



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

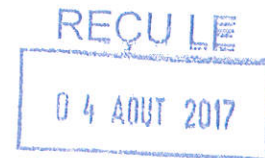
PREFET DU PUY-DE-DÔME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Clermont-Ferrand, le 31 JUL. 2017

SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES

Affaire suivie par Sandrine BELLŒIL
Tél : 04 73 43 18 67
sandrine.belloeil@puy-de-dome.gouv.fr



Monsieur le Maire,

Par délibération du 13 mai 2017, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). En application des dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet pour avis le 19 mai 2017. Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée à la révision de ce document d'urbanisme. En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis doit être annexé au dossier d'enquête publique. Il porte prioritairement sur les principaux enjeux du territoire qui, du point de vue de l'État, sont à prendre en compte dans le projet de PLU. Bien que contenant des remarques d'ordre réglementaire, cet avis n'a pas vocation à se substituer au contrôle de légalité qui est susceptible d'intervenir après l'approbation du document d'urbanisme.

Je note que les grandes orientations de votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont pour objectifs de répondre aux besoins en termes de logements, d'économiser le foncier, de maîtriser la croissance urbaine et de préserver les espaces agricoles et naturels ainsi que les paysages. Vous indiquez que ce projet nécessite une consommation foncière d'environ 2,8 hectares permettant la construction de 28 logements, soit une moyenne de l'ordre de 700 m² par logement comme l'indique le SCoT du Grand Clermont, en tenant compte d'un taux de rétention foncière de 30%. Dans ce cadre, je note l'effort réalisé par votre commune pour limiter la consommation d'espace, en cohérence avec les orientations du SCoT et du PLH de l'ex-communauté de communes des Cheires.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** à votre projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte, préalablement à son approbation finale, de l'ensemble des points énoncés dans la note jointe.

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

Monsieur le Maire de Saulzet-le-Froid
Le bourg
63970 SAULZET-LE-FROID

P/ La Préfète, et par déléguée
La Seuz. Préfète d'Issoire

Christine BONNARD

OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE PLU DE SAULZET-LE-FROID ARRÊTÉ LE 13 MAI 2017

I - POINTS NÉCESSITANT UNE MODIFICATION

Des points particuliers ou juridiques nécessitent des modifications dans le cadre de l'approbation de votre PLU.

Traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Plusieurs objectifs du PADD ne sont pas déclinés dans les documents opposables du PLU.

- Un des objectifs du PADD est de maîtriser le développement en limitant la consommation foncière et en densifiant les zones urbaines. Or, le règlement des zones périphériques (Ug), notamment au niveau des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives se contente de reprendre les dispositions du règlement national d'urbanisme. Cet objectif n'a pas été traduit dans le règlement. Le code de l'urbanisme dispose d'outils permettant d'assurer cette densification telles que les implantations obligatoires en limite séparative, en augmentant l'emprise au sol ou la hauteur.
- Le PADD affiche une mesure visant à « favoriser la mise en place d'énergies renouvelables dans le règlement du PLU » (page 19) alors que le règlement du PLU interdit « *l'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants en traitement de façades ou de toitures* » dans toutes les zones. Cette règle, en contradiction avec l'article L111-16 du code de l'urbanisme (pas d'opposition à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable), devra être modifiée sur ce point et complétée par d'autres dispositions permettant de traduire l'objectif du PADD.
- Le rapport de présentation (tome 1 - p.12) évoque la nécessité de maintenir les personnes âgées sur place et le déséquilibre existant dans le parc de logements (tome 1 - p.23), celui-ci étant composé majoritairement de logements de grande taille (4 pièces). Le PADD dans son orientation n°1 expose comme enjeu la diversification des types d'habitat afin de répondre aux besoins. Cet enjeu n'est pas traduit dans l'orientation qui en découle ni dans le règlement.
- L'orientation n°5 du PADD évoque dans ses enjeux le maintien des commerces de proximité et une orientation visant à conforter les services de proximité. Or, le rapport de présentation n'évoque pas la présence de commerces de proximité sur la commune et ne reprend pas cet enjeu en matière économique (tome 1 - p.13). La commune pourra vérifier le bien fondé de cet enjeu et de l'orientation qui en découle.

Trame verte et bleue

- Le projet de PLU doit être compatible avec les dispositions 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne et 7.4.4 du SAGE Allier aval en matière de protection des zones humides. Or l'inventaire de ces milieux à l'intérieur des zones constructibles n'a pas été réalisé, notamment sur le hameau de Zanières où existe une présomption de zones humides. Une vérification de terrain doit être effectuée et une protection des zones humides devra être assurée le cas échéant.
- Le PADD page 20 propose un zonage N pour protéger la trame verte et notamment la ripisylve. Ceci est repris dans le tome 5 du rapport de présentation, page 37 où il est proposé de préserver la ripisylve au moyen d'une marge de recul. Or, ni le règlement graphique, ni le règlement écrit ne reprennent cette préconisation. Le règlement sera complété sur ce point.

Rapport de présentation

Protection des plans d'eau d'une superficie inférieure à 1000 hectares

Le rapport de présentation ne justifie pas de la compatibilité du PLU avec les dispositions particulières de la Loi Montagne, notamment pour les plans d'eau d'une superficie inférieure à mille hectares, conformément aux dispositions des articles L.122-12 à L.122-14 du code de l'urbanisme. Le hameau de Souverand, entièrement situé dans un périmètre préservé au titre de ces articles, ouvre des espaces à l'urbanisation, sans qu'aucune justification de l'exclusion du plan d'eau de ces dispositions. Le document devra être complété sur ce point.

Justification des règles

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2- 2° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation (tome 2) comporte les justifications de « 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 les destinations ou les sous-destinations de constructions dans une même zone. » De nombreuses justifications fournies apparaissent comme insuffisantes, notamment :

- les motivations des implantations libres ne sont pas recevables, car non liées à un parti urbanistique ;
- la justification urbanistique de l'exonération des règles de hauteur pour certaines constructions publiques ;
- la justification de la hauteur des murs de soutènement ;
- la justification de la zone « non aedificandi » sur le hameau de Zanières.

Risques naturels

Le dossier de PLU fait état d'un risque de remontée de nappe. Ce risque n'est pas signalé sur le site Géorisques qui recense les risques majeurs sur chaque commune du territoire national. Si la présence d'un tel risque est avérée, il conviendra de s'assurer qu'il ne se situe pas dans des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Espaces boisés

La zone Ut prévue pour le site touristique de Pessade est concernée par des espaces boisés qu'il conviendra de préserver au maximum. Le rapport de présentation devra être plus précis sur ce point.

Règlement écrit

Règles alternatives

En application de l'article R.151-13 du code de l'urbanisme, « les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières ». Des règles alternatives à la règle générale sont prévues pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les locaux techniques et industriels des administrations, ainsi que pour les extensions ou surélévation et les annexes à l'habitation, sans conditions ou limitations précises.

Selon la jurisprudence administrative, dans le cas où une commune décide d'apporter des exceptions aux règles édictées, l'instauration des règles alternatives doit également être subordonnée à l'édition de prescriptions spécifiques afin de ne pas conférer un pouvoir discrétionnaire à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'occupation du sol. Dans ce cadre, le règlement doit être complété sur ce point.

Afin de rendre le règlement plus lisible, il serait opportun de prévoir une différenciation des règles entre les constructions neuves et les constructions existantes ne respectant pas la règle avec des justifications particulières (implantation, hauteur, aspect extérieur). Pour exemple l'article 11 de la zone Ug impose une pente de couverture supérieure à 50 % sans prévoir de règle alternative pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. Le règlement est à revoir sur ce point.

Destinations des constructions

L'article 1 des zones autorise des destinations, mais n'évoque pas les sous-destinations associées. Pour exemple, en zone Ue, le règlement autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics sans distinction. Cette zone pourrait donc accueillir des établissements destinés à l'enseignement et des hôpitaux, tandis que le préambule laisse supposer que ce n'est pas le cas.

L'article 1 des zones Ud et Ug autorise la sous-destination « industrie » sous condition que ce soient des constructions destinées à un usage artisanal. Le code de l'urbanisme ne fait pas de distinction dans les sous-destinations et les constructions concernées par cette activité sont généralement susceptibles de générer des nuisances. La commune devra vérifier si elle ne fait pas plutôt référence à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » de la destination « commerces et activités de services »

Afin de clarifier l'article 1, un tableau récapitulant les 5 destinations et 20 sous-destinations du code de l'urbanisme, précisant pour chaque destination ou sous-destination si elle est autorisée ou non dans une zone, permettrait d'éviter des confusions et des contradictions entre le préambule et cet article.

Règlement des zones A et N

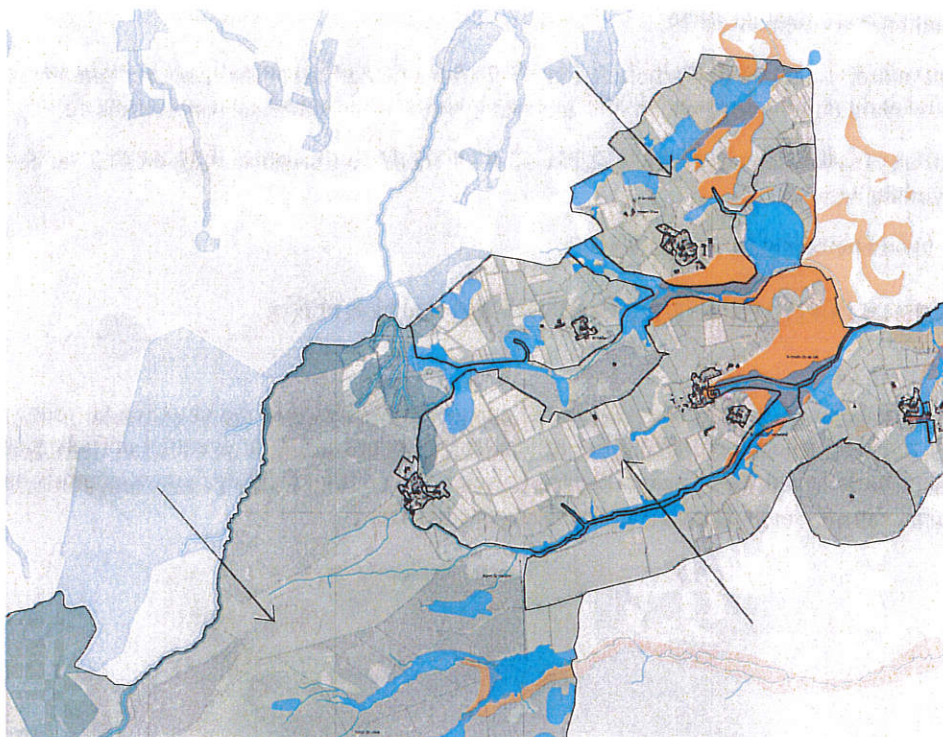
Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, le règlement des zones A et N est à compléter en ce qui concerne l'implantation des extensions et annexes par rapport aux voies. Il est également à compléter en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes et l'emprise au sol des extensions. En ce qui concerne les annexes, il est nécessaire d'imposer une emprise au sol maximale (20 m² par exemple).

Emplacement réservé pour l'extension du cimetière

Le règlement de la zone A devra autoriser les constructions et installations nécessaires à des 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 (article L.151-11 du code de l'urbanisme).

Règlement graphique

Plusieurs secteurs n'ont pas de zonage ou une étiquette de zonage très éloignée qui rend difficile l'identification de la zone. Le plan de zonage sera à compléter.



Extrait du plan de zonage

On retrouve sur le plan de zonage une légende désignant des bâtiments existants non cadastrés. Cette légende est difficilement compréhensible, d'autant plus que ces bâtiments sont bien reportés sur les plans du cadastre. Ce point est à éclaircir.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme précise que « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ». Or le règlement n'édicte aucune condition spéciale de construction dans les secteurs soumis au risque gonflement et retrait des argiles. Ce zonage devra être reporté dans les pièces annexes du PLU.

Le même principe est applicable aux zones humides. Seules doivent figurer les zones humides avérées qui doivent être protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Servitudes

Plan et liste

INT1 : Cette servitude n'est applicable que s'il s'agit d'un cimetière transféré hors agglomération.

Plan

- AS1 : Le périmètre de protection des captages Foncharette 1et 2 à l'ouest de la commune est à reprendre.
- I4 : Afin d'assurer une cohérence entre le plan et la liste des servitudes, il conviendrait de distinguer deux catégories pour la servitude I4, à savoir : moyenne tension aérien et moyenne tension souterrain.

La commune pourra se reporter aux préconisations nationales de représentation sémiologique des SUP notamment pour I4 :

http://cnig.gouv.fr/wpcontent/uploads/2016/07/20160701_STANDARD_CNIG_SUP_V2016_Annexe_Symbolisation.pdf

- A5 : la commune devra s'assurer de l'absence de cette servitude sur son territoire.

Liste

La liste des servitudes est à reprendre complètement. Vous trouverez ci-annexé une liste des servitudes à jour.

Annexes

Conformément aux dispositions de l'article R.151-53-2° du code de l'urbanisme, figurent en annexe, s'il y a lieu, les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières. Il existe sur la commune une réglementation de boisement de 1979.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-53-7° du code de l'urbanisme, figurent en annexe, s'il y a lieu, les bois ou forêts relevant du régime forestier. 480 hectares de bois sur la commune sont soumis au régime forestier.

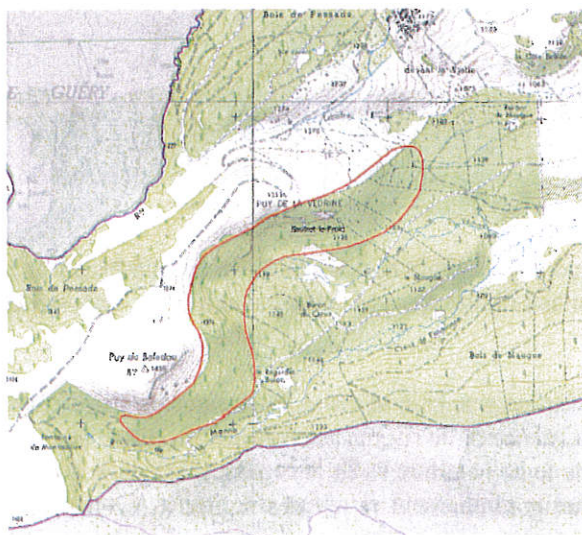
Conformément aux dispositions de l'article R.151-53-8° du code de l'urbanisme, figurent en annexe les schémas des réseaux d'assainissement.

Le document devra être complété sur ces points.

II - AUTRES POINTS POUVANT UTILEMENT ÊTRE COMPLÉTÉS

Trame verte

Il existe un secteur boisé au sud de la commune situé sur de fortes pentes (zone entourée en rouge sur la carte ci-dessous). Afin d'éviter le phénomène d'érosion et les coulées de boues liés à un éventuel défrichement, il serait utile de classer ce secteur boisé sur fortes pentes en espace boisé classé, celui-ci étant également compris dans un réservoir de biodiversité du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).



III - REMARQUES SUR LA FORME OU ERREURS MATÉRIELLES

Rapport de présentation

Il existe 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. Le règlement pourra être complété sur ce point.

Page 11 : Le SAGE Sioule a été approuvé le 05/02/2014

LISTE DES SERVITUDES

CATEGORIE DE SERVITUDE	SERVITUDE	ACTE	GESTIONNAIRE
AC2 - Protection des sites classés - CODE DE L'ENVIRONNEMENT (Partie Législative) : articles L341-1 à L341-22	Enceinte du site - site classé : Lac Guéry et ses abords	Arrêté préfectoral du 27/07/1973	Direction Régionale Environnement Aménagement Logement Auvergne-Rhône-Alpes 7 rue Léo Lagrange 63000 CLERMONT FERRAND
AS1 - Périmètre de Protection rapproché des points de prélèvement des eaux potables et des eaux minérales - CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE (nouvelle partie Législative) : eaux potables : articles L1321-2 et R1321-13 - eaux minérales : articles L1322-3 à L1322-13	Périmètre de Protection rapprochée – captage MARGELET	Arrêté préfectoral du 09/02/2005	AGENCE REGIONALE DE SANTE AUVERGNE-RHONE-ALPES Délégation territoriale du Puy de Dôme 60 avenue de l'Union Soviétique 63057 CLERMONT FERRAND Et Commune de SAINT NECTAIRE
	Périmètre de Protection rapprochée – captage MONNE 1		
	Périmètre de Protection rapprochée – Groupe de captage MONNE 2 à 7		
	Périmètre de Protection rapprochée – captage de PESSADE 1	Arrêté préfectoral du 23/12/1992	ARS et CLERMONT AUVERGNE METROPOLE – Direction du cycle de l'eau
	Périmètre de Protection rapprochée -captage de PESSADE 3	Arrêté préfectoral du 08/03/2001	
	Périmètre de Protection rapprochée – captage de LA MARTRE	Arrêté préfectoral du 25/02/2008	ARS et commune de Saulzet le Froid
	Périmètre de Protection rapprochée – captage de PESSADE		
	Périmètre de Protection rapprochée – captage LA GARANDIE 1	Arrêté préfectoral du 19/07/2011	ARS et SIVOM d'ISSOIRE
	Périmètre de Protection rapprochée – captage LA GARANDIE 2		
	Périmètre de Protection rapprochée – captage LA GARANDIE 3		
	Périmètre de Protection rapprochée – captage LA GARANDIE 4		
	Périmètre de Protection rapprochée - Captage de Fontcharette 1 ou sous les chaumes	Arrêté préfectoral du 27/11/1952	ARS et ASA de Verneuge et Fontclairant
	Périmètre de Protection rapprochée - captage de Fontcharette 2 ou des Rouchons		
	Périmètre de Protection rapprochée - AMPOIX 1_142	Arrêté préfectoral du 30/10/2002	ARS et commune d'Aurières
I4 - Servitude attachée à l'établissement de lignes électriques aériennes moyenne tension - CODE DE L'ENERGIE – article L 323-10	zone de protection - Réseau MT de distribution électrique aérien de la commune de SAULZET-LE-FROID	Diverses conventions à l'amiable et arrêtés préfectoraux	ENEDIS 1 rue de Châteaudun 63966 CLERMONT FERRAND
	zone de protection - Réseau MT de distribution électrique souterrain de la commune de SAULZET-LE-FROID	Diverses conventions à l'amiable et arrêtés préfectoraux	
Int1 - Servitude autour des cimetières - CODE GENERAL DES COLLECTIVITES LOCALES – art 2223-5	Zone de protection - Cimetière de SAULZET-LE-FROID	application directe du CGCT	commune de SAULZET-LE-FROID