

DEPARTEMENT du Puy-de-Dôme

1.6

COMMUNE de

SAULZET-LE-FROID



SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 6 : Modifications du projet suite à l'avis des PPA
et à l'enquête publique

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 13 décembre 2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 13 mai 2017

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

1 - INTRODUCTION	4
2 – LES MODIFICATIONS APORTEES AU PADD	4
2 – LES MODIFICATIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION	4
3 – LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	5
4 – LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	6
5 – LES MODIFICATIONS APORTEES AUX SERVITUDES.....	11

1 - Introduction

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 25 septembre 2017 au 26 octobre 2017, il s'avère que 18 observations ont été consignées au registre.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable pour 4 observations (*voir en annexes le rapport du commissaire enquêteur*).

La commission communale d'urbanisme a souhaité suivre certaines des préconisations du commissaire enquêteur.

Des rectifications ont également été apportées suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

L'ensemble de ces rectifications n'est pas de nature à modifier l'économie générale du projet. Elles concernent :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique
- Les servitudes.

2 – Les modifications apportées au PADD

Conformément aux observations des PPA, certains enjeux du PADD n'ont pas été traduits entièrement dans les orientations qui en découlent, ni dans le règlement graphique et écrit. Il est donc proposé de nuancer ou de supprimer certains d'entre eux :

- L'enjeu de diversification des types d'habitat afin de répondre aux besoins,
- L'enjeu de maintien des commerces de proximité est supprimé. Il n'existe pas de commerces de proximité sur le territoire. L'objectif associé de « conforter les services de proximité du centre bourg » est modifié comme suit : « Conforter les services présents sur le territoire ».

2 – Les modifications apportées au rapport de présentation

• Les risques naturels

En l'absence d'études le justifiant, le risque de remontée de nappe signalé dans le dossier de PLU est supprimé de la liste des risques naturels.

• Les espaces boisés

La zone Ut prévue sur le site touristique de Pessade est concernée par des espaces boisés qu'il convient de préserver au maximum. Le Rapport de présentation est complété en ce sens, ainsi que le règlement écrit de la zone Ut.

• La justification des règles

Les justifications des règles sont complétées autant que possible, notamment en ce qui concerne les implantations et les règles de hauteurs.

• Erreurs matérielles et remarques

- Le rapport de présentation est complété en ce qui concerne la date d'approbation du SAGE Sioule (05/02/2014).
- Le rapport de présentation est complété en ce qui concerne l'existence d'un droit de préemption en date du 15/12/2008 au bénéfice du conseil départemental sur le périmètre de l'espace naturel sensible du lac du Guéry.

• Modifications ou compléments demandés par la chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme

- Conformément aux observations de la chambre d'agriculture, une différenciation est apportée entre la surface des espaces agricoles déclarés à la PAC et la SAU des exploitations.
- La phrase « *le travail dans les exploitations, quant à lui, n'a cessé de diminuer depuis 1988* » a été ré-écrite comme suit « *les unités de travail annuel dans les exploitations n'ont cessé de diminuer depuis 1988* ».

3 – Les modifications apportées au règlement écrit

• Les espaces boisés

La zone Ut prévue sur le site touristique de Pessade est concernée par des espaces boisés qu'il convient de préserver au maximum. Le règlement écrit de la zone Ut est complété (en son article « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) comme suit : « *Les espaces boisés existants, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales* ».

• Les règles alternatives

- Des règles alternatives sont instaurées en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les locaux techniques et industriels des administrations, ainsi que pour les extensions ou surélévations et les annexes, sans conditions ou limitations précises. Le règlement des zones Ug, Ue, A et N est complété comme suit : « *Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés, ainsi que les annexes de l'habitation pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques* ».
- Afin de rendre le règlement plus lisible, une différenciation des règles entre les constructions neuves et les constructions existantes ne respectant pas la règle est établie, notamment pour l'article 11.

• Destinations des constructions

Afin de clarifier l'article 1 de toutes les zones, un tableau récapitulant les 5 destinations et les 20 sous-destinations du code de l'urbanisme, est mis en place. Un système de croix permet de savoir si oui ou non une destination ou une sous-destination est autorisée dans une zone et si des conditions sont imparties.

• Règlement de toutes les zones

Le règlement de toutes les zones interdit l'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants en traitement de façades ou de toitures, alors que le PADD affiche une mesure visant à favoriser la mise en place d'énergies renouvelables dans le règlement du PLU. Cette règle se révèle également être en contradiction avec l'article L111-16 du code de l'urbanisme qui demande à ce qu'il n'y est pas d'opposition à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable. Une règle alternative est donc introduite au règlement de toutes les zones précisant que les dispositions générales relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas dans le cadre de la mise en place de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.

• Règlement de la zone Ug

Conformément aux observations des PPA, et afin de traduire réglementairement l'objectif affiché de PADD de maîtriser le développement urbain en limitant la consommation foncière, la hauteur autorisée sur la zone Ug est portée à 9m au lieu de 6m, à l'identique de la zone Ud.

• Règlement des zones A et N

- Une emprise au sol maximale de 20 m² est rajoutée pour les annexes.
- Le règlement de la zone A est complété afin d'autoriser les constructions et équipements collectifs en lien avec les activités funéraires dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La mention suivante est ajoutée en tête de chapeau de chaque zone « Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement » (voir ci-dessous « les modifications apportées au règlement graphique »).
- Conformément aux observations des PPA, le zonage du PLU pour approbation est complété avec l'utilisation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cet article est utilisé pour identifier et préserver les ripisylves des cours d'eau traversant le territoire. Le futur PLU propose pour l'approbation d'identifier les ripisylves encadrant les cours d'eau, pour une meilleure protection des berges, des boisements linéaires et pour initier des continuités écologiques. Ces identifications se situent dans la zone N. Le règlement de cette zone est complété en conséquence et demande à ce que « Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ».



4 – Les modifications apportées au règlement graphique

- La loi Montagne.

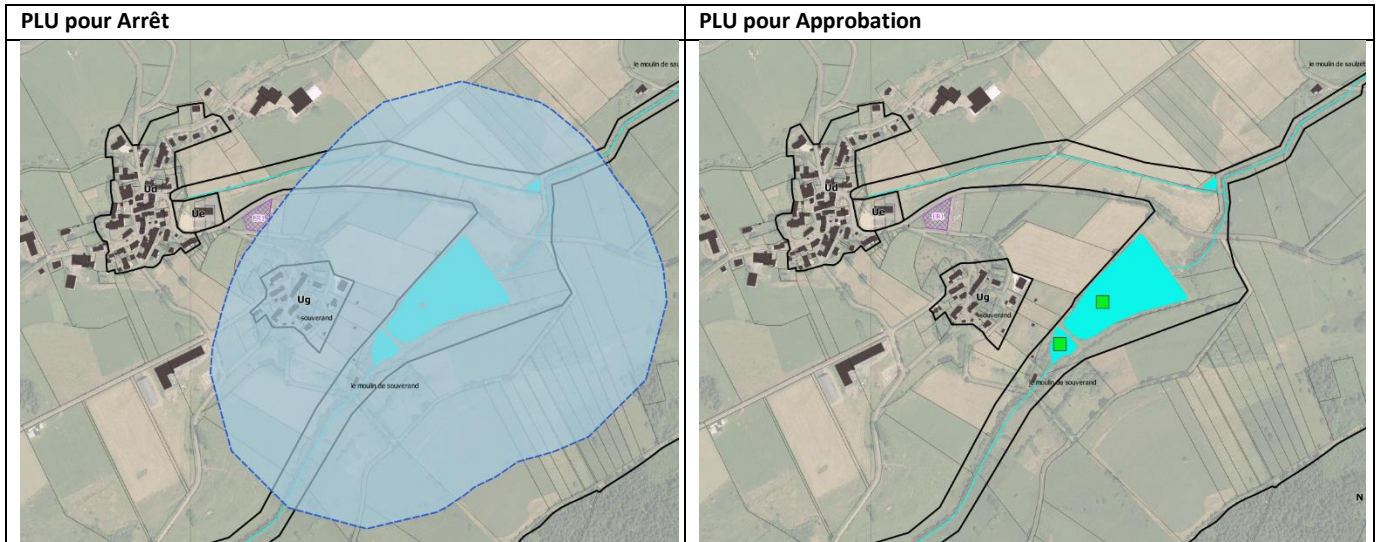
La commune est située en zone de montagne, où toute construction est interdite sur une distance 300 m à compter de la rive des plans d'eau naturels ou artificiels de moins de 1 000 ha (article L.122-12 à L.122-14 du code de l'urbanisme).

Les grands principes de la loi Montagne sont les suivants :

- préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières,
- préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
- urbanisation en continuité avec les bourgs et villages existants.

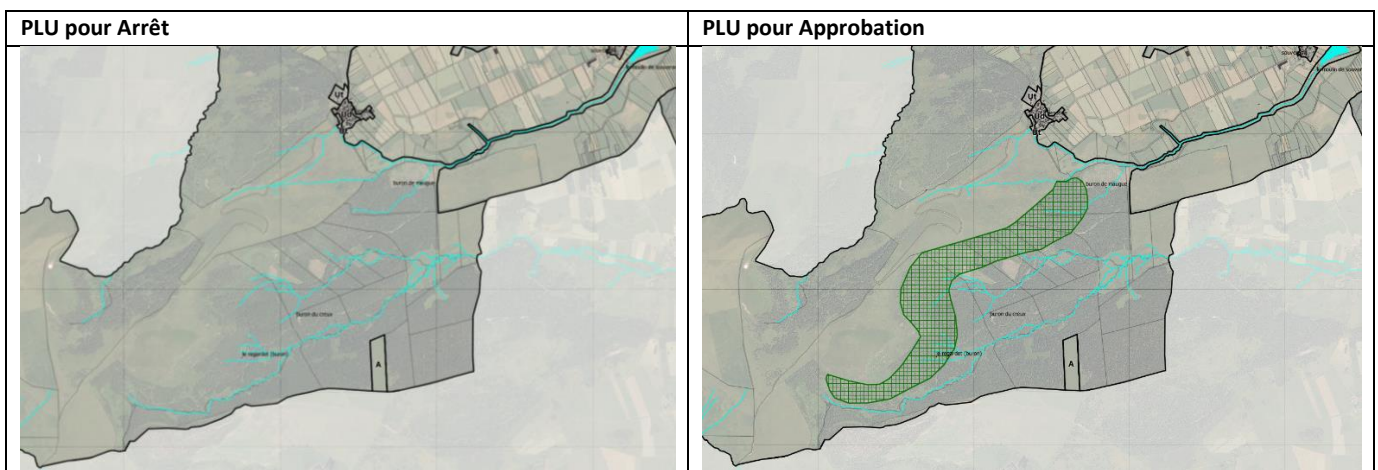
Toutefois, certains plans d'eau peuvent être exclus du champ d'application de cet article en fonction de leur importance.

Au PLU pour Approbation, la commune de Saulzet-le-Froid propose d'exclure de ces dispositions 2 étangs situés au Sud-Est du hameau de Souverand (le PLU propose de zoner en zone Ug le hameau de Souverand qui dispose encore de quelques opportunités foncières). Ces plans d'eau sont signalés par un carré vert  au plan de zonage. Situés sur le ruisseau le Labadeau, ces étangs présentent une superficie d'environ 23 000 m² pour l'un et environ 2 200 m² pour le second.



• Plan de zonage

- Le plan de zonage est complété de sorte à ce que chaque zone présente bien une identification. En effet, il a été remarqué que certains secteurs ne présentaient pas d'étiquette ou une étiquette trop éloignée.
- La légende est également revue afin d'être plus lisible. La mention faites de » bâtiments existants non cadastrés » est supprimée.
- Un plan de zonage d'informations complémentaires est rajouté au dossier de PLU pour Approbation (document 3.4). Ce plan fait apparaître à titre indicatif et par principe de précaution, le risque gonflement et retrait des argiles, les périmètres agricoles, les périmètres loi Montagne et le repérage des zones humides réalisé par les SAGE Sioule et Allier aval. Une mention complémentaire est également intégrée en tête de chapeau de chaque zone afin que les pétitionnaires intègrent ces contraintes à leurs projets d'aménagement ou de constructions « Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement ».
- Un plan de la réglementation de boisement de 1979 est annexé au PLU (pièce 3.5). Le plan des bois soumis au régime forestier n'est pas annexé au PLU car des dossiers fonciers sont actuellement en cours d'actualisation sur certaines sections de la Commune. La commune s'engage à intégrer ce plan au PLU par une mise à jour dès qu'il sera disponible.
- Un Espace Boisé Classé (EBC) est rajouté sur les bois situés sur les fortes pentes des puys de Baladou et de la Védrière. Il s'agit d'éviter les phénomènes d'érosion et les coulées de boues liés à un éventuel défrichement.



- Suite à l'enquête publique, et conformément à l'avis du commissaire enquêteur, la commune de Saulzet-le-Froid a souhaité apporter une réponse favorable à certaines observations :

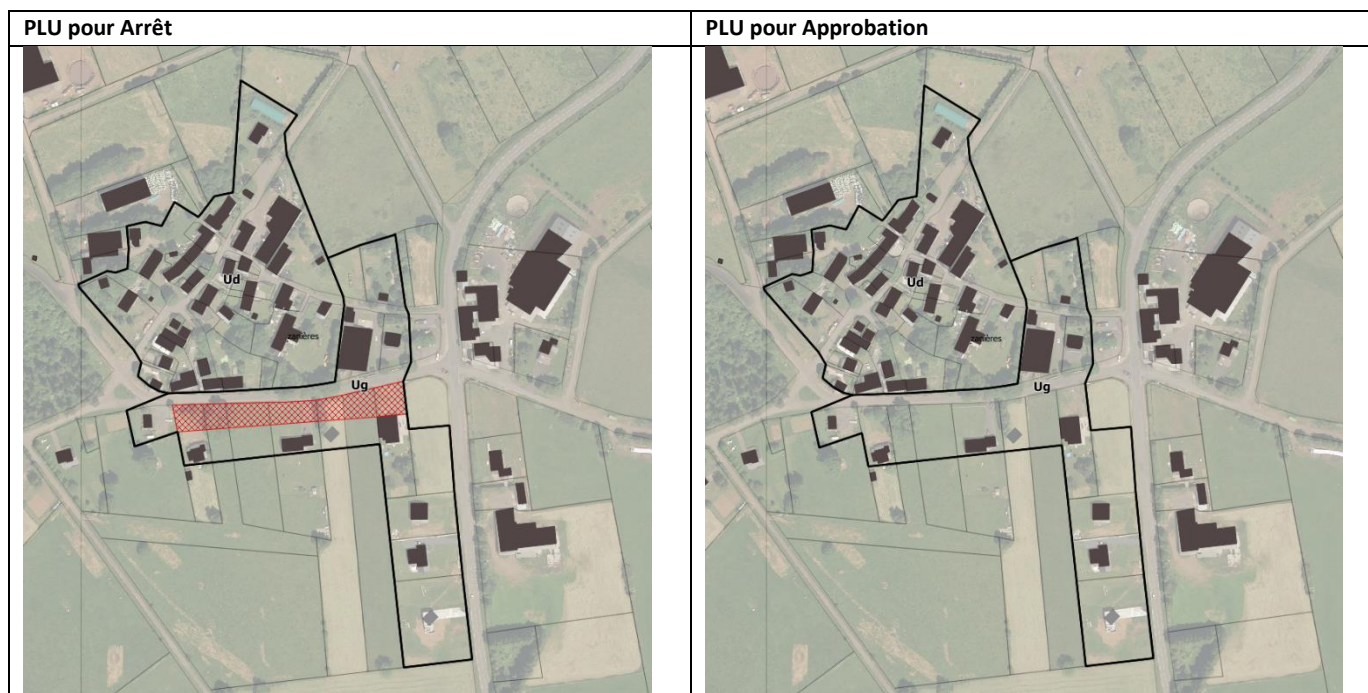
- Suppression de la zone non-aedificandi sur Zanières :

En application de l'article L. 123-1-5 repris à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le PLU peut « 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

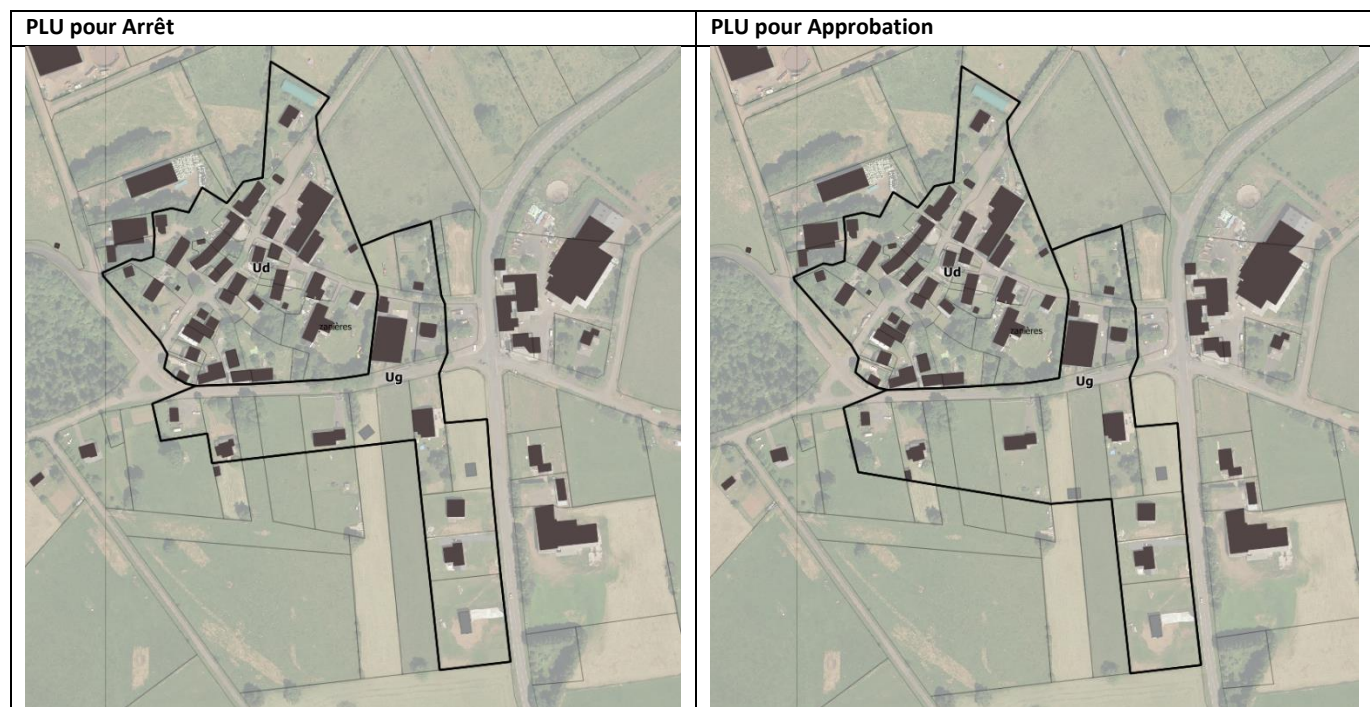
Il ressort de cet article que la création d'une zone non aedificandi sur une parcelle classée en zone U est strictement encadrée. De plus, il a été porté à connaissance des élus que la Cour administrative d'appel de Marseille a jugé que l'édification d'une zone non aedificandi au sein d'une zone urbaine répondait à des conditions strictes :

« 23. Considérant que si, en application des dispositions précitées du code de l'urbanisme, les auteurs d'un PLU peuvent légalement, à l'intérieur d'une zone urbaine, isoler des secteurs inconstructibles, à raison de la présence de terrains cultivés ou de la création d'emplacements réservés et fixer, en vertu du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, des prescriptions afin d'assurer la préservation de secteurs à protéger ainsi que des éléments de paysage qu'ils ont identifiés, lesdites dispositions ne permettent pas de créer une servitude générale et absolue non aedificandi affectant une parcelle ou un groupe de parcelles au sein de zones urbaines, lesquelles sont par nature constructibles et n'ont pas pour objectif d'assurer la protection de la qualité des sites qui échoit à l'institution de zones naturelles ; qu'ainsi, en décidant la création de zones non aedificandi au sein des zones urbaines du secteur Ouest de Saint-Dalmas dans le but d'assurer la préservation des anciens prés de fauche, les auteurs du PLU en litige ont entaché leur décision d'une erreur manifeste d'appréciation » (CAA Marseille, 17 octobre 2013, n°11MA03223).

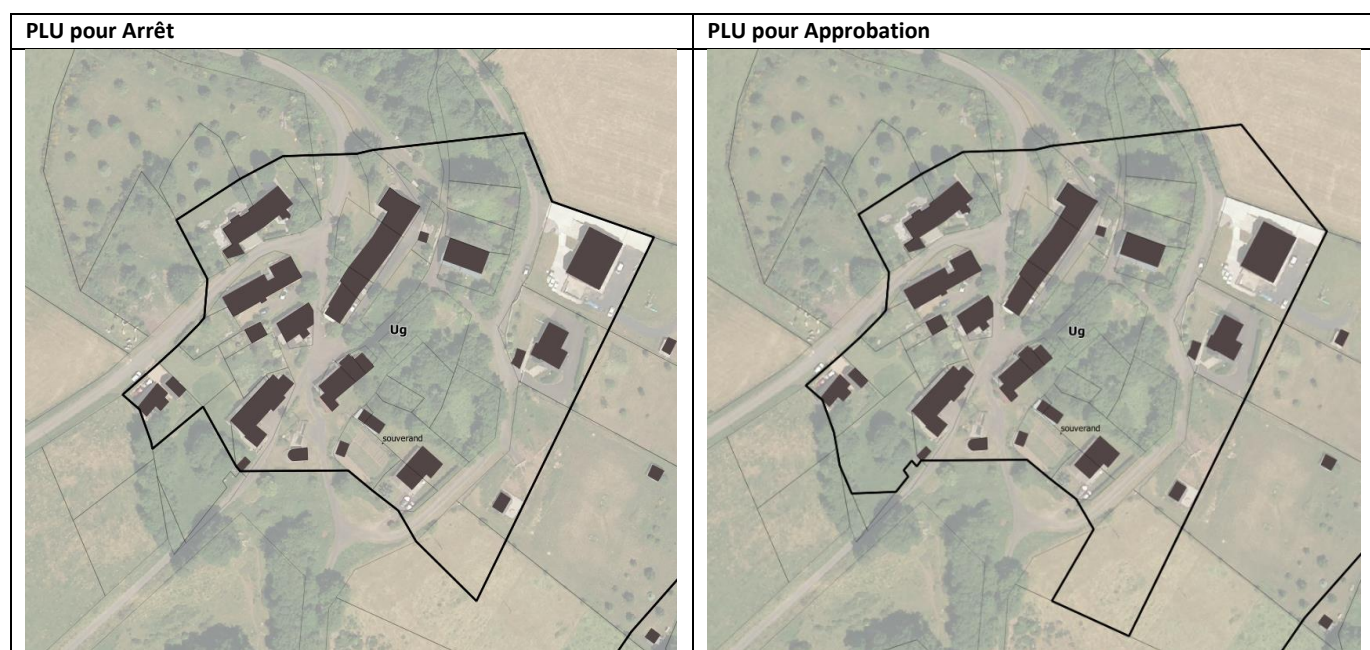
Il n'est pas prouvé que la zone non-aedificandi de Zanières qui a fait état de plusieurs observations inscrites au registre d'enquête, participe au maintien des continuités écologiques. A ce titre, les élus souhaitent la supprimer, conformément à l'avis du commissaire enquêteur.



- Extension de la zone Ug de Zanières (avis favorable du commissaire enquêteur). Cette extension représente une surface de 6 013.96 m² prise sur la zone A. Cette extension est en partie induite par une erreur matérielle. En effet, une maison est en cours de construction sur les parcelles ZH24 et ZH25. Cette construction a été mal positionnée au PLU pour Arrêt. Elle est réintégrée en zone urbaine au PLU pour Approbation.



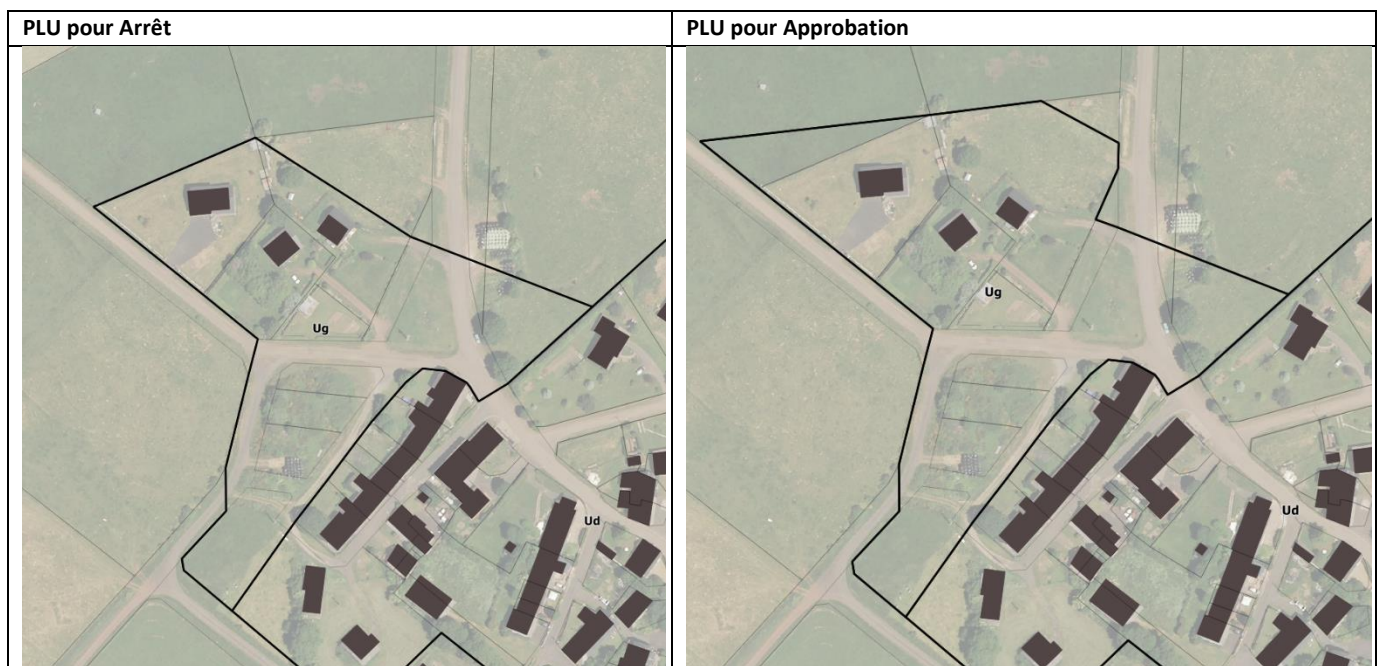
- Extension de la zone Ug de Souverand (avis favorable du commissaire enquêteur). Cette extension représente une surface de 2 395 m² prise sur la zone A.



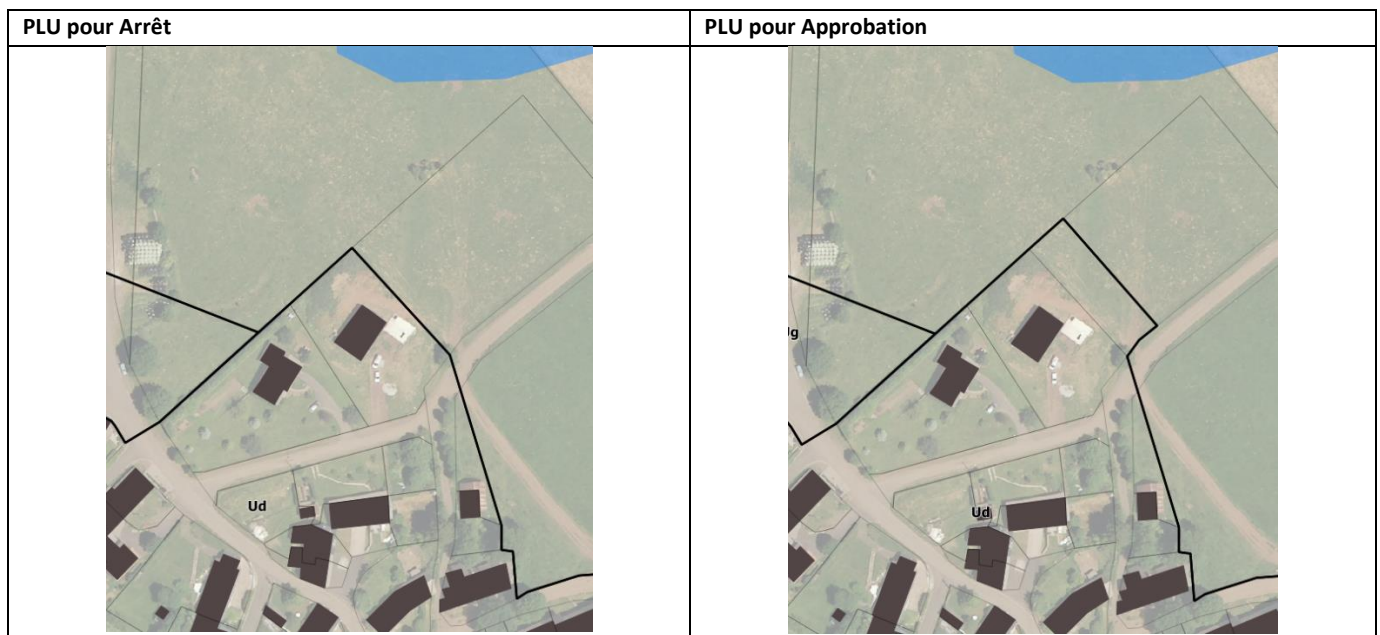
- Extension de la zone Ud du bourg de Saulzet-le-Froid (avis favorable du commissaire enquêteur). Cette extension représente une surface de 625.50 m² prise sur la zone A.



- Extension de la zone Ug d'Espinasse (avis favorable du commissaire enquêteur). Cette extension représente une surface de 2 442.59 m² prise sur la zone A.



- Extension de la zone Ud d'Espinasse (avis favorable du commissaire enquêteur). Cette extension représente une surface de 750.72 m² prise sur la zone A.



Les modifications de zonage apportées pour l'Approbation induisent une légère augmentation du potentiel foncier. Celui-ci est de 3.20 ha (au lieu de 2.57 ha à l'Arrêt).

Estimations	PLU pour Arrêt
Potentiel Habitat (Ud, Ug)	32 056 m ²
Rétention foncière estimée	30%
Potentiel Habitat avec rétention foncière	22 439 m ²
Surface moyenne par logement	700 m ²
Potentiel Logements	32
Nombre de personnes par ménage estimé en 2032	2
Nombre de nouveaux habitants potentiellement accueillis entre 2017 et 2032	64
Estimation de la population communale en 2032	328

5 – Les modifications apportées aux servitudes

- La liste des servitudes est reprise entièrement.
- Le cimetière de la commune n'ayant pas été transféré hors agglomération, la servitude INT1 est supprimée.
- Concernant les annexes sanitaires et notamment le schéma des réseaux d'assainissement, il n'existe pas à ce jour, de plan des réseaux d'assainissement. La commune s'est engagée à faire réaliser ces plans et à les intégrer à court terme au dossier de PLU.
- Concernant le périmètre de protection des captages de Foncharette 1 et 2, le SIVOM d'Issoire est depuis peu le gestionnaire du réseau AEP de l'ancienne ASA de Verneuge-Fontclairant. La procédure de périmètre de protection des captages de Fontcharette a été lancée et se trouve au stade de l'avis hydrogéologique. Le bureau d'études en charge de cette procédure est GEOPROJET. Les périmètres ne sont donc pas encore définis ni les prescriptions associées. Par conséquent, il n'est pas possible de modifier ces périmètres pour l'approbation du PLU.