



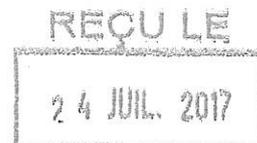
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU PUY-DE-DÔME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES

Clermont-Ferrand, le 20/07/17

Affaire suivie par Laurence Paquet
Tél : 04 73 43 19 46
laurence.paquet@puy-de-dome.gouv.fr



Monsieur le Maire,

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le 18 juillet 2017 le projet d'élaboration de plan local d'urbanisme que vous m'avez transmis le 19 mai 2017.

Votre participation a permis d'éclairer la commission sur les choix retenus pour l'élaboration de votre document d'urbanisme, pour ce qui concerne la question de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Je tiens à vous remercier pour cette participation qui a permis un échange constructif avec les membres de la commission.

J'ai l'honneur de vous transmettre l'avis que la commission a rendu sur ce document. Je vous invite à prendre en compte les différents points relevés par la commission dans la suite de la procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Pour la Préfète,
Le directeur départemental des territoires,

Armand SANSEAU

Monsieur le Maire de Saulzet-le-Froid
Le Bourg
63 970 SAULZET LE FROID

Localisation des services :

DDT 63
7 rue Léo Lagrange
63033 CLERMONT FERRAND CEDEX 1
Tél. 04.73.43.16.00

Administration générale, Habitat Rénovation Urbaine
Prospective Aménagement Risques
7 rue Léo Lagrange – 63033 CLERMONT FERRAND CEDEX 1
Tél. 04.73.43.16.00

site internet : www.puy-de-dome.gouv.fr

Économie Agricole, Eau-Environnement-Forêt, Expertise Technique
Site de Marmilhat – BP 43 – 63370 LEMPDES
Tél. 04.73.42.14.14

Courriel : ddl@puy-de-dome.gouv.fr

Horaires d'ouverture au public du lundi au vendredi 8 H 30/12 H 00 – 13 H 30/16 H 30

**Motifs de
consultation de la
commission**

- Consultation au titre du L. 153-16 du code de l'urbanisme et du L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal du 13 mai 2017 et transmis en préfecture le 19 mai 2017.
- Consultation au titre du L. 151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions ou annexes en zone A ou N.
- Projet ayant pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) : l'INAO siège avec voix délibérative (L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

1. Informations générales concernant la commune

**Dispositions
d'urbanisme
Intercommunalité**

La commune de Saulzet-le-Froid ne dispose pas actuellement de document d'urbanisme.

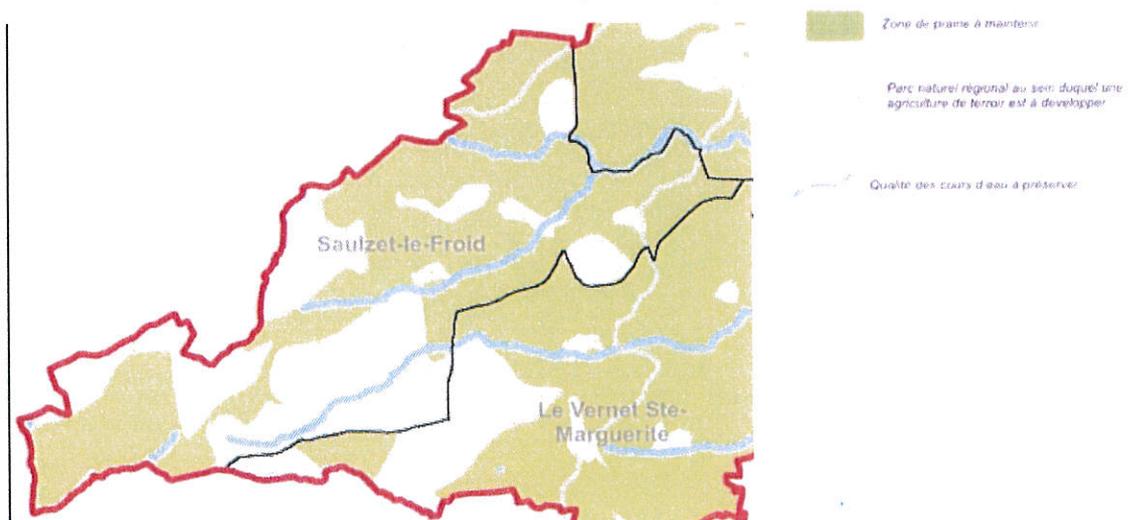
La commune est membre de la communauté de communes « Mond'Arverne » créée le 1^{er} janvier 2017 après la fusion des trois EPCI « Allier Comté Communauté », « Les Cheires » dont faisait partie la commune et « Gergovie Val d'Allier ». A l'échelle de la communauté de communes, une minorité de blocage n'a pas permis le transfert de la compétence PLU.

**Périmètre de SCoT et
PLH**

La commune est située dans le périmètre du SCoT du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011 et modifié le 26 septembre 2012 et le 12 novembre 2015. Elle est identifiée comme faisant partie des territoires péri-urbains.

En matière d'habitat, le SCoT autorise pour la communauté de communes « Les Cheires », la production de 1 385 logements, dont 515 pour les territoires péri-urbains, ainsi que 170 logements supplémentaires en renouvellement urbain et « dents creuses », avec une consommation foncière maximale de 79 hectares. Le PLH 2009-2014, modifié en 2013, pour être mis en compatibilité avec le SCoT, a été prorogé jusqu'au 30 juin 2017. Il attribuait à la commune, à échéance du SCoT, une enveloppe de **21 logements**, pour une consommation foncière de **1,5 hectare** à l'horizon 2030, ce qui peut être estimé à environ 2 ha en tenant compte d'un taux de 30 % pour la rétention foncière.

Pour assurer la préservation des espaces agricoles, le SCoT prévoit de :



- **maintenir les zones de prairie** ; seule est autorisée une urbanisation des terres en continuité du tissu déjà urbanisé. Le PLU doit justifier les projets d'urbanisation et/ou d'aménagement, et définir les conditions de la prise en compte de l'activité agricole ;
- **développer une agriculture de terroir au sein du parc naturel régional** : la commune fait partie de l'entité « chaîne des puys et escarpement de faille » dans laquelle les PLU définissent des « zones tampons » d'un rayon de 100 m minimum autour des bâtiments d'exploitation afin de permettre le développement de l'activité d'élevage existante, la mise aux normes ou encore l'installation de nouvelles unités de production, mais également de prévenir les conflits de voisinage. Les PLU prennent notamment toute mesure de nature à assurer la pérennité des exploitations agricoles en déterminant, notamment, les conditions d'implantation des constructions nouvelles non liées à l'exploitation agricole.

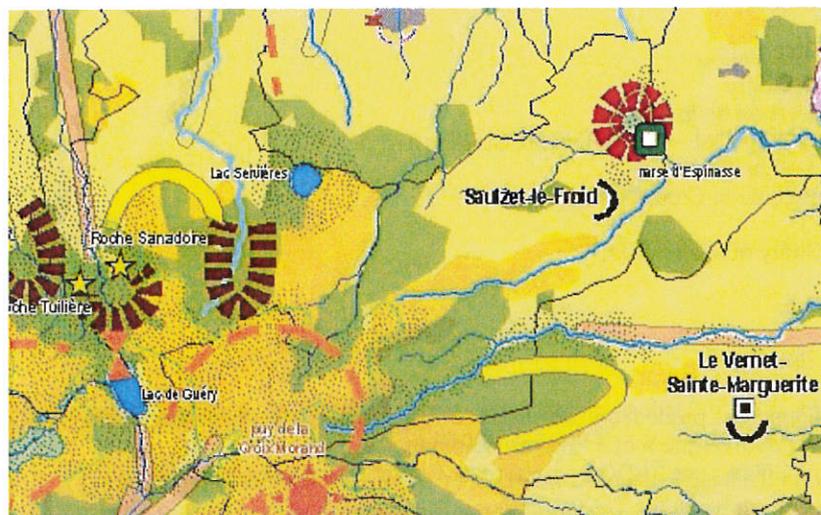
Pour préserver les espaces naturels, le SCoT prévoit les orientations suivantes :



Concernant le développement urbain :

- permettre un accueil de nouvelles populations, **prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante** ;
- **limiter l'urbanisation le long des voies** afin de respecter des ruptures paysagères entre les bourgs et préserver les silhouettes de leurs noyaux traditionnels ;
- maintenir des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs ;
- protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Parc naturel régional La commune est incluse dans le périmètre du parc naturel régional des Volcans d'Auvergne. La nouvelle charte du Parc des Volcans d'Auvergne a été adoptée pour la période 2013- 2025, par décret du 19 juin 2013.



Extrait charte 2013-2025 – plan du parc

Loi Montagne La commune est soumise aux dispositions de la loi Montagne qui prévoit, conformément à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, la préservation des espaces et des paysages, ainsi qu'une urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes d'habitations existants.

Démographie
(source INSEE)

1999	2009	2014	
231 hab	258 hab	262 hab	Sur la période 1999-2014, la commune a connu un accroissement démographique de + 13,42 % (+ 31 habitants) soit un taux de variation annuel moyen de + 0,84 %.

Superficie 2 757,1 ha

Caractéristiques de l'urbanisation de la commune La commune se compose du bourg et de 5 hameaux (Espinasse, La Martre, Pessade, Souverand et Zanières). Le hameau de Pessade est centré sur l'activité touristique.

2. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

Superficie des espaces agricoles 1 924,9 ha
(DGFIP + RPG 2016)

dont îlots déclarés à la PAC (RPG 2016) 1 668,6 ha soit 60,5 % de la commune sont dédiés à une activité agricole déclarée à la PAC, principalement en prairie permanente (1598 ha) et prairie temporaire (31,3 ha).

Structures agricoles Entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur le territoire communal a diminué, passant de 25 à 16. Parallèlement, les surfaces agricoles utiles exploitées (sur le territoire communal ou pas) par les exploitations ayant leur siège sur la commune sont restées stables durant cette période, passant de 1 345 ha en 2000 à 1 353 ha en 2010. La majorité des exploitations est orientée vers l'élevage bovin et la production de lait.

Le rapport de présentation ne fait pas état d'une étude agricole sur la commune.

Superficie des espaces forestiers 713,5 ha
(DGFIP 2013 + IGN BD Forêt 2009)

Espaces naturels remarquables (ENR)

(Natura 2000 ZSC, ZNIEFF I, APB, réserves naturelles, espaces naturels sensibles, sites classés)

La commune est concernée par les espaces naturels remarquables (ENR) suivants :

Natura 2000 ZSC : Chaîne des Puys
Monts Dore

ZNIEFF de type 1 : Puy de Baladou
Lac de Guéry
Haute vallée de la Monne
Puy de l'Aiguillet – Col de la croix St Robert
Narse d'Espinasse
Ruisseau de la Croix Morand

SITE CLASSÉ : Lac de Guéry et ses abords

Superficie (ENR) : 860,5 ha.

Signes d'identification de la qualité et de l'origine (www.inao.gouv.fr)

La commune est incluse dans :

- l'aire géographique de production de lait, de transformation et d'affinage des AOC fromagères « Bleu d'Auvergne » et « Fourme d'Ambert »,
- l'aire géographique d'affinage des AOC fromagères « Cantal » et « Saint-Nectaire »,
- l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (I.G.P) « Porc d'Auvergne », « Puy-de-Dôme » et « Volailles d'Auvergne ».

3. Les orientations du plan local d'urbanisme

Ambitions démographiques et besoins en logements

- La commune estime sa population à 264 habitants au 1^{er} janvier 2017 (recensement 2014). Le projet de PLU (rapport de présentation, p. 8) fixe un objectif de population de 316 habitants en 2032, soit 52 habitants supplémentaires (1,05 % par an). Cette croissance est supérieure à celle relevée entre 1999 et 2014 (0,84 % par an), mais proche de la projection INSEE qui prévoit, si la tendance démographique constatée entre 2001 et 2006 se poursuit, une croissance annuelle de 1,1 % (rapport de présentation – tome 4 – p.28).

- Concernant l'habitat, le projet d'aménagement et de développement durable retient comme objectif de réduire la consommation d'espace de 2 275 m² à 700 m² en moyenne par nouvelle construction pour répondre aux objectifs du SCoT (PADD p.13). Pour accueillir cette nouvelle population, le projet de PLU estime le besoin en foncier entre 2,6 et 2,8 ha (hors rétention foncière). Si l'on estime la rétention foncière à 30 % et des parcelles de 700 m², le projet de PLU autorise la construction d'environ 28 logements.

Le projet de PLU est cohérent avec le PLH qui accorde à la commune 21 logements sur environ 2 ha (rétention foncière comprise) à échéance SCoT.

Zones et superficies (en ha)

Zone	Principales constructions autorisées dans le règlement	Superficie (ha)	%
A	Zone agricole constructible pour les constructions liées à l'activité agricole, les extensions et les annexes des habitations existantes et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à la condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	1 055,9	38,30%
N	Zone naturelle où sont autorisées les extensions et les annexes des habitations existantes et des constructions agricoles, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à la condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	1 673,5	60,70%
Ud, Ug	Zone urbaine	24,7	0,90%
Ue	Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et les services publics	0,6	0,02%
Ut	Constructions et installations nécessaires aux commerces et activités de service destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que des équipements sportifs	2,4	0,09%
Total		2 757,1	100,00%

Formes de l'urbanisation dans le projet

Les secteurs constructibles sont délimités dans les hameaux existants et le secteur touristique de Pessade.

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

♦ **Répartition des disponibilités foncières et évolution de la consommation**

Le calcul des disponibilités foncières (estimation DDT 63) est fait par photo-interprétation (photo aérienne de 2013) et par le repérage du bâti (données cadastre de 2014).

Disponibilités foncières	Sans document d'urbanisme Estimation des espaces constructibles dans les parties actuellement urbanisées (PAU) *	Projet PLU	Évolution de la consommation
Espaces agricoles	10,7 ha	2,7 ha	- 8 ha
<i>dont espaces agricoles déclarés à la PAC</i>	7,1 ha	0,6 ha	- 6,5 ha
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	/	/	
Espaces forestiers	0,1 ha	0,9 ha	+0,8 ha
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	/	/	
Espaces naturels remarquables hors agricoles ou forestiers	/	/	/
Espaces urbanisés	4,3 ha	1,7 ha	- 2,6 ha
Autres espaces	0,7 ha	0,5 ha	- 0,2 ha
TOTAL	15,8 ha	5,8 ha	- 10 ha
sous-total : espaces naturels, agricoles et forestiers	10,9 ha	3,6 ha	- 7,3 ha

* estimation théorique de la DDT des disponibilités foncières sur la base d'un périmètre de 50 mètres autour des hameaux et groupes d'habitations existants

Dispo. foncières	Document en vigueur (RNU)						Projet					
	Habitat court-moyen terme	Activités court-moyen terme	Mixte (habitat et activités) court et moyen terme	Long terme	Autres (équipements, loisirs, tourisme ...)	STECAL	Habitat court-moyen terme	Activités court-moyen terme	Mixte (habitat et activités) court et moyen terme	Long terme	Autres (équipements, loisirs, tourisme, ...)	STECAL
TOTAL	/	/	/	/	/	/	/	/	4,8 ha	/	1 ha	/
en zones de risques	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

♦ **Disponibilités foncières par zones réglementaires**

Zone	Disponibilités foncières (ha)
Ud	2,4
Ug	2,4
Ut	1
Total	5,8

Les 5,8 hectares disponibles à la construction concernent majoritairement des zones urbaines (U), mais également la zone touristique de Pessade.

5. Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL, article L151-13 du code de l'urbanisme)

Par définition, les STECAL sont des sous-secteurs constructibles en zone agricole (A...) ou naturelle (N...), et peuvent être délimités par le PLU à titre exceptionnel et à condition d'avoir fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Le projet de PLU ne prévoit pas de sous-secteurs constructibles tels que présenté ci-dessus.

6. Extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zone agricole ou naturelle (article L151-12 du code de l'urbanisme)

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, publiée au JO du 7 août 2015, a modifié l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme en prévoyant que, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**».

Zone	Ce qui est prévu dans le règlement du projet de PLU
N	<p>Extensions (règlement p. 17) :</p> <p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols : « l'extension des habitations existantes sous réserve que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique et qu'elle 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. »</p> <p>Implantation par rapport aux voies : Libre</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 mètres ou en continuité de l'existant</p> <p>Emprise au sol : non réglementée</p> <p>Hauteur : Pas plus haut que l'existant</p> <p>Annexes :</p> <p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols : Autorisées sous réserve qu'elle n'aient 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 elles se situent et qu'elles soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</p> <p>Implantation par rapport aux voies : Libre</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : Libre</p> <p>Emprise au sol : ne pas porter l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface du terrain</p>

	Hauteur : 2,50 m
A	Idem zone N Hauteur des extensions : 6 mètres ou égal à l'existant

Le règlement des zones A et N est à compléter en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies. Il est également à compléter en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes et l'emprise au sol des extensions.

7. Avis de la commission

La commission note :

- d'un point de vue démographique, un objectif de 52 habitants supplémentaires pour atteindre 316 habitants en 2032 (+1,05 % par an), légèrement supérieur à l'augmentation démographique constatée en 1999 et 2014 (0,84% par an) ;
- un objectif de logements qui reste cohérent avec les objectifs du SCoT et du PLH ;
- des disponibilités foncières qui se concentrent dans l'enveloppe urbaine et qui se situent majoritairement en dehors des parcelles agricoles déclarées à la PAC (uniquement 0,6 ha) ;
- l'effort de réduction des espaces constructibles (- 10 ha environ) par rapport à l'estimation des possibilités de construire sans document d'urbanisme (urbanisation en continuité du bâti) ;
- un seul secteur à urbaniser notable nouvellement créé sur le site de Pessade (1ha) à vocation touristique, en continuité de l'urbanisation ;
- des espaces naturels remarquables classés en zone N protectrice, n'autorisant pas les nouvelles constructions.

En conséquence, la commission émet un avis favorable à ce projet de plan local d'urbanisme en demandant à la commune de :

- de préserver les espaces forestiers de la zone Ut sur le site touristique de Pessade ;
- De compléter le règlement des zones A et N en précisant une superficie maximale pour l'emprise au sol des annexes (20 m² par exemple)

Fait à Clermont-Ferrand, le 18 juillet 2017

Le Président,