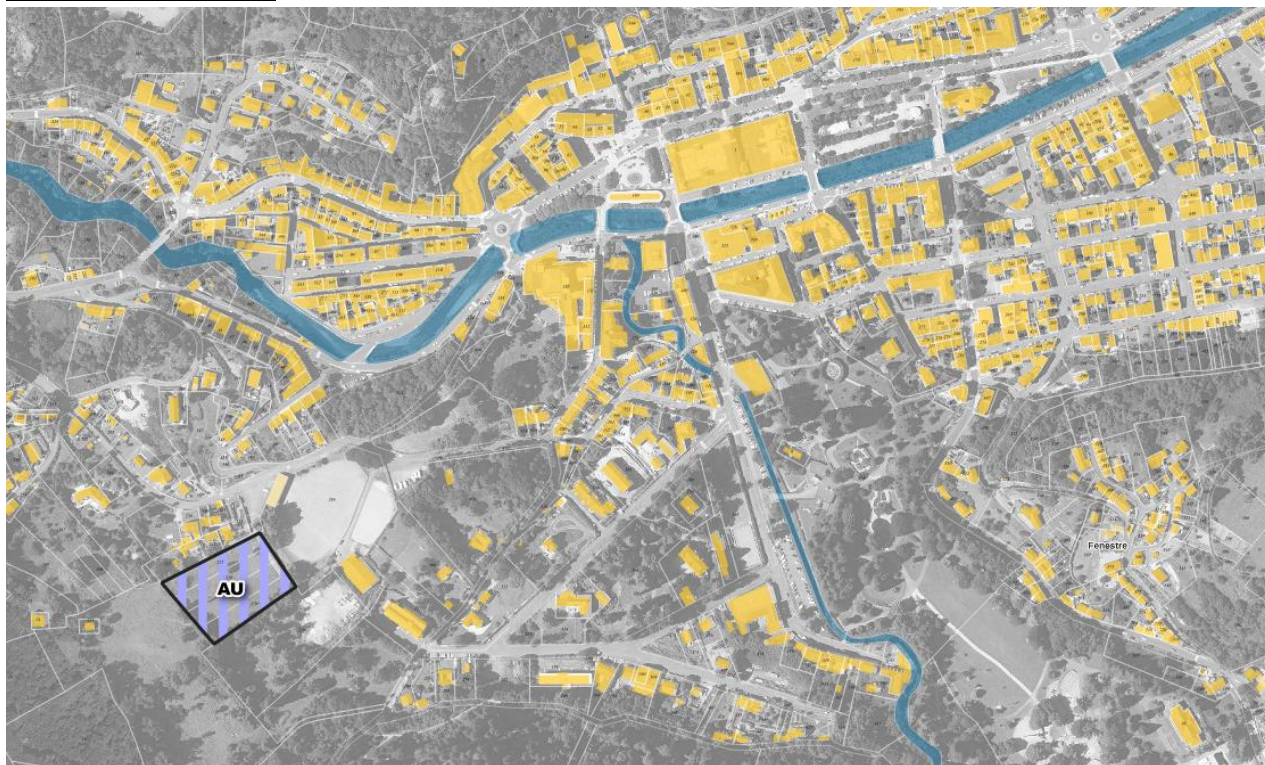
	<u>Sont interdits :</u> - Toutes les destinations et sous-destinations excepté celles soumises à conditions. - Les dispositifs d'énergies renouvelables hors projets implantés sur les constructions autorisées au sein de la zone. - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature. - L'exploitation de carrière.	- L'hébergement hôtelier et touristique : les nouvelles habitations légères de loisirs et les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale. - Les aires de stationnement, non imperméabilisées. - Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages. - Les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation ou la mise en valeur du site, à condition d'être liés à l'hébergement touristique. - Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.
2. Mixité sociale et fonctionnelle	<i>Non réglementé.</i>	Il n'y a pas lieu d'établir des règles. La zone Ut concerne des structures touristiques.
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</u> <i>Non réglementé.</i> <u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> <i>Non réglementé.</i> <u>Implantation sur une même propriété :</u> <i>Non réglementé.</i>	Pas lieu de réglementer ; les sites sont déjà aménagés.
	<u>Hauteur des constructions</u> <i>La hauteur* maximum des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres au faitage.</i>	Les limites de hauteur prennent en compte l'existant.

	<i>Cette limite peut ne pas être exigée aux :</i> - <i>Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,</i> - <i>Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,</i> <i>Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.</i> <i>Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.</i>	Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public ou avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
	<u>Coefficient d'emprise au sol :</u> Non réglementé.	
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Adaptation de règles volumétriques :</u> Non réglementé. <u>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :</u> <i>Se reporter à la disposition générale n°15.</i> <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :</u> Non réglementé. <u>Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :</u> <i>Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs.</i> <u>Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :</u> <i>Se reporter à la disposition générale n°20.</i>	Pas de dispositions autres que les DG 15, 20 car les sites sont déjà aménagés et les possibilités de constructions sont très limitées. Ce paragraphe rappelle également les obligations en matière de protection des cours d'eau et de leurs berges. L'objectif étant d'éviter le plus possible, toute intervention possible sur ces espaces à enjeux (eau, biodiversité, régulation des crues, ...).
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> <i>Idem Ug.</i>	L'objectif est la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets et une meilleure gestion des eaux pluviales.
	<u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> <i>Idem Ua</i> <u>Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :</u> Non réglementé.	Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Les dispositions visent à garantir la bonne intégration des installations dans leur environnement paysager. L'objectif est également de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser l'utilisation de végétaux composés d'essences variées parmi celles autorisées dans le règlement. Ces mesures sont en faveur de la limitation

		des ilots de chaleurs et de la réduction des effets du changement climatique. Les essences interdites visent à protéger la santé humaine et la biodiversité.
4. Stationnement	<i>Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.</i> <i>2 % des places pour les commerces, services doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (une place a minima).</i>	Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.
Section III – équipements et réseaux		
	<i>Se reporter à la partie sur les équipements et réseaux</i>	

3.11. LA ZONE AU

Zone AU
La zone AU est une zone à urbaniser insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle sera soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture. Sur les Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol (ZERMOS), pour les zones déjà urbanisées, préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique. Ainsi, pour la zone AU : l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné par la connaissance du risque mouvement de terrain doit faire l'objet d'une étude préalable de connaissance du risque par la commune (étude géotechnique).
PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE AU
<u>ENVISAGER UNE EVOLUTION DE POPULATION COHERENTE AVEC LE REcul DEMOGRAPHIQUE OBSERVE</u> <i>Prévision d'accueil à l'horizon 2034 : 1 787 habitants, soit une progression de l'ordre d'une trentaine d'habitants.</i> <u>S'ORIENTER VERS UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</u> <i>En densifiant et confortant les enveloppes urbaines existantes</i> <i>En priorisant le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance</i> <i>En réduisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers</i> <i>En prévoyant un développement qui tient compte des ressources du territoire</i>
JUSTIFICATION DU ZONAGE
La mise en place de la stratégie de l'orientation ci-dessus s'est traduite par la mise en place des zones Ud, Ug, lesquelles constituent les sites d'accueil des habitants. La priorité est donnée au remplissage des tissus urbains actuels (par mobilisation des dents creuses), visant ainsi à limiter l'étalement urbain. Les zones urbaines remplissent en grande partie, les objectifs d'accueil. Pour s'assurer de la bonne réussite des ambitions communales, il est envisagé une zone d'urbanisation future. Afin de garantir le remplissage maximal des disponibilités foncières situées dans les zones urbaines, l'ouverture de cette zone d'urbanisation future est conditionnée à une modification du PLU.

Zonage du projet de PLU

Le site choisi pour la zone d'urbanisation future est en continuité de l'enveloppe urbaine. Les terrains sont communaux.

REGLEMENT DE LA ZONE AU

Pas de règlement. Une modification du PLU sera nécessaire pour son ouverture. Un règlement sera défini à ce stade.

3.12. LA ZONE A**Zone A**

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer sans contrainte. Elle comprend également des hameaux et constructions isolées, non liés à l'activité agricole, situés au sein d'espace agricole, pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.

La zone A se subdivise en deux secteurs, caractérisés de la façon suivante :

- **Secteur A :**

Il correspond à des secteurs agricoles où le renforcement de l'activité est souhaitable à proximité des sites d'exploitations existants ou futurs.

L'ensemble des 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 y est autorisé.

- **Secteur Anc :**

Il correspond à un secteur agricole dans lequel les constructions nouvelles sont strictement limitées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

La zone est concernée par des dispositions particulières :

- Changement de destination.
- Eléments du petit patrimoine à préserver/mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du CU.
- Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
 - 1/ concernant la sous-trame humide :
 - Secteurs de cours d'eau
 - Secteurs de zone humide
 - 2/ concernant la sous-trame boisée :

- Secteurs de forêt présumée ancienne
- 3/ concernant la sous-trame bocagère :
- Secteurs de haie et arbre isolé

Le PPRI du Bassin de la Dordogne s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par le PPRI, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus stricte s'impose.

Sur les Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol (ZERMOS), pour les zones déjà urbanisées, préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique.

La protection des captages d'eau potable s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un captage, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus contraignante s'impose.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE A

S'ORIENTER VERS UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

En réduisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

ENCOURAGER LES ACTIVITES DE VALORISATION DU TERRITOIRE

En favorisant la pérennité de l'activité agricole

Bien que minoritaires parmi les grands massifs forestiers couvrant la commune, les espaces agraires encore ouverts permettent de conserver des points de vue sur le paysage.

Des zones agricoles dans lesquelles les agriculteurs peuvent construire seront définies. Ce principe devrait permettre de maintenir la présence d'exploitations agricoles, de favoriser leur développement et leur renouvellement.

Des zones agricoles protégées viendront compléter cette identification agricole des terres. La constructibilité y sera très limitée dans l'objectif de préserver leur valeur agronomique, environnementale, et surtout paysagère.

En permettant le développement de projets d'hébergements touristiques intégrés à leur environnement

La commune dispose sur son territoire d'une offre d'hébergements touristiques (camping, gîtes, meublés de tourisme...) qu'elle souhaite pérenniser.

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, de la prise en compte des enjeux environnementaux et d'une desserte viaire et de réseaux adaptée, d'autres projets d'hébergements touristiques pourront voir le jour. Ils devront s'inscrire dans une dynamique de valorisation de l'image de la commune, notamment de son patrimoine forestier. Ces constructions contribueront à la diversification de l'offre d'hébergements.

Le développement des hébergements touristiques peut également participer à la pérennité de l'agriculture sur le territoire. L'émergence de nouveaux projets d'hébergements touristiques favorables à la diversification de l'activité agricole, sera autorisée.

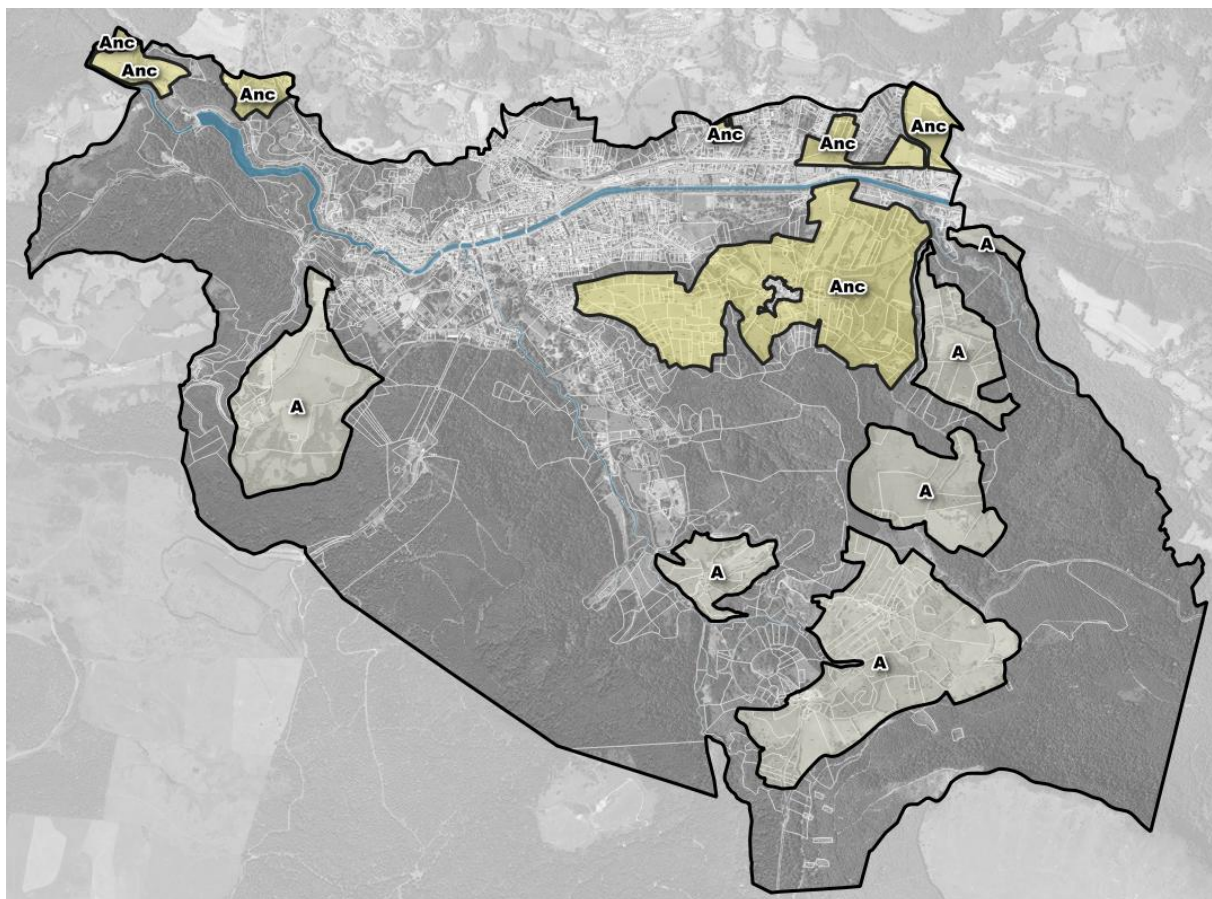
JUSTIFICATION DU ZONAGE

La définition des zonages A du PLU s'est appuyée sur le registre des parcelles déclarées à la PAC, les enjeux environnementaux présents sur le territoire.

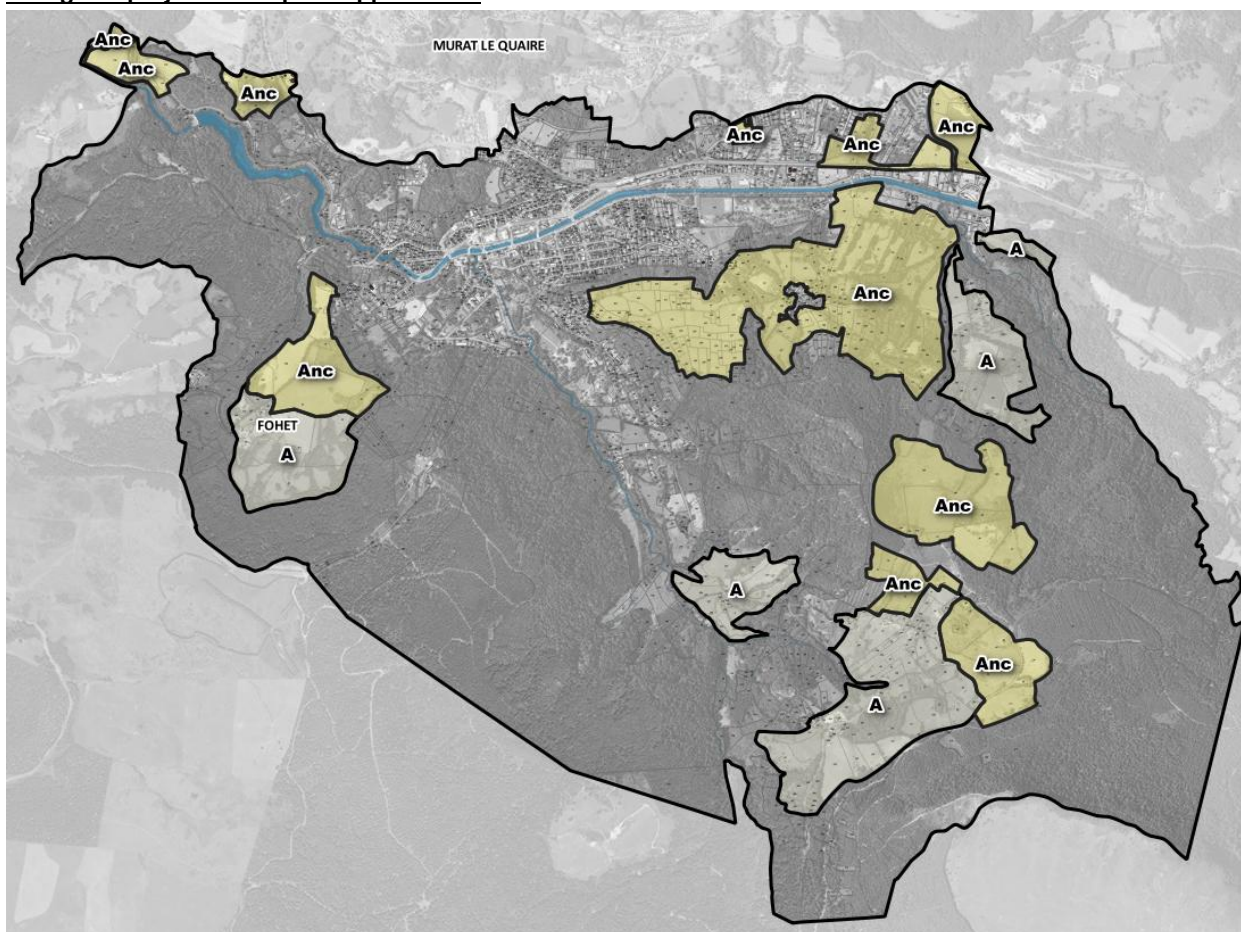
Le PLU propose de catégoriser les zones agricoles afin d'identifier un secteur plus sensible (Anc) d'un point de vue environnemental, mais aussi agronomique et paysager. La constructibilité des zones Anc est très limitée. L'ouverture des paysages participant également à la qualité du cadre de vie.

Les zones agricoles non constructibles (Anc) ont été agrandies pour approbation. L'objectif est de préserver les espaces agricoles de projets photovoltaïques qui pourraient impacter les paysages et imputer la vocation agricole. Des zones Anc sont ainsi ajoutées au zonage sur les secteurs de Fohet, Vendeix et Chamablanc.

Zonage du projet de PLU pour Arrêt



Zonage du projet de PLU pour Approbation



REGLEMENT DE LA ZONE A						
Article		Prescriptions			Objectifs	
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités						
1. Interdiction et limitation	Destinations	Sous destinations	ZONE Anc		ZONE A	
			Interdiction	Autorisation	Interdiction	Autorisation
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	
		Exploitation forestière	X		X	
	Habitation	Logement			X	
		Hébergement	X		X	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		X	
		Restauration	X		X	
		Commerce de gros	X		X	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
		Hébergement hôtelier et touristique	X			X
		Cinéma	X		X	
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
		Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		X	
		Salles d'art et de spectacles	X		X	
		Equipements sportifs	X		X	
		Lieux de culte	X		X	
		Autres équipements recevant du public	X		X	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		X	
Entrepôt		X		X		
Bureau		X		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X		
Sont soumis à conditions particulières :						
En secteur A :						
-Pour la destination des « exploitations agricoles », sont autorisés :						
o Les constructions de bâtiments de stockage et d'entretien du matériel des CUMA (...)						
o Les installations nécessaires au prolongement de l'activité agricole et ayant pour support l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil dans le bâti existant sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination.						
o Les installations relevant de la nécessité agricole sont autorisées.						
o Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (...)						
o Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) et situées à proximité d'un bâtiment agricole (100 mètres maximum). Toutefois cette distance pourra être supérieure dans le cadre des installations classées (élevage) ou autres contraintes spécifiques à préciser (nature du sol, topographie...) qu'il conviendra de justifier. L'implantation des futures constructions sera privilégiée dans la continuité du bâti existant, pour éviter le mitage des terres agricoles.						
o L'adaptation et la réfection des constructions existantes.						
o Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole (...)						
- Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² et à condition de ne pas compromettre l'activité						
			La zone agricole A est exclusivement dédiée à l'installation et au développement de la vocation agricole.			
			Les autorisations sont larges pour répondre à tous les besoins des exploitations, mais sous conditions qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
			Les projets touristiques en lien avec la vocation agricole sont possibles sous conditions.			
			Dans la zone agricole, sont intégrées des constructions à usage d'habitation, à savoir des logements non liés à une activité agricole mais situés en discontinuité de l'urbanisation. L'objectif est de permettre une certaine évolution de ces logements, qui reste toutefois limitée afin de ne pas contribuer à l'augmentation du mitage sur les terres agricoles.			
			Il s'agit avant tout de laisser vivre ces bâtiments, disposant d'un fort impact paysager, de manière à favoriser leur entretien et en réduisant leur impact.			
			Les dispositions réglementaires concernant les annexes et piscines sont revues, au stade approbation, afin d'affiner les conditions d'implantation et de viser une meilleure insertion.			
			Par ailleurs, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sont autorisés en zone A, sous condition de ne pas porter atteinte à l'espace dans lequel ils sont inscrits.			
			Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est autorisé, dans les limites de l'enveloppe bâtie existante sans aucune extension, à condition qu'il ait fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage.			

	<i>agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :</i> ○ <i>L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,</i> ○ <i>L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),</i> ○ <i>La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée sous réserve :</i> <i>*qu'elle soit limitée à 1 par unité foncière,</i> <i>*qu'elle soit limitée à 40 m² d'emprise au sol,</i> <i>*qu'elle n'est pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe,</i> <i>*et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</i> ○ <i>La construction de piscine pour les habitations existantes est autorisée sous réserve :</i> <i>*qu'elle soit limitée à 1 par unité foncière,</i> <i>*qu'elle soit limitée à 50 m² d'emprise au sol,</i> <i>*qu'elle n'est pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe,</i> <i>*et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</i> <i>- Pour la destination des « hébergement hôtelier et touristique », sont autorisés pour les bâtiments identifiés dans le document graphique comme pouvant changer de destination.</i>	
	Sont soumis à conditions particulières : En secteur Anc : -Pour la destination des « exploitations agricoles », sont autorisés : ○ <i>L'adaptation et la réfection des constructions existantes.</i> ○ <i>Les serres légères* limitées à 5 000 m² d'emprise au sol. L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.</i> - Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés : ○ <i>L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,</i> ○ <i>L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),</i> ○ <i>Les annexes, hors piscine, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total et qu'elles</i>	La zone Anc est une zone agricole dite inconstructible. L'objet est de préserver les espaces agricoles. Pour ces raisons, la plupart des destinations/sous-destinations est interdite. Afin de ne pas compromettre la vocation agricole, l'adaptation et la réfection des constructions existantes restent autorisés. Dans la zone agricole, sont intégrées des constructions à usage d'habitation, à savoir des logements non liés à une activité agricole mais situés en discontinuité de l'urbanisation. L'objectif est de permettre une certaine évolution de ces logements, qui reste toutefois limitée afin de ne pas contribuer à l'augmentation du mitage sur les terres agricoles. Il s'agit avant tout de laisser vivre ces bâtiments, disposant d'un fort impact paysager, de manière à favoriser leur entretien et en réduisant leur impact.

	soient intégralement réalisées sur l'unité foncière et à moins de 25 mètres de l'habitation, Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées sur l'unité foncière et à moins de 25 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum	
2. Mixité sociale et fonctionnelle	- Non réglementé	Il n'y a pas lieu de définir ce principe sur des zones dont la vocation est agricole.
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</u> <u>OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE</u> Un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée. Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.	Les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les constructions futures et actuelles. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public ou avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles. Les dispositions concernant les piscines et annexes sont les mêmes qu'en zones urbaines. La règle pour les éoliennes domestiques vise à limiter les nuisances vis-à-vis des voisins.
	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES</u> Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.	La règle pour les éoliennes domestiques vise à limiter les nuisances vis-à-vis des voisins.
	<u>IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</u> - Non réglementé.	
	<u>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u> - 12,00 m à l'égout du toit pour les exploitations agricoles, - 10,00 m pour les serres, - 7,00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les logements (habitations existantes et	La hauteur maximale des bâtiments agricoles prend en compte la hauteur des engins qui sont de plus en plus massifs. Concernant les habitations, les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les habitations du bourg et celles sur le reste

	<i>habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles),</i> <i>- 2,10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe.</i> <i>Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :</i> <i>- Eléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone, tels que les silos,</i> <i>- Aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants d'une hauteur supérieure, autorisé dans la limite de la hauteur existante,</i> <i>- Ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, pour des raisons techniques et fonctionnelles.</i>	du territoire. Les hauteurs sont les mêmes qu'en zone urbaine. Une hauteur supérieure est possible pour l'extension de constructions existantes pour assurer une meilleure intégration paysagère. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
	<u>Coefficient d'emprise au sol :</u> Non règlementé.	Au regard de la vocation de la zone, il n'apparaît pas judicieux d'établir une règle. D'autre part, un % de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables est demandé (voir plus loin).
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Adaptation de règles volumétriques :</u> Non règlementé. <u>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :</u> <i>Pour la destination logement ainsi que les habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles, se reporter à la disposition générale n°15.</i> <i>Pour les autres destinations autorisées : concernant les bâtiments agricoles</i> <i>- Toitures :</i> <i>o Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 70 % et leur teinte sera ardoisée. Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.</i> <i>o Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum.</i> <i>o Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, serres.</i> <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :</u> Non règlementé.	Concernant les habitations, les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les habitations du territoire.

	<u>Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :</u> Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs. <u>Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :</u> Se reporter à la disposition générale n°20.	
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES :</u> <i>Toute parcelle ou tènement devra préserver 50% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables. (se reporter à l'annexe n°2 du règlement). Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables. Les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.</i>	Idem zone Ug. L'objectif est la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets et une meilleure gestion des eaux pluviales. Outre les bénéfices pour le cadre de vie en général, ces règles visent à participer à l'adaptation des effets du changement climatique.
	<u>OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS :</u> <i>Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées (voir liste en annexe n°4). Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites. Ainsi : - Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. - Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues. - Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 emplacements.</i> <u>Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :</u> Non règlementé.	Les dispositions visent à garantir la bonne intégration des constructions dans leur environnement paysager. L'objectif est également de favoriser l'utilisation de végétaux composés d'essences variées parmi celles autorisées dans le règlement. Les essences interdites visent à protéger la santé humaine et la biodiversité.
4. Stationnement	<i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions</i>	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

	<i>et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</i> <i>Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.</i> <i>Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.</i>	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
Section III – équipements et réseaux		
	<i>Se reporter à la partie sur les équipements et réseaux</i>	

3.13. LA ZONE N

Zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

Le PPRI du Bassin de la Dordogne s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par le PPRI, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus stricte s'impose.

Sur les Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol (ZERMOS), pour les zones déjà urbanisées, préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique.

La protection des captages d'eau potable s'impose au plan local d'urbanisme. Pour les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un captage, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus contraignante s'impose.

La zone est concernée par des dispositions particulières :

- Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU ;
- Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
 - 1/ concernant la sous-trame humide :
 - Secteurs de cours d'eau
 - Secteurs de zone humide
 - Secteurs de plan d'eau
 - 2/ concernant la sous-trame boisée :
 - Secteurs de forêt présumée ancienne

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE N

Reconnaître et valoriser la biodiversité

En préservant et valorisant le maillage écologique du territoire

La commune de la Bourboule est dotée d'un patrimoine naturel riche reconnu par différents zonages environnementaux : plusieurs ZNIEFF et Natura 2000, appartenance au PNR des Volcans d'Auvergne, réserve de biosphère du bassin de la Dordogne, des réservoirs écologiques... Ces ressources écologiques sont à préserver. Leur mise en valeur participe indirectement à l'attractivité du territoire, en termes de cadre de vie et de tourisme.

Ces ressources naturelles sont fragilisées par le développement urbain. L'emprise urbaine et les infrastructures constituent des barrières à la biodiversité en général et au déplacement de la faune sur le territoire. D'une manière générale, l'emprise de la ville (bâti et voirie) constitue un obstacle, d'autant plus fort, que les aménagements tels que la canalisation de la rivière contribuent à augmenter la fragmentation écologique du territoire.

A l'échelle de la commune, la préservation des continuités écologiques représente un enjeu majeur dans la valorisation de la biodiversité, mais également dans la qualité du cadre de vie des habitants.

La trame verte est prégnante et couvre des registres variés : Les trois-quarts du territoire de La Bourboule sont composés de forêts et de milieux dits « semi-naturels ». Ce large maillage boisé est accompagné de petites poches vertes : boisement autour de la roche aux Fées, parc Fenestre, ripisylve des cours d'eau, parcs boisés privés... Outre la préservation de ces éléments naturels pour leurs rôles paysagers, écologiques, économiques, la forêt joue un rôle majeur dans les défis environnementaux à venir, et notamment l'atténuation du changement climatique, par le stockage carbone.

La trame bleue se présente sous différentes formes sur la commune de La Bourboule (rivière, ruisseaux, zones humides).

Le PLU veillera ainsi à mettre en place un zonage naturel et des outils d'identification des trames verte et bleue sur les secteurs à enjeux, notamment la rivière La Dordogne, la roche des fées, le plateau de Charlannes, la roche Vendeix, le rocher de l'Aigle, la montagne de Bozat... Ils permettront d'agir positivement sur les continuités écologiques, de préserver et améliorer la qualité des eaux.

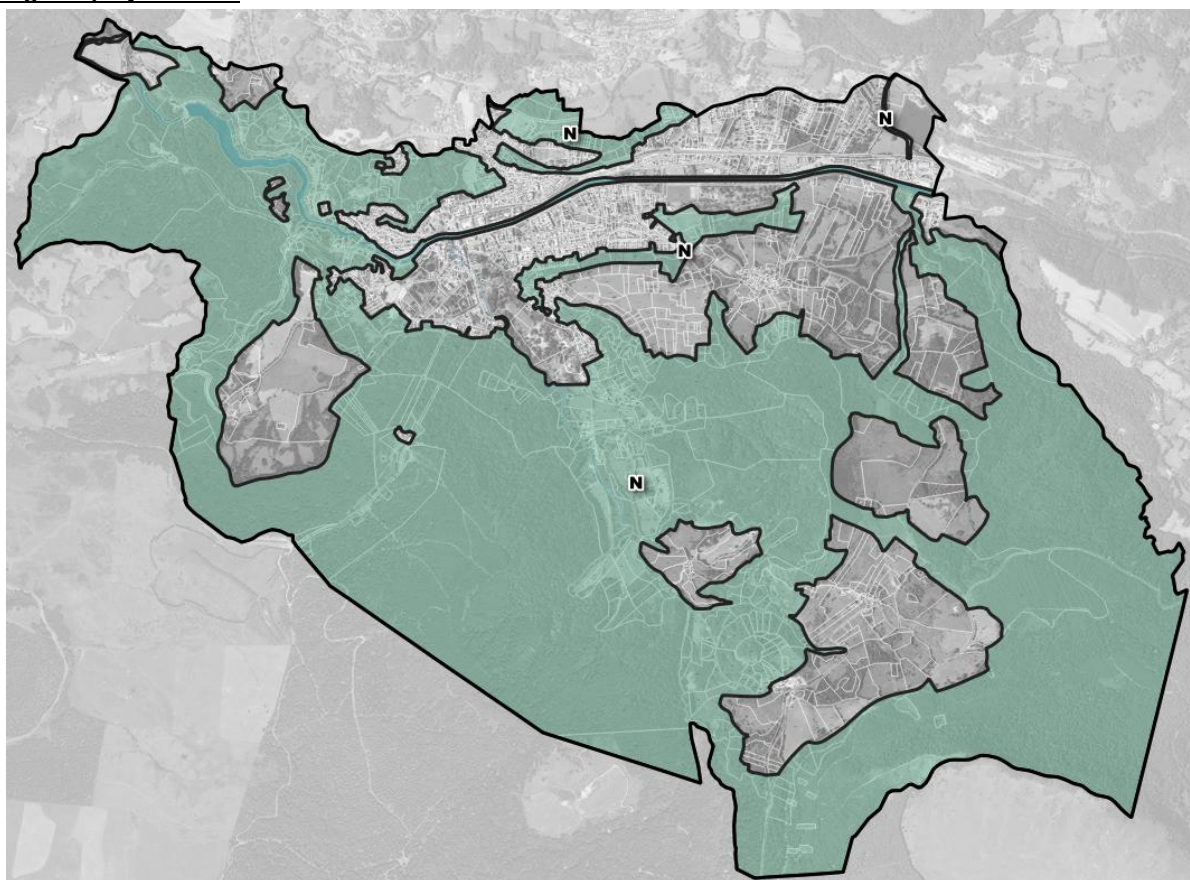
Il ne s'agira pas de protéger uniquement les cours d'eau et leur ripisylve, mais également l'ensemble des sous-trames qui constituent à l'échelle communale, des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, et permettent de préserver des espaces perméables entre les espaces urbanisés.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Les choix du PLU visent à renforcer les corridors écologiques (notamment en termes de continuités) et à protéger les milieux naturels les plus sensibles. Les zones N couvrent essentiellement les espaces boisés qui prédominent sur le territoire.

Les richesses écologiques du territoire constituées par les trames vertes et bleues, traversent les zones naturelles, et sont préservées au titre de l'article L.151-23 du cu.

Zonage du projet de PLU



REGLEMENT DE LA ZONE N						
Article	Prescriptions			Objectifs		
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités						
1. Interdiction et limitation	Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
		Exploitation forestière				X
	Habitation	Logement				X
		Hébergement	X			
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
		Restauration	X			
		Commerce de gros	X			
		Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X			
		Hébergement hôtelier et touristique	X			
		Cinéma	X			
	Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				X
		Etablissements d’enseignement, de santé, et d’action sociale	X			
		Salles d’art et de spectacles	X			
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Equipements sportifs	X			
		Lieux de culte	X			
		Autres équipements recevant du public	X			
		Industrie	X			
		Entrepôt	X			
Bureau		X				
Centre de congrès et d’exposition		X				
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X				

Sont soumis à conditions particulières :

- *L’impact sur l’environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.*
- *L’adaptation et la réfection des constructions existantes.*
- *Pour les constructions à destination d’habitation d’une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² et à condition de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :*
 - *L’aménagement de l’existant, sans changement de destination,*
 - *L’extension mesurée de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),*
 - *Les annexes, hors piscine, dans la limite de 40 m² d’emprise au sol au total et qu’elles soient intégralement réalisées sur l’unité foncière et à moins de 25 15 mètres de l’habitation,*
 - *Les piscines à condition qu’elles soient intégralement réalisées sur l’unité foncière et à moins de 25 mètres de l’habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.*
- *Pour la destination « équipements d’intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux*

L’objectif en zone N est d’interdire l’ensemble des constructions de manière à garantir la préservation de ces espaces naturels.

Dans la zone naturelle, sont intégrées des constructions à usage d’habitation. L’objectif est de permettre une certaine évolution de ces logements, qui reste toutefois limitée afin de ne pas contribuer à l’augmentation du mitage sur les espaces naturels.

Il s’agit avant tout de laisser vivre ces bâtiments, disposant d’un fort impact paysager, de manière à favoriser leur entretien et en réduisant leur impact.

Par ailleurs, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics d’intérêt collectif sont autorisés, à condition de ne pas incompatibles avec le caractère naturel de l’unité foncière où ils sont implantés.

Sont interdits :

- Toutes les destinations et sous-destinations excepté les destinations soumises à conditions.
- Les dispositifs d’énergies renouvelables hors usage domestique et hors projets implantés sur les constructions autorisées au sein de la zone.
- Les dépôts de matériaux autres que le stockage de grumes de bois dans le cadre de la gestion du boisement.
- Les aménagements liés à l’exploitation forestière lorsqu’ils sont situés au sein d’une zone humide.
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping.
- L’exploitation de carrière.

	<i>techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition de ne pas faire l'objet de construction et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.</i> - <i>Les aires de stationnement, non imperméabilisées.</i> <i>Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à la prévention contre les inondations, à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces</i>	
2. Mixité sociale et fonctionnelle	- Non réglementé	Il n'y a pas lieu de définir ce principe sur des zones naturelles.
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE</u> <i>Un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.</i> <i>L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.</i> <i>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</i> - <i>Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.</i>	Les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les constructions futures et actuelles. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles. Les dispositions concernant les piscines et annexes sont indiquées dans les conditions particulières : - o Les annexes, hors piscine, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total et qu'elles soient intégralement réalisées sur l'unité foncière et à moins de 25 mètres de l'habitation, - o Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées sur l'unité foncière et à moins de 25 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum. La règle pour les éoliennes domestiques vise à limiter les nuisances vis-à-vis des voisins.
	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES</u> <i>Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.</i>	La règle pour les éoliennes domestiques vise à limiter les nuisances vis-à-vis des voisins.
	<u>IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</u> - Non réglementé.	

	<u>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u> - 7,00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les logements. - 2,10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe. Ces limites peuvent ne pas être exigées aux : - Aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants d'une hauteur supérieure, autorisé dans la limite de la hauteur existante, - Ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, pour des raisons techniques et fonctionnelles.	Les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les habitations de la ville et celles sur le reste du territoire. Une hauteur supérieure est possible pour l'extension de constructions existantes pour assurer une meilleure intégration paysagère. Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Adaptation de règles volumétriques :</u> Non réglementé. <u>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :</u> Se reporter à la disposition générale n°15. <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :</u> Non réglementé. <u>Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :</u> Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs. <u>Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :</u> Se reporter à la disposition générale n°20.	Concernant les habitations, les dispositions émises visent à garantir une cohérence entre les habitations du territoire.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES :</u> Toute parcelle ou tènement devra préserver 50% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables. (Se reporter à l'annexe n°2 du règlement). Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables. Les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.	Idem autres zones. L'objectif est la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets et une meilleure gestion des eaux pluviales. Outre les bénéfices pour le cadre de vie en général, ces règles visent à participer à l'adaptation des effets du changement climatique.
	<u>OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS :</u> Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à	Les dispositions visent à garantir la bonne intégration des constructions dans leur environnement paysager. L'objectif est également de favoriser l'utilisation de végétaux composés d'essences

	<i>l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées (voir liste en annexe n°4). Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites.</i> <i>Ainsi :</i> - Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. - Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues. - Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 emplacements. <u>Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :</u> <i>Non règlementé.</i>	variées parmi celles autorisées dans le règlement. Les essences interdites visent à protéger la santé humaine et la biodiversité.
4. Stationnement	<i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</i> <i>Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.</i> <i>Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.</i>	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
Section III – équipements et réseaux		
	<i>Se reporter à la partie sur les équipements et réseaux</i>	

3.14. LA ZONE NT

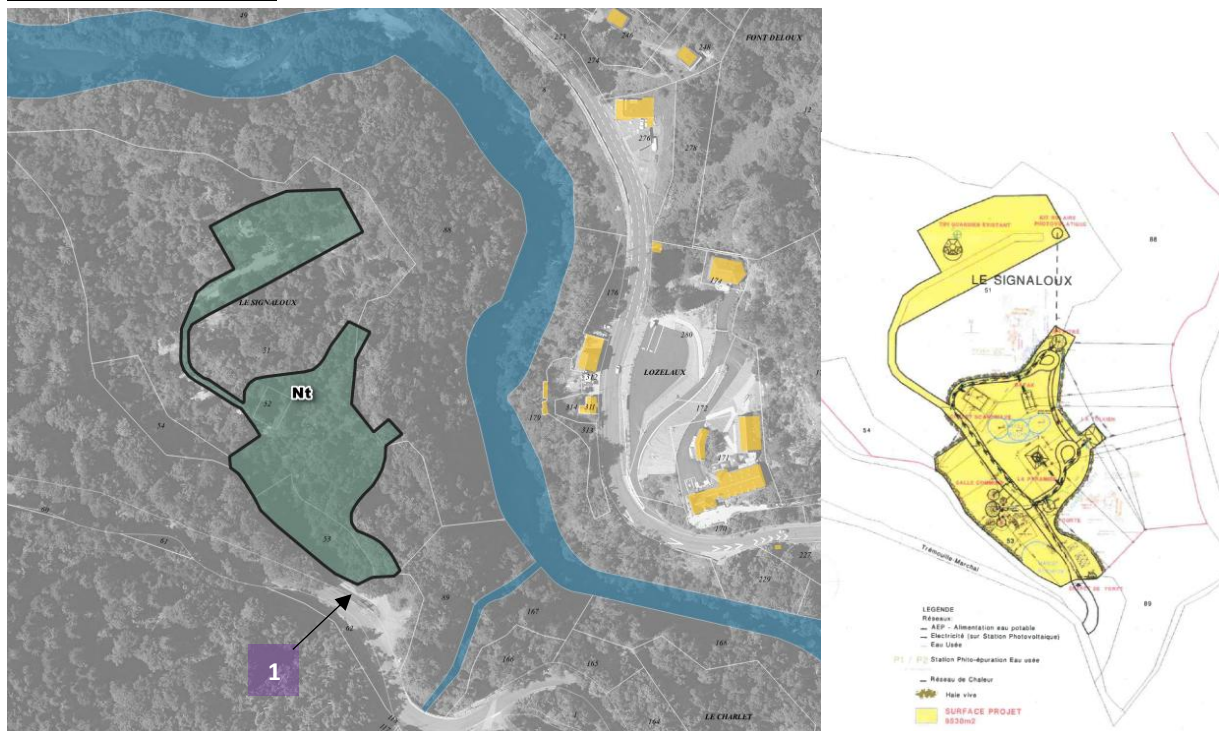
Zone Nt
La zone Nt est une zone naturelle réservée à l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Nt, sauf stipulations contraires. La zone est concernée par des dispositions particulières : - Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concernant la sous-trame boisée : secteurs de forêt présumée ancienne
PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE Nt
ENCOURAGER LES ACTIVITES DE VALORISATION DU TERRITOIRE <i>En permettant le développement de projets d'hébergements touristiques intégrés à leur environnement.</i>

La commune dispose sur son territoire d'une offre d'hébergements touristiques (camping, gîtes, meublés de tourisme...) qu'elle souhaite pérenniser.

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, de la prise en compte des enjeux environnementaux et d'une desserte viaire et de réseaux adaptée, d'autres projets d'hébergements touristiques pourront voir le jour. Ils devront s'inscrire dans une dynamique de valorisation de l'image de la commune, notamment de son patrimoine forestier. Ces constructions contribueront à la diversification de l'offre d'hébergements.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Zonage du projet de PLU



Ce secteur au cœur d'un massif boisé, porte un projet de développement à caractère touristique : création d'un parc résidentiel de loisirs avec 6 habitats locatifs et une salle commune et annexes.

Ce projet a été validé :

- demande de permis d'aménager n°063 047 24 V0003 présentée le 27 août 2024 et complétée au 28 novembre 2024
- avis favorable de la Sous-Commission Départementale Accessibilité le 17 décembre 2024, assorti des prescriptions et recommandations
- avis favorable de la Sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, le 09/01/2025
- avis conforme favorable du Préfet le 13 mars 2025
- avis favorable du Préfet le 6 août 2025 : la dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT applicable, sollicitée par la commune de la Bourboule, dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le projet se situe sur un ancien camping fermé depuis 25 ans.

Le zonage du PLU a pris en compte les limites du projet. Le classement en STECAL, secteur de taille et de capacité limitées, s'explique par son caractère isolé au cœur d'un massif boisé (complément déconnecté de toute urbanisation) et par son besoin de construire (6 habitats locatifs et une salle commune et annexes).

Le pétitionnaire de la zone touristique est engagé dans une association sur la gestion et la préservation de la forêt "l'Appel de la forêt". Cette association à but non lucrative vise à sensibiliser aux enjeux de protection des espaces naturels. Son objectif est de préserver les forêts en maintenant leurs biodiversités. Le porteur de projet est donc très sensibilisé à ces enjeux. Le projet ciblé par le STECAL Nt vise à être le moins impactant possible sur la forêt (aucun souhait de coupe forestière).

Le pétitionnaire envisage une gestion durable, avec notamment un minimum d'emprise au sol. Outre le besoin en eau potable, le projet s'est engagé dans des installations durables (toilettes sèches, pas d'électricité mais du solaire, ...).

Le porteur de projet a prévu un parking à l'entrée de la zone Nt. L'accès des voitures sera possible (pour accéder aux habitations légères de loisirs) mais temporaire (la zone de parking en entrée du terrain est spécifiquement dédiée au stationnement).

La commune est propriétaire de la parcelle AB139 qui sert de parking pour les randonneurs (point 1). Cette parcelle dispose également d'une borne incendie n°64 (laquelle est conforme et située à moins de 200 mètres de la zone Nt). Cet espace de stationnement pourrait servir en cas de période de risques incendies élevées.



REGLEMENT DE LA ZONE Nt

Article	Prescriptions	Objectifs
---------	---------------	-----------

Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Interdiction et limitation

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier et touristique :
 - o Les nouvelles habitations légères de loisirs, les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, et les locaux accessoires, dans la limite du permis d'aménager déposé et accepté le 13 mars 2025 pour la création d'un parc résidentiel de loisirs comprenant :
 - 6 habitats locatifs :
 - un tipi vitré : 42 m2 et 4 m2 de terrasse ;
 - la tolkien : 23 m2 et 56 m2 de terrasse
 - la yourte : 32 m2 et 12 m2 de terrasse
 - la pyramide : 64 m2 et 26,5 m2 de terrasse ;
 - la bataak : 55 m2 et 12,5 m2 de terrasse

L'objectif en zone Nt est de permettre la réalisation d'un parc d'hébergements touristiques et de loisirs.

Outre la destination d'hébergements hôtelier et touristique, autorisée de fait pour répondre au besoin de la zone, la seule autre destination autorisée sont les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Toutes les autres destinations sont interdites.

Un STECAL se définit par secteur de taille et de capacité limitées. Les espaces naturels n'ont pas vocation à devenir constructibles. Ainsi les dispositions limitent les possibilités aux seuls opérations autorisées dans le projet du porteur de projet, à savoir, 6 habitats locatifs et une salle commune et annexes.

Par ailleurs, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sont autorisés, à condition de ne pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés.

	-le chalet :82 m2 et 31 m2 de terrasse ; -une salle commune de 50 m2 ; -un local technique de 25,46 m2 ; -un kota grill de 11,31 m2 ; -des sanitaires de 16,24 m2. - Les aires de stationnement, non imperméabilisées. - Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages. - Les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation ou la mise en valeur du site, à condition d'être liés à l'hébergement touristique. - Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.	
2. Mixité sociale et fonctionnelle	<u>Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière</u> : Non règlementé. <u>Majoration de volume constructible</u> : Non règlementé. <u>Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions</u> : Non règlementé.	Il n'y a pas lieu de définir ce principe sur cette zone.
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</u> L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.	Pas de dispositions spécifiques. Les droits à construire sont déjà limités par les autres dispositions.
	<u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> Non règlementé.	Pas de dispositions spécifiques. Les droits à construire sont déjà limités par les autres dispositions.

	<u>Implantation sur une même propriété</u> - Non règlementée.	Pas de dispositions, pour permettre la mise en place du projet.
	<u>Hauteur des constructions</u> Non règlementé.	Pas de dispositions, pour permettre la mise en place du projet.
	<u>Coefficient d'emprise au sol :</u> Non règlementé.	
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Adaptation de règles volumétriques :</u> Non règlementé. <u>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :</u> Non règlementé. <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :</u> Non règlementé. <u>Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :</u> Non règlementé.	Les styles architecturaux du projet ne correspondent pas au territoire, mais répondent à une logique d'hébergement touristique et de loisirs.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> Toute parcelle ou tènement devra préserver 50% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables. (Se reporter à l'annexe n°2 du règlement). Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables. Les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.	L'objectif est la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets et une meilleure gestion des eaux pluviales. Outre les bénéfices pour le cadre de vie en général, ces règles visent à participer à l'adaptation des effets du changement climatique.
	<u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées (voir liste en annexe n°4). Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites. Ainsi :	Les dispositions visent à garantir la bonne intégration des constructions dans leur environnement paysager. L'objectif est également de favoriser l'utilisation de végétaux composés d'essences variées parmi celles autorisées dans le règlement. Les essences interdites visent à protéger la santé humaine et la biodiversité.

	- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. - Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations d'activités, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues. - Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée. <u>Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :</u> Non règlementé.	
4. Stationnement	Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
Section III – équipements et réseaux		
	Se reporter à la partie sur les équipements et réseaux	

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En application des articles R.151-6 et R.151-7 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent comporter des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

L'OAP trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité à l'échelle de la commune et de concourir à son amélioration, en préservant et en remettant en état les réservoirs et continuités écologiques du territoire. Ce projet s'inscrit dans celui, plus large, de la Région Auvergne Rhône-Alpes et de son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, ...

Traduction sur le plan de zonage :

L'article L.151-19° du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Dans ce cadre, plusieurs éléments du patrimoine communal, sont identifiées en vue de leur préservation :

1. Patrimoine religieux : les croix ;
2. Patrimoine civil : monuments aux morts, monument commémoratif ;
3. Patrimoine lié à la vie communautaire : fontaine, lavoir, abreuvoir, fours à pain ;
4. Patrimoine lié au thermalisme : édicule, folies, kiosque, passerelles ;
5. Des éléments du patrimoine paysager : parcs et jardins, arbre isolé.

Des prescriptions spécifiques pour la préservation de ces éléments sont rédigées dans le règlement. L'ensemble participe à la mise en valeur du territoire et à son attractivité.

Les espaces verts en milieu urbain (potagers, jardins, petits boisements...) constituent un levier d'intervention majeur pour les collectivités pour faire face simultanément aux grands enjeux environnementaux et de santé publique dans un contexte d'urbanisation croissante et de réchauffement climatique. Leur préservation est essentielle tant leurs rôles écologique, bioclimatique, paysager, social... est important.

La végétalisation et la désimperméabilisation des espaces doivent être des projets pour le futur et être anticipés dans le document d'urbanisme. Il convient également d'attacher une attention particulière aux parcs et secteurs préservés de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : ils participent à la mise en valeur du patrimoine architectural et nécessitent un travail de protection particulier.

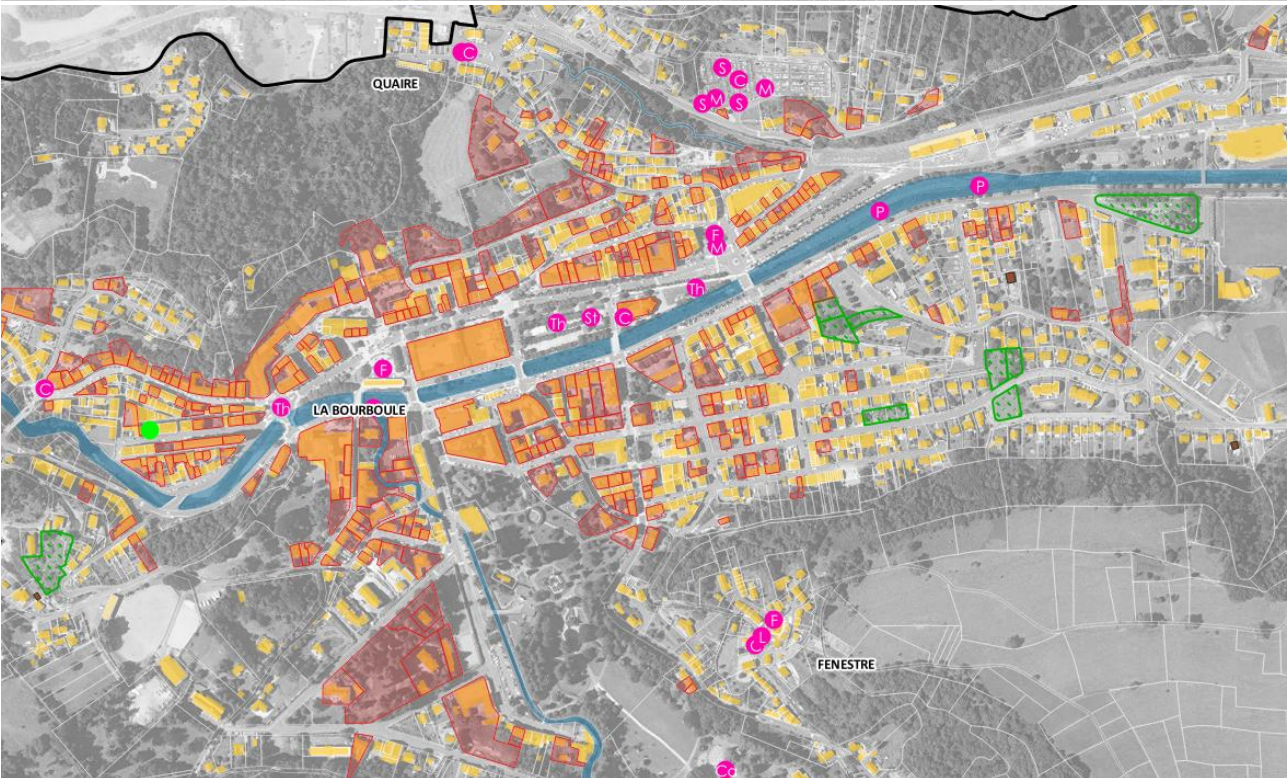
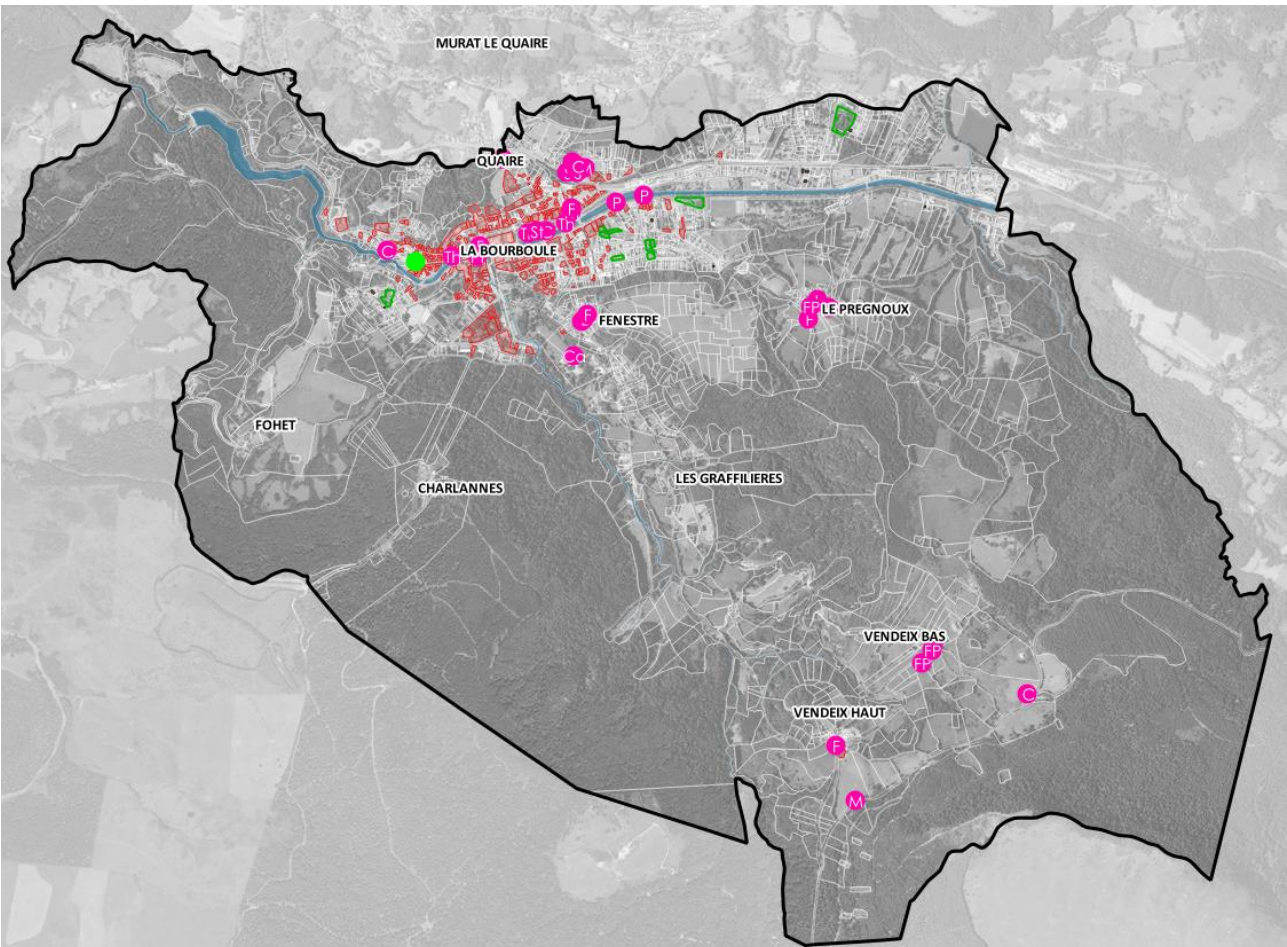
D'autre part, la commune de La Bourboule a souhaité établir des bases pour la reconnaissance et la préservation de son large patrimoine bâti, en lien avec la construction thermale de la Ville. Ainsi le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce réglementaire 4.e / protection du patrimoine bâti, est protégé.

Le PLU s'est appuyé sur le travail de l'Inventaire général de la DRAC et a réalisé sous SIG un inventaire des constructions intéressantes pour la sauvegarde du patrimoine de la ville et la mise en valeur de l'image de la commune C'est dans ce cadre-là, que l'étude a été approchée afin d'identifier et de localiser les immeubles d'importance et prend en compte selon les cas tant les constructions que leurs jardins ou parcs attenants.

A l'appui du présent inventaire, chaque élément identifié est repéré graphiquement sur le plan de zonage correspondant au règlement du PLU.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme). Tous les travaux effectués sur un élément ponctuel identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales, et à leur mise en valeur.

Tout élément patrimonial sera conservé en l'état sur la parcelle d'origine ou, sous réserve de l'absence de contre-indications, pourra être déplacé sans qu'il ne lui soit porté atteinte à court ou long terme (éléments de clôture, porches, petites dépendances...).



5.2. ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Principales orientations du PADD déclinées :

RECONNAITRE ET VALORISER LA BIODIVERSITE

En préservant et valorisant le maillage écologique du territoire

Traduction sur le plan de zonage :

L'article L151-23° du code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. [...] ». L'article R151-43 5° indique que « afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : [...] Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. ».

Plusieurs trames participant aux continuités écologiques à échelle communale sont repérées sur le plan de zonage afin de traduire la volonté de préserver la biodiversité existante :

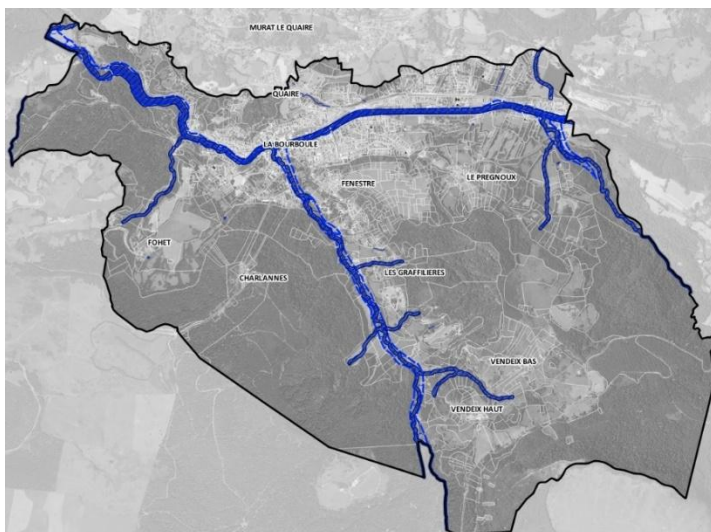
1/ CONCERNANT LA SOUS-TRAME HUMIDE :

- Secteurs de cours d'eau (L151-23 et R151-43 5°)
 - Les ripisylves existantes identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées et mises en valeur. Ainsi de part et d'autre de l'axe des cours d'eau :
 - Sur une marge de recul de 10 m :
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, présentes naturellement sur le territoire. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.
 - Le libre passage permettant l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, est obligatoire.
 - Toute construction y compris les murets séparatifs, est interdite.
 - Sur une marge de recul de 5 m :
 - Tout affouillement et exhaussement de sol est interdit.

- Secteurs de zone humide (L151-23 et R151-43 5°)

- Est interdite la réduction des secteurs de zone humide.

- Seuls les travaux nécessaires à la restauration du secteur humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, ainsi que des projets d'intérêt général, des travaux nécessaires aux divers réseaux publics, à la gestion de l'assainissement (eaux usées et pluviales) ainsi que les retenues collinaires nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés sous réserve que ces dernières ne portent pas par ailleurs atteinte aux débits des cours d'eau, au milieu aquatique et à l'alimentation en eau potable. Tout projet devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement et la séquence « éviter-réduire-compenser. »



- Secteurs de plan d'eau (L151-23 et R151-43 5°)

- Les plans d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés. Leur comblement est interdit. Seuls les travaux nécessaires à leur restauration, ou ceux nécessaires à leur valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, ainsi que des projets d'intérêt général, des travaux nécessaires aux divers réseaux publics, à la gestion de

l'assainissement (eaux usées et pluviales). Tout projet devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement et la séquence « éviter-réduire-compenser ».

2/ CONCERNANT LA SOUS-TRAME BOISEE :

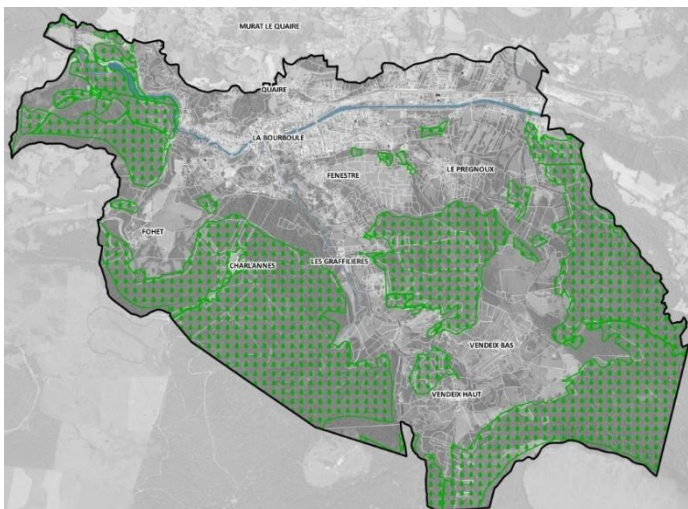
- Secteurs de forêt présumée ancienne (L151-23 et R151-43 5°)

- **Sont interdits :**

- Changement d'occupation du sol (défrichement) ;
 - Coupe rase*.

- Par exception, **sont admis :**

- Changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - Coupe rase :
 - Réalisée en application d'un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; d'un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; d'un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
 - Qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L124 5, L312-5 et L312-9 CF) ;
 - Justifiée par un dépérissement sanitaire avéré des arbres et une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.



3/ CONCERNANT LA SOUS-TRAME BOCAGERE :

- Secteurs de haie et arbre isolé (L151-23 et R151-43 5°)

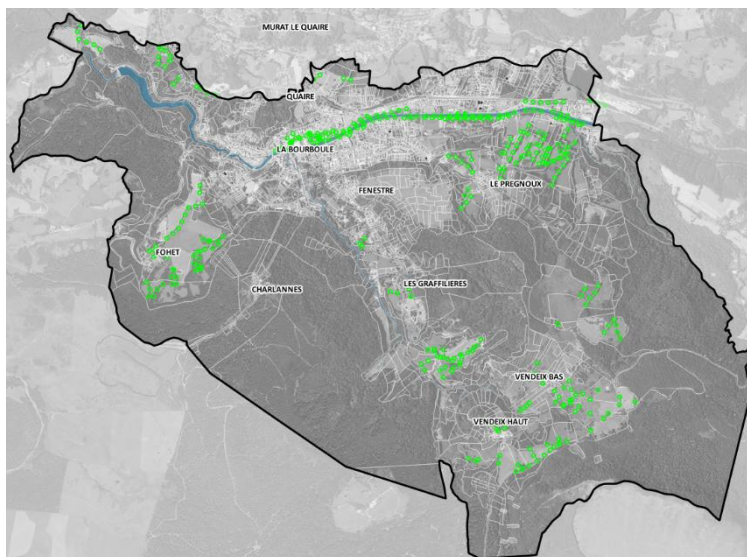
- Les haies et arbres isolés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire, en emprise et essences équivalents.

- Sont autorisés :

- Le remplacement des haies et bosquets pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans

les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres. Seules des espèces locales sont autorisées pour le remplacement. Les nouvelles haies et bosquets composés devront présenter un intérêt au moins égal au regard des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des haies et bosquets supprimés ;

- La réalisation d'un accès pour un usage agricole en concertation avec la collectivité ;
 - Les simples coupes d'entretien.



5.3. EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Principales orientations du PADD déclinées :

CONFORTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION

PRESERVER ET CONFORTER LES ESPACES PAYSAGERS DE PROXIMITE

En poursuivant l'amélioration de l'espace public

En aménageant de nouveaux espaces paysagers de proximité.

Traduction sur le plan de zonage :

L'article L151-41 du CU indique que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

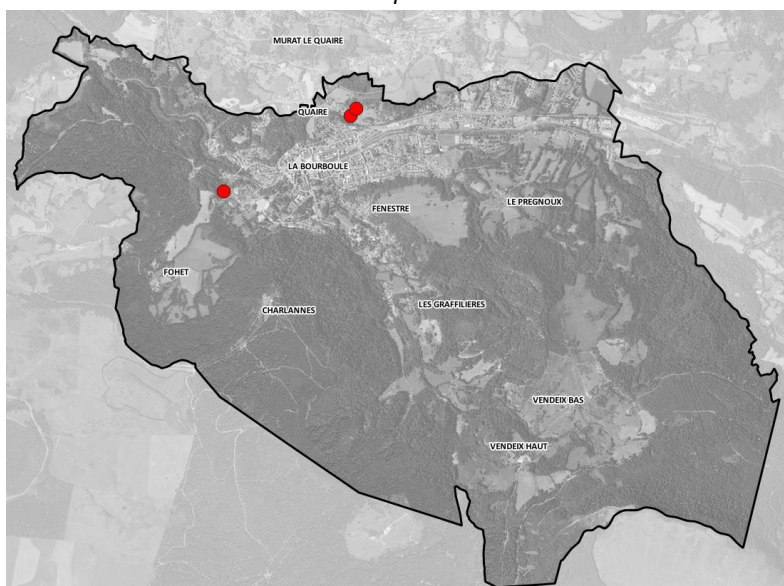
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit [...] »

La mise en place de ces emplacements réservés (reportés sur le plan de zonage) permettra de favoriser l'atteinte des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de La Bourboule sur les secteurs où la commune n'est pas propriétaire du foncier.

Localisation des Emplacements Réservés



ER N°1 et 2	Extrait du plan de zonage
Destination Extensions du cimetière	
Parcelles concernées AH 347 (en partie) AH 353 (entière)	
Superficie approximative 1 368 m ² 1 005 m ²	
Bénéficiaire Commune	

ER N°3	Extrait du plan de zonage
Destination Réalisation d'un espace public	
Parcelles concernées AD 262, 263, 275 (entières)	
Superficie approximative 470 m ²	
Bénéficiaire Commune	

5.4. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, 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, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Cet outil est mobilisé sur le territoire de La Bourboule. L'identification des bâtiments pouvant changer de destination concerne d'anciens bâtiments agricoles.

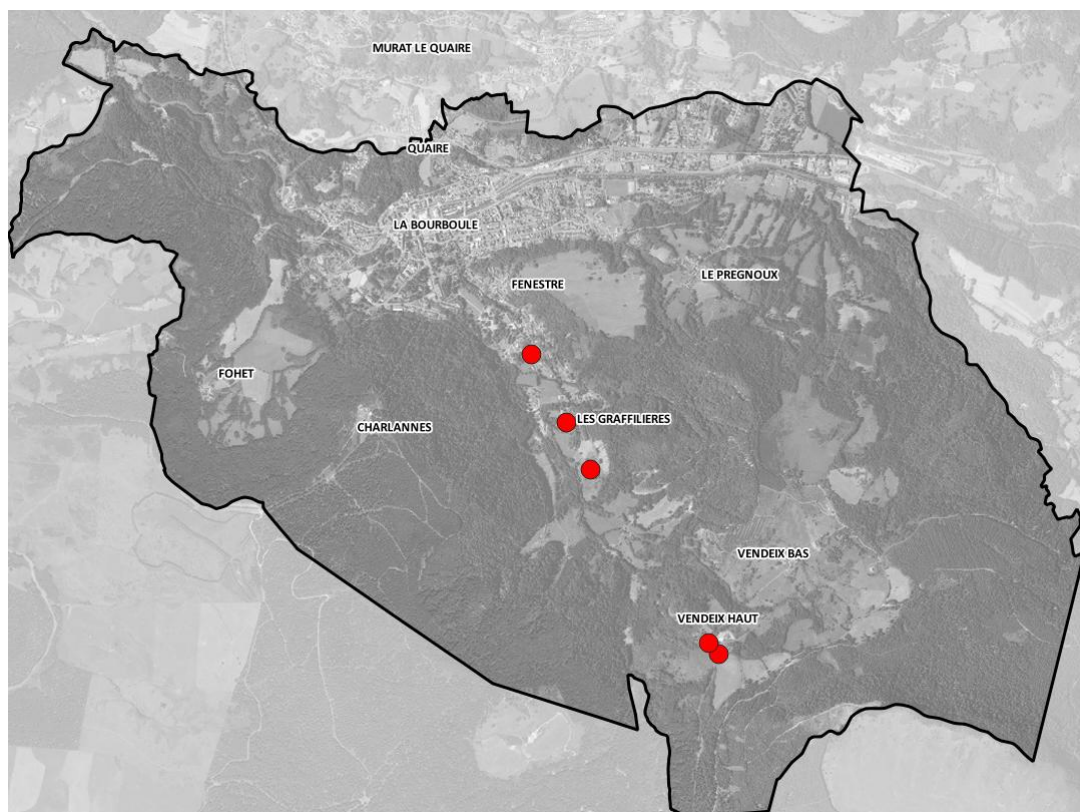
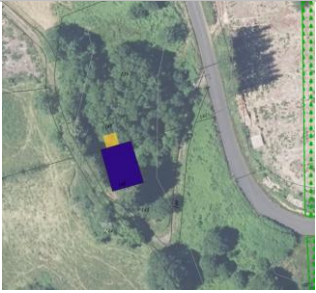


Tableau des bâtiments pouvant changer de destination pour la création de nouveaux logements, pour l'extension d'un logement existant, pour l'hébergement hôtelier et touristique, pour le bureau :

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photo
1	LES SAGNATS AM 23		
2	LES GRAFFILIERES AM 146		
3	LES GRAFFILIERES AM 100		
4	VENDEX HAUT AN 135		
5	VENDEX HAUT AN 211		

5.5. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

En application des articles L.151-43 et R151-51 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique font l'objet d'une liste et d'un plan dans le dossier de PLU.

Les servitudes d'utilités publiques de la commune de La Bourboule sont :

AC1	Monuments Historiques Protection des monuments historiques.
-----	--

AS1	Conservation des eaux Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.
I4	Electricité Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
INT1	Cimetière Servitude de protection autour des cimetières.
PM1	Risques naturels Servitudes d'inondation.
T1	Voies ferrées Servitudes relatives aux chemins de fer.
T2	Téléphériques Servitudes de survol.