



COMMUNE DE SAULZET LE FROID
PLAN LOCAL D'URBANISME
AVIS SUR LE PROJET ARRETE

REÇU LE
21 JUIL. 2017



Le Conseil municipal de la commune de Saulzet le Froid a arrêté un projet de plan local d'urbanisme (PLU). Un dossier a été transmis au PETR du Grand Clermont le 12 mai 2017 afin de recueillir son avis sur le projet et, plus particulièrement, sur sa compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 29 novembre 2011.

1 L'ESPRIT DU SCOT

Le Grand Clermont souhaite se démarquer dans le concert des métropoles de 300 000 à 600 000 habitants. Pour cela, il lui faut relever le défi démographique et atteindre 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, pour renforcer ses fonctions métropolitaines et maintenir son rôle de locomotive.

Mais cette ambition ne doit pas se faire à n'importe quel prix. Le bilan de l'urbanisation de ces dix dernières années montre que le développement du Grand Clermont a été peu durable (1 800 ha de terres agricoles et naturelles consommées entre 1995 et 2005). Si le Grand Clermont n'y prend pas garde, il perdra ses atouts de métropole « nature ». Afin de promouvoir une métropole économe en espaces, ressources et énergies, le Scot prône un modèle de développement urbain en archipel avec un cœur métropolitain, des pôles de vie et des espaces périurbains.

La commune de Saulzet le Froid appartient aux espaces périurbains. Elle a la double responsabilité de participer à l'accueil de nouvelles populations tout en maîtrisant son urbanisation. Le SCOT invite les territoires périurbains à trouver un juste équilibre entre développement, optimisation du foncier et préservation des ressources et du patrimoine naturel. Il s'agit notamment de :

- permettre un accueil de nouvelles populations, principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante en favorisant les opérations de renouvellement urbain, l'urbanisation des « dents creuses » et des opérations en greffe de bourg. Il importe de chercher à diversifier l'offre d'habitat (formes urbaines, économie d'espace et d'énergie) pour une meilleure mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle et répondre à des contraintes environnementales croissantes ;
- protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme « trame verte » du territoire et valoriser les grands espaces paysagers ;
- limiter l'urbanisation le long des voies afin de respecter des ruptures paysagères entre les bourgs et préserver leurs noyaux traditionnels ;
- maintenir des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs.

SAULZET LE FROID TOPOGRAPHIE ET URBANISATION DU TERRITOIRE



2 LE PROJET DE PLU DE SAULZET-LE-FROID

La commune de Saulzet-le-Froid se situe sur le plateau des Dômes, au Sud-Ouest du Grand Clermont. En amont du bassin versant de la Veyre, la commune s'étend du lac de Guéry à l'Ouest à la narse d'Espinasse au Nord Est.

Le territoire communal est composé d'un bourg et de 5 hameaux dont la population progresse régulièrement depuis 1990.

La commune a connu un développement démographique constant ces vingt dernières années passant de 228 habitants en 1990 à 264 en 2017 (+36 habitants en 27 ans).

La commune est actuellement sous le régime du Règlement National d'Urbanisme. Relativement à l'écart de la périurbanisation, la commune n'a pas subi d'étalement urbain important même si les pavillons ont été érigés sur de grands tènements fonciers.

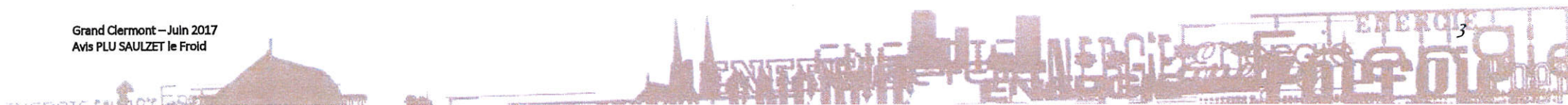
L'enjeu principal de ce premier document d'urbanisme est d'atteindre un bon équilibre entre la protection des espaces agricoles et naturels et les enjeux de développement de l'urbanisation.

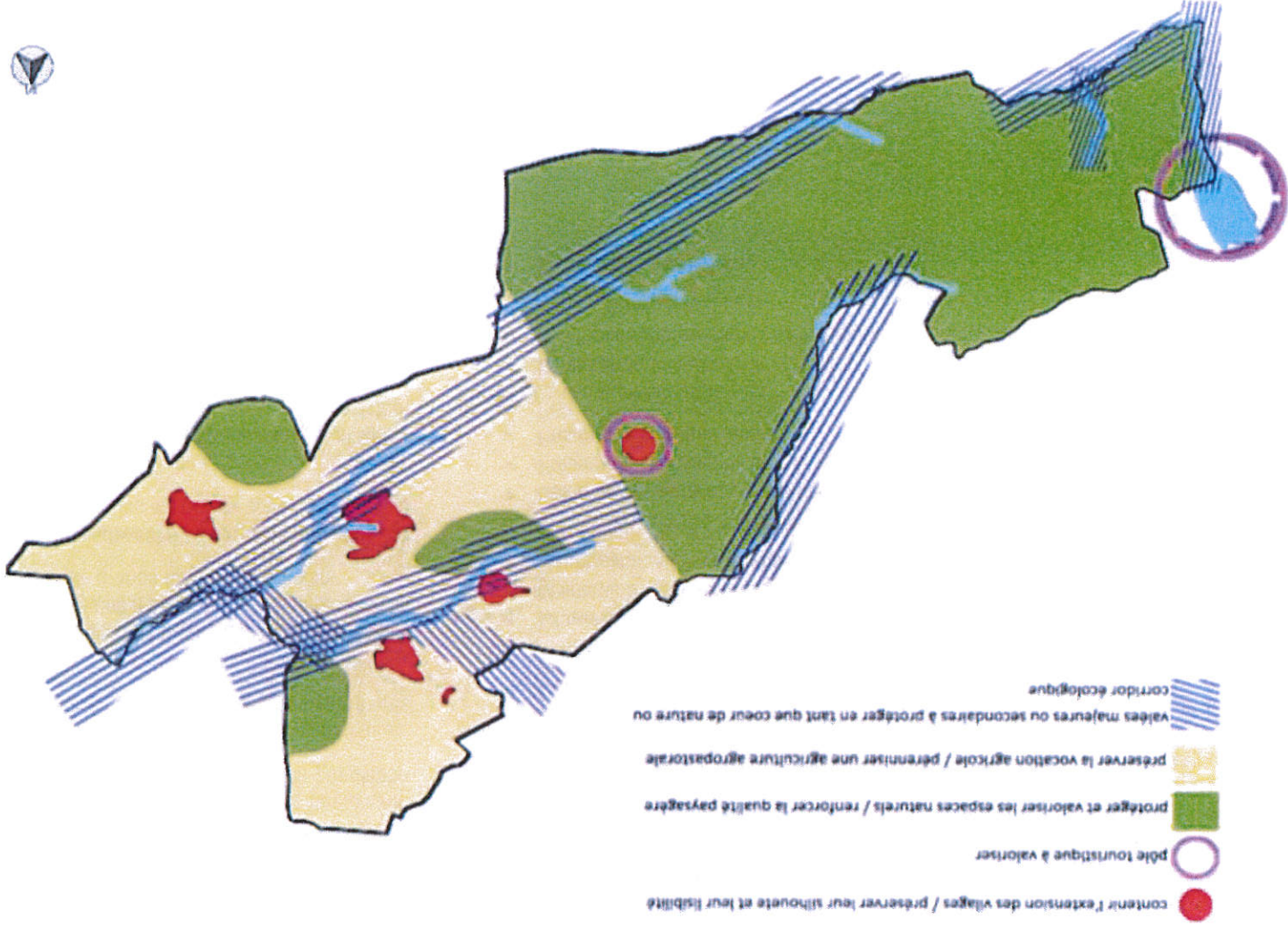
L'urbanisation pavillonnaire passée a été relativement diffuse et généreuse en terme de foncier consommé. Le projet privilégie donc une urbanisation du tissu urbain existant pour favoriser le remplissage des dents creuses.

Ainsi, le PADD engage la commune dans **un objectif d'accueil de 50 habitants supplémentaires d'ici à 2032 permettant de dépasser les 300 habitants** (311) avec une consommation foncière prévisible comprise entre 2.6 et 2.8ha.

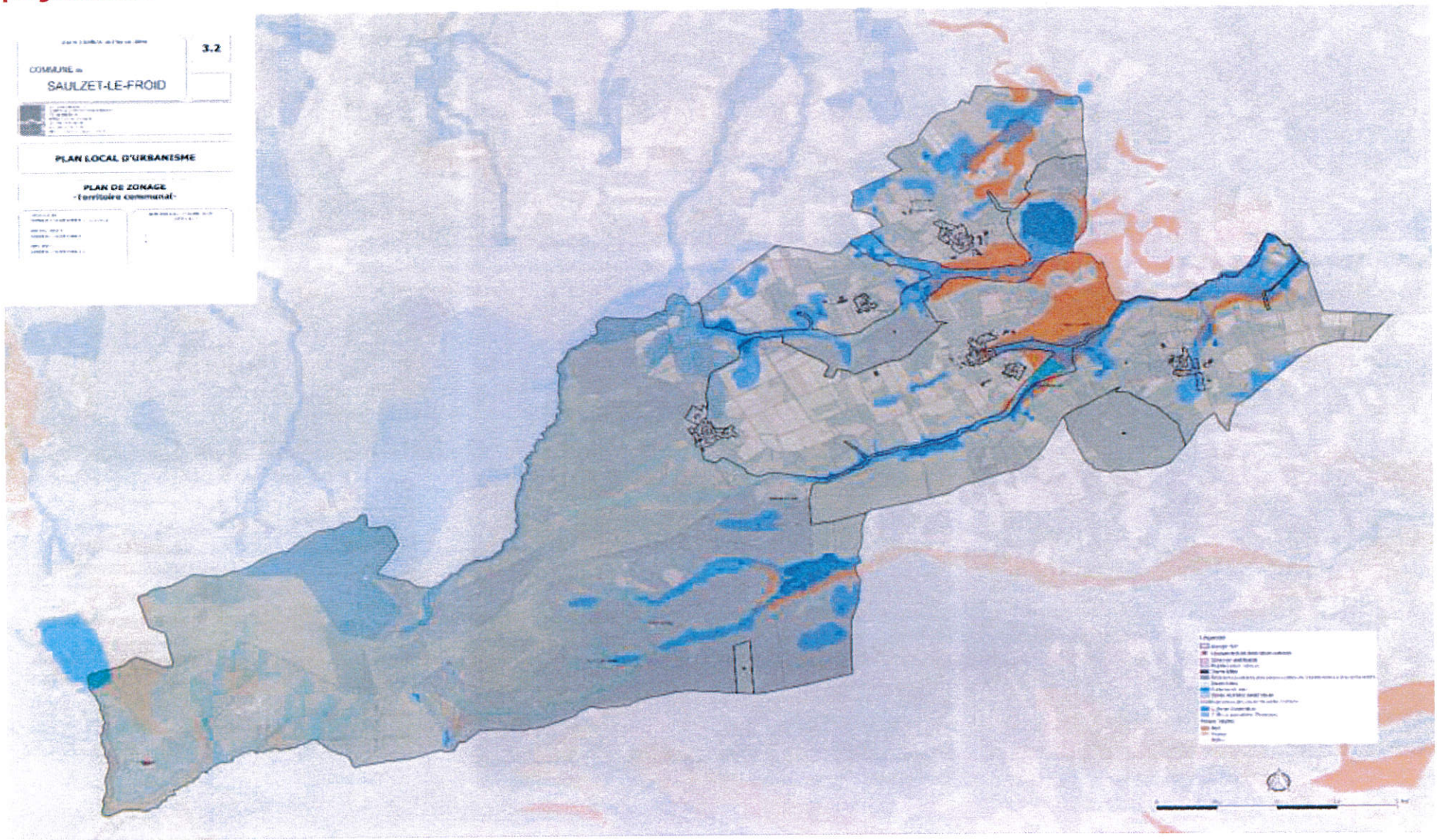
Il fixe 6 grandes orientations :

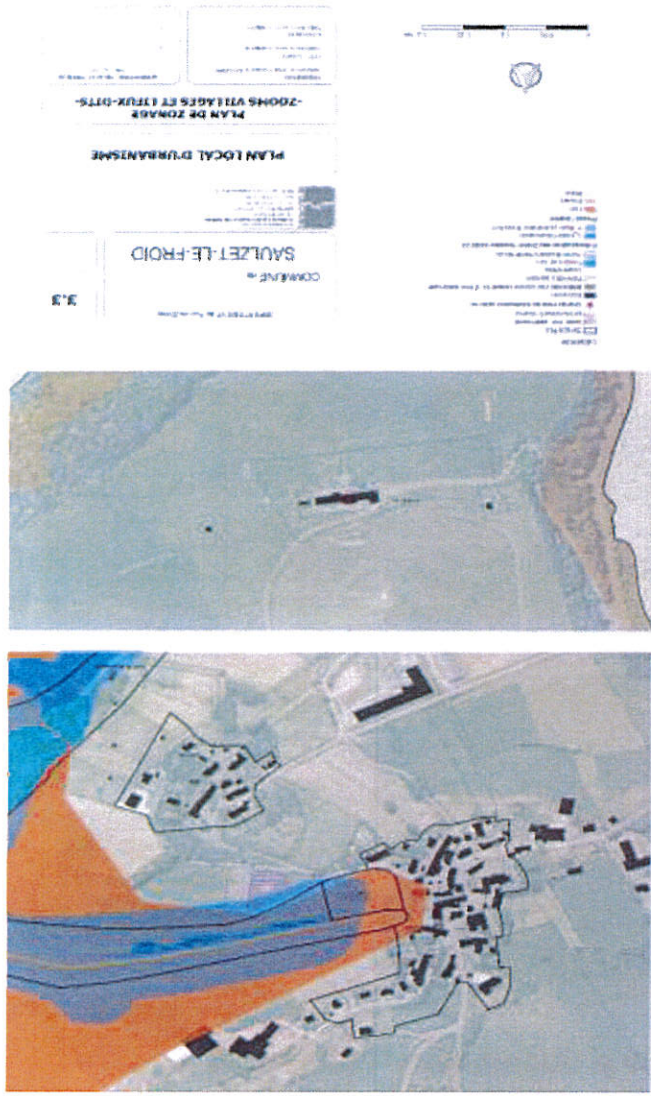
- **L'organisation urbaine et la vocation habitat**
- Favoriser le remplissage des enveloppes urbaines pour limiter la consommation des espaces,
- Prendre en compte certaines contraintes pour le développement de l'habitat,
- Viser la mixité des offres de logements
- **La vocation agricole du territoire**
- Protéger les espaces agricoles,
- **La qualité de vie**
- Maintenir et développer les services et les équipements
- Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables
- **Les espaces naturels et les corridors écologiques**
- > Préserver les espaces naturels du territoire
- > Préserver les trames bleues
- > Préserver les trames vertes
- **La vocation économique**
- > Maintenir et développer les équipements économiques locaux
- > Développer le numérique
- **La vocation touristique**
- > Conforter la vocation touristique et de loisirs





Zonage / règlement /orientations d'aménagement et de programmation





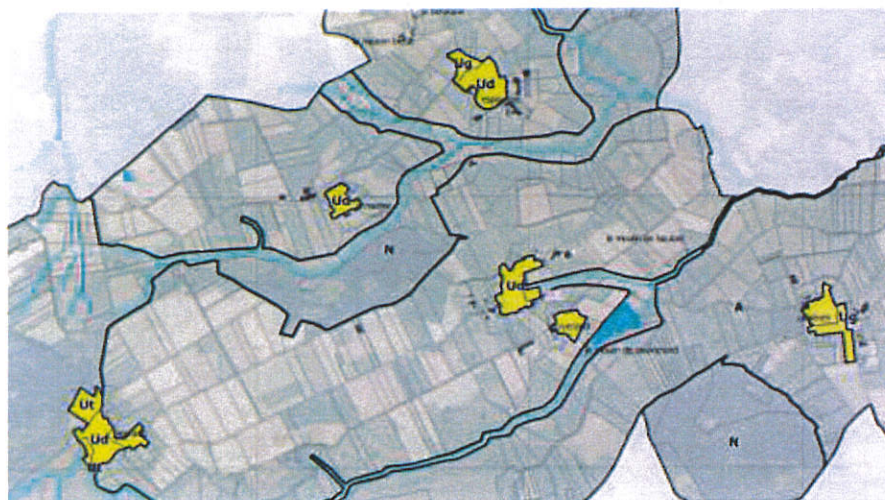
Analyse du Grand Clermont sur le zonage et le règlement

Les zones Urbaines

La **zone Ud** représente les secteurs anciens de la commune. L'architecture et l'organisation urbaine sont représentatives des modes d'habitat anciens, et plus particulièrement agricoles. Cette zone est traditionnellement multifonctionnelle et nécessite des règles spécifiques à ce tissu urbain plus dense et au foncier très hétérogène. Ces choix de zonage prennent également en compte les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles.

La **zone Ug** couvre les secteurs urbains pavillonnaires en extension de l'urbanisation traditionnelle. Dans la mesure où l'urbanisation pavillonnaire a été diffuse et/ou sur de grands tènements fonciers, la zone Ug recèle un potentiel de densification, notamment par division foncière et comblement de dents creuses, qu'il convient d'accompagner afin d'en assurer une bonne qualité d'intégration urbaine et architecturale.

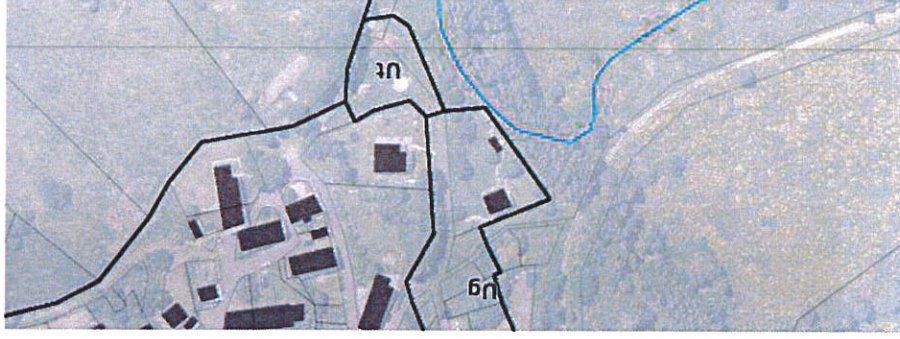
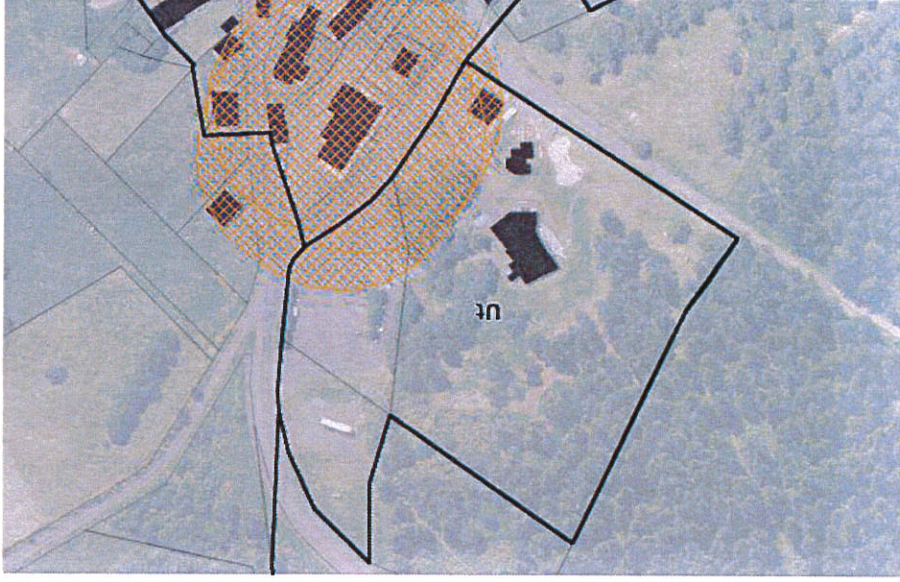
La zone Ug regroupe l'essentiel des capacités d'urbanisation répertoriées au PLU.



La **zone Ue** accueille les équipements publics ou d'intérêt public. Ce secteur regroupe la salle d'activités, les sapeurs-pompiers, un parking, un espaces de jeux d'enfants ainsi qu'un PAV (point d'apport volontaire).



La **zone Ut** est destinée à recevoir des activités touristiques sportives et de loisirs avec des équipements d'accueil et d'hébergement. Le PLU identifie 2 secteurs existants à vocation touristique. Il s'agit d'hébergements touristiques de plein air.

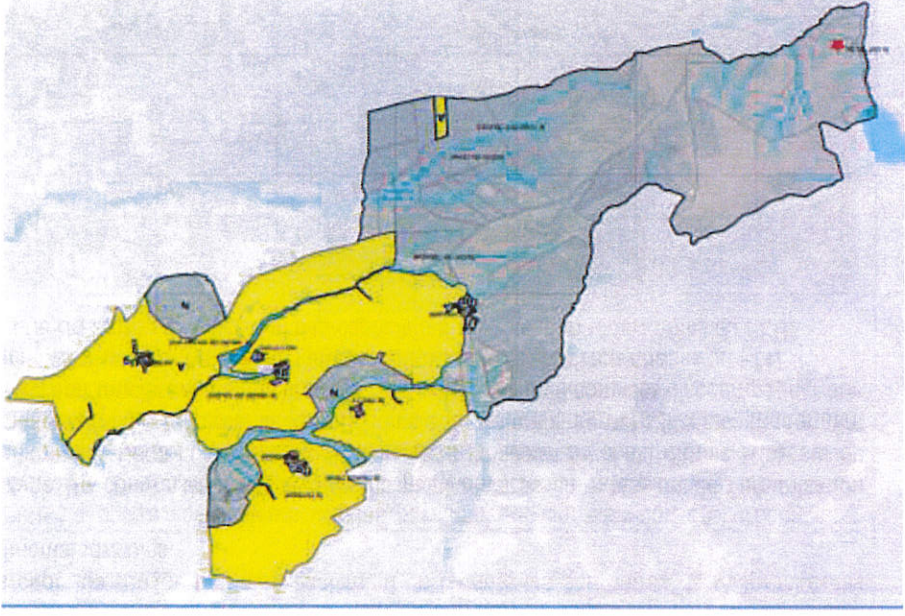


Zones Ut du projet de Pessade : au nord le centre de pleine nature, au sud le site d'hébergement en yourtes.

Les zones agricoles

Les **zones A** sont à protéger en raison du potentiel agricole des terres. Il est à noter que le PLU de Saulzet le Froid a fait le choix de ne pas différencier de secteur constructible et de secteur inconstructible comme on peut le voir dans nombre de PLU récents. Toutefois, la zone Agricole reprend assez précisément les espaces exploités.

Le zonage aurait gagné à créer des espaces agricoles inconstructibles, compte tenu des paysages très ouverts offrant des vues très éloignées et des panoramas de grande qualité qu'il conviendrait de ne pas altérer.

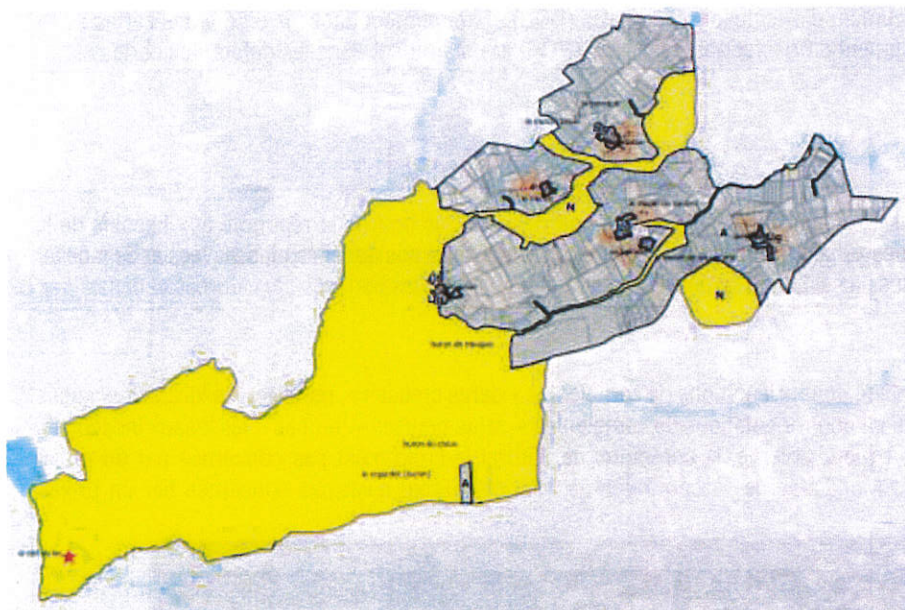


Les zones A du projet de PLU

Les zones naturelles

La zone N est à protéger en raison de ses qualités de milieu naturel.

Ces zones comprennent un bâtiment marqué d'un indice « étoile » permettant aux bâtiments existants de changer de destination, notamment vers l'habitat conformément à l'Article R151-35 du Code de l'urbanisme.



Zone N

La zone N comprend l'ensemble des espaces situés sur la moitié ouest du territoire communal, ainsi que les espaces boisés et naturels à protéger ou à valoriser (corridors, trame verte ou bleue).

Analyse du règlement

Le PLU de Saulzet intègre la nouvelle forme de règlement permettant de créer des dispositions plus ciblées selon 3 catégories de règles :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ce chapitre permet de déterminer la nature des zones et les constructions qui y sont autorisées, ou interdites.

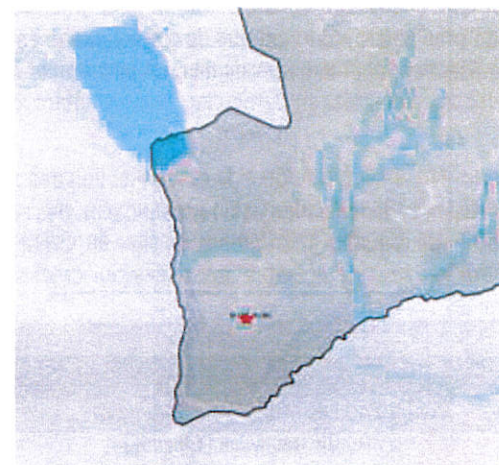
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section comprend l'ensemble des règles concernant les constructions, dans leur forme, dans leur implantation, dans leur architecture, ainsi que les clôtures, les stationnements et le traitement des abords des constructions.

Equipements et réseaux

Cette section comprend l'ensemble des règles concernant les réseaux nécessaires aux constructions et les modalités de leur installation.

En zone N, un symbole * marque sur le règlement graphique la possibilité de changer de destination les bâtiments concernés.



Bâtiment marqué d'une étoile

3 ANALYSE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AU REGARD DES ORIENTATIONS DU SCOT

Le SCOT a retenu, sur le territoire communal, plusieurs orientations thématiques identifiées dans le document d'orientations générales (DOG) et notamment dans les différentes cartes :

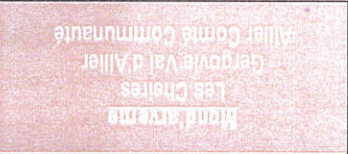
3.1 Accentuer le développement économique

Dans le tissu urbain

Le SCOT a pour objectif de privilégier une mixité des fonctions urbaines (habitat/emploi) au sein du tissu urbain. Pour favoriser le renforcement des bourgs et répondre aux besoins de la population, le SCOT préconise d'engager des actions de consolidation en faveur des activités économiques au sein du tissu urbain existant, de prescrire des densités plus élevées et de faciliter la réutilisation de sites et locaux existants, en particulier, en permettant les changements de destination.

Les zones d'activités

Le SCOT favorise prioritairement la densification et la requalification des zones d'activités existantes et retient pour orientations de combler les « dents creuses », réutiliser les locaux inoccupés et mettre en œuvre des partis de requalification globaux.
Le SCOT identifie également les zones d'activités autorisées, en création ou en extension. Concernant Mond'arverne, la commune de Saulzet-le-Froid n'est pas concernée par un projet d'extension de zone d'activités.

EPCI	Localisation	Vocation	Nombre d'hectares	Échéance de réalisation	
				phase 1	phase 2
 Mond'arverne Les Chaires Gergovie Val d'Allier Allier Comité Communauté	ZAC Les Meules (Vic-le-Comte)	Artisanat / Commerces / Petite industrie	11.5	11.5	3.5
	ZAC Cheiractivités (Tallende)	Artisanat / Industrie / Services Entreprises	18	18	4
	Pra de Serre III (Veyre-Monton)	Industrie / Eco Activités / Tertiaire	13	9.5	
	Le Dailard (Mirefleurs)	Artisanat	6	2	
	La Novaille (La Roche Blanche)	Petite Industrie / Tertiaire / Artisanat	16	7.5	8.5

Analyse du Grand Clermont

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de secteur d'activité sur la commune.
Le projet de PLU est compatible avec le SCOT.

3.2 Accélérer et diversifier la production de logements

Ce projet de PLU est le premier document d'urbanisme de la commune. Il n'a donc pas à porter le poids des documents précédents, notamment les anciennes capacités foncières constructibles.

Le PLH de la communauté de communes des Cheires prévoit la répartition des logements à créer sur le territoire de l'ancien territoire communautaire pour la période 2013 à 2030 (fin du SCoT). Pour Saulzet, le PLH prévoit la création de 21 logements sur la période avec une consommation foncière de 1.5ha.

Les capacités d'accueil estimée du PLU se situent en totalité dans des dents creuses ou des interstices urbains et sur des secteurs déjà équipés et représentent 2.57ha, répartis sur les 6 bourgs et hameaux.

Après retrait d'un taux de rétention foncière de 30%, ramenant les capacités à 1.8ha, le potentiel de création de logements est estimé à 26 logements, à raison de 700m² de foncier par logement. Il s'agit d'une estimation faite à partir d'un ratio. Le véritable potentiel de logements est probablement inférieur, puisque certaines dents creuses présentent des superficies supérieures à 700m² mais de capacités insuffisantes malgré tout pour accueillir plusieurs logements.

Le PLU ne prévoit aucune zone AU, les capacités disponibles dans l'enveloppe urbaine s'avérant suffisantes.

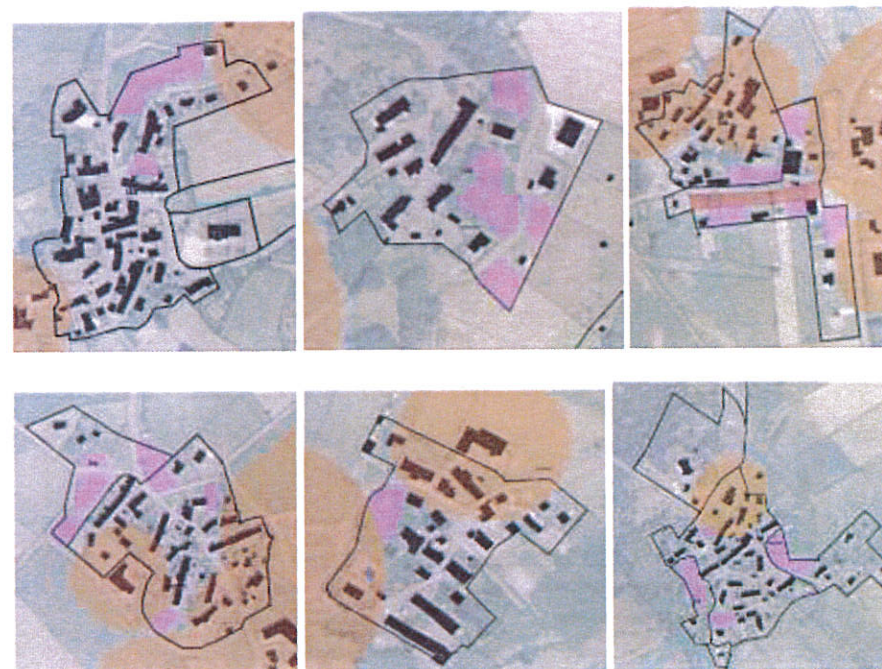
Le projet de PLU demeure cohérent avec l'enveloppe de logement dédiée à la commune de Saulzet par le PLH ainsi que l'enveloppe foncière à consommer pour édifier ces constructions.

Si le potentiel est légèrement supérieur, celui-ci demeure dans une enveloppe urbaine contenue et sans extension linéaire le long des voies.

Le projet envisage également une réduction ambitieuse de la consommation foncière par logement. En effet, la consommation moyenne des dix dernières années a été de 2270m².

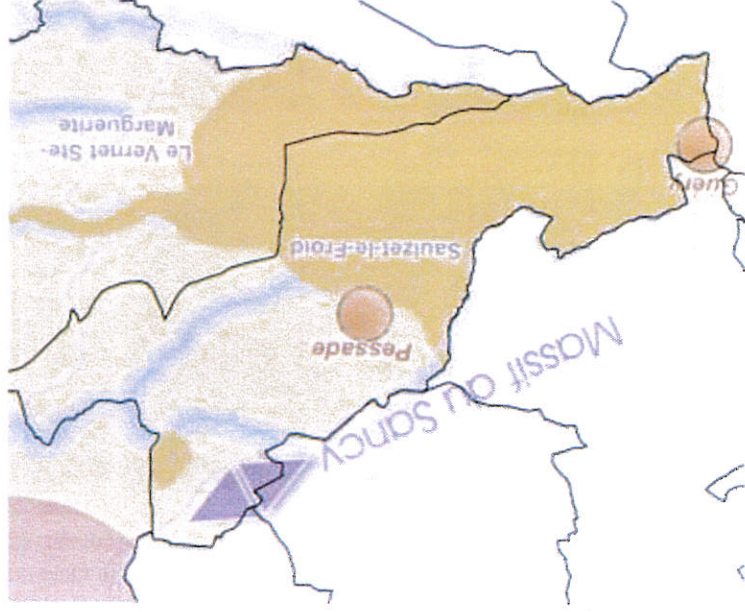
Le projet prévoit de se rapprocher des prérogatives du SCoT, soit une moyenne de 700m², ce qui représente une division par 3 de cette consommation.

Le projet de PLU est compatible avec le PLH des Cheires et le SCoT du Grand Clermont.



Foncier situé en dents creuses des six bourgs et hameaux

3.1 Contribuer à positionner l'Auvergne comme destination touristique



Le SCOT vise à positionner le Grand Clermont comme une « porte d'entrée touristique » sur l'Auvergne en prenant appui sur ses composantes urbaines et rurales avec pour finalité d'augmenter le nombre de nuitées et de séjours.

A ce titre, il identifie sur la commune de Sauzet :

- le centre de plein air de **Pessade** et le **Lac de Guéry** et son auberge comme pôle touristique complémentaire,
- les gorges de la **Monne** comme espace à enjeux récréatifs ou pédagogiques à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public,

Le PLU doit fixer des orientations permettant d'assurer l'intégration paysagère et environnementale de ces pôles.

- Les gorges de la **Monne** sont un espace à enjeu récréatif et pédagogique à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public. Les sites naturels peuvent constituer le support d'activités de pleine nature ou d'aires d'hébergement de plein air. Les constructions et aménagements touristiques y sont à ce titre autorisés à condition d'être adaptés et maîtrisés au regard de la fonction de l'espace concerné et de ne pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants.

Les pôles touristiques de Pessade et du Lac de Guéry entrent pleinement dans cette logique de mise en valeur.

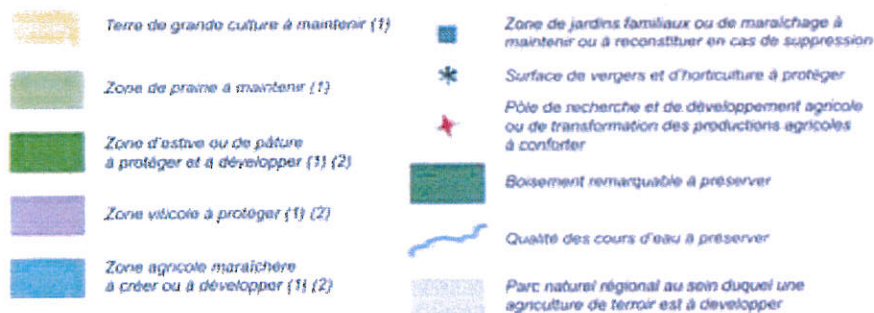
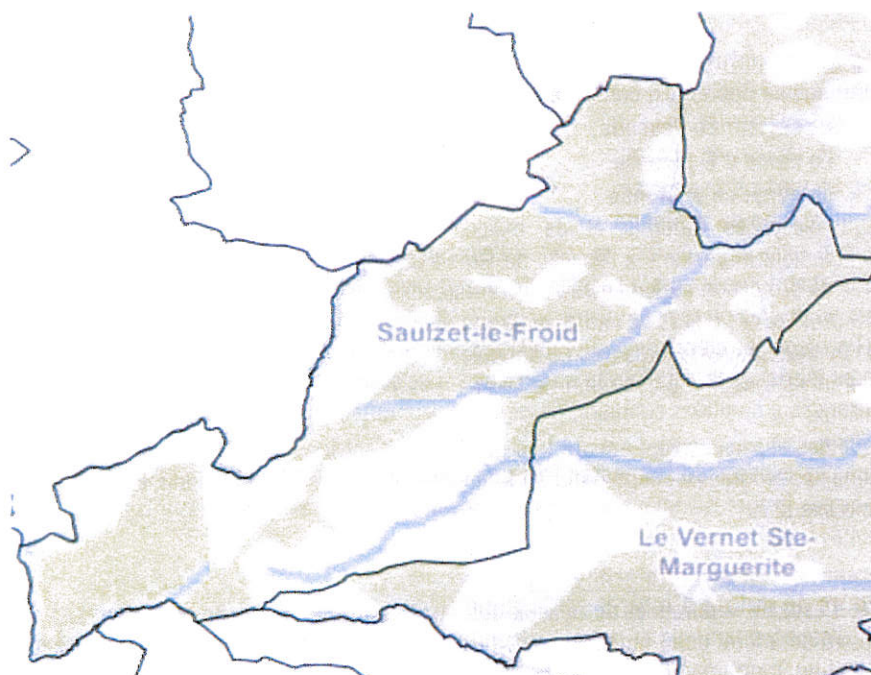
Avis du Grand Clermont

Le projet de PLU prévoit des zones touristiques liés aux loisirs et aux hébergements présents sur la commune (Ut) à Pessade.

Les espaces récréatifs font l'objet d'une protection avec un zonage N et servent de support aux activités de plein air à partir de la station de Pessade et du Lac de Guéry.

Le PLU est compatible sur le volet tourisme du SCOT.

3.2 Assurer les emplois agri-alimentaires de demain



Conscient que l'agriculture se trouve en concurrence directe avec la nécessité de produire du logement ou des zones d'activités, le SCoT vise, d'une part, à réduire fortement le rythme de consommation d'espace, en combinant densité des extensions et renouvellement urbain et, d'autre part, à protéger les terres agricoles.

Le territoire communal est concerné par deux types d'espace :

- **des Zones de prairie à maintenir**, comme support d'une agriculture agropastorale et garantes de milieux ouverts, riches de biodiversité. Le SCoT protège ces prairies dans leur globalité. Une urbanisation et/ou un aménagement de ces espaces sont autorisés à la condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre d'ensemble des exploitations agricoles. Les PLU doivent en justifier la localisation et définir les conditions de la prise en compte de l'activité agricole
- **les cours d'eau** dont la qualité des eaux doit être préservée : la Veyre et la Monne.
- Pour le secteur de la Chaîne des Puys et l'escarpement de faille, les PLU doivent définir 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.

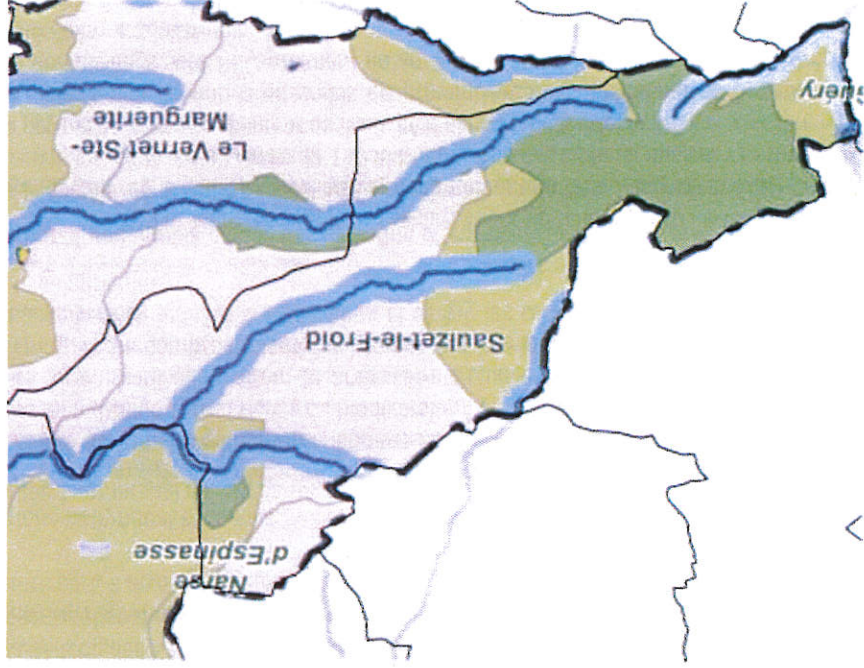
Avis du Grand Clermont

Le projet de PLU est plutôt favorable au maintien des terres agricoles, notamment les zones de prairie et d'estives. Toutefois, le SCoT retient pour orientation de définir des rayons de 100m autour des bâtiments agricoles afin de faciliter le développement des exploitations agricoles.

Si les périmètres de protection réglementaires sont bien déterminés et visibles dans les documents de justification, ils sont absents des documents graphiques réglementaires ou des plans de servitudes. De plus, ils semblent ne reprendre que la législation des ICPE avec des périmètres de 50 et 100m.

Le projet de PLU ne reprend pas cette orientation et ne répond pas totalement aux objectifs du SCOT sur le volet agricole. De plus, le report des périmètres de réciprocité sur le document graphique permettrait une meilleure lisibilité.

3.3 Maintenir la biodiversité et les trames écologiques



Les Cœurs de nature
À l'échelle du Grand Clermont, trois catégories d'espaces sont protégées à ce titre pour leur intérêt écologique.

Les cœurs de nature d'intérêt écologique majeur

La commune de Saulzet est concernée par 3 espaces d'intérêt majeur :

- Le secteur de Pessade,
- La narse d'Espinasse,
- La gorge de la Monne

Il s'agit d'espaces naturels et de milieux dont la fonctionnalité écologique est particulièrement importante à l'échelle du Grand Clermont et qui bénéficient à ce titre de mesures de protection réglementaire ou contractuelle, nationale ou communautaire.
Le DOG protège ces cœurs de nature mais leur valorisation peut justifier le développement d'activités touristiques, récréatives ou agricoles. Les constructions et les aménagements y sont autorisés à ce titre à condition de ne pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux.
Bien que ces espaces soient encore très préservés, il est fondamental que l'urbanisation ne vienne pas progressivement grignoter les extrémités de ces territoires pour la protection de la biodiversité.

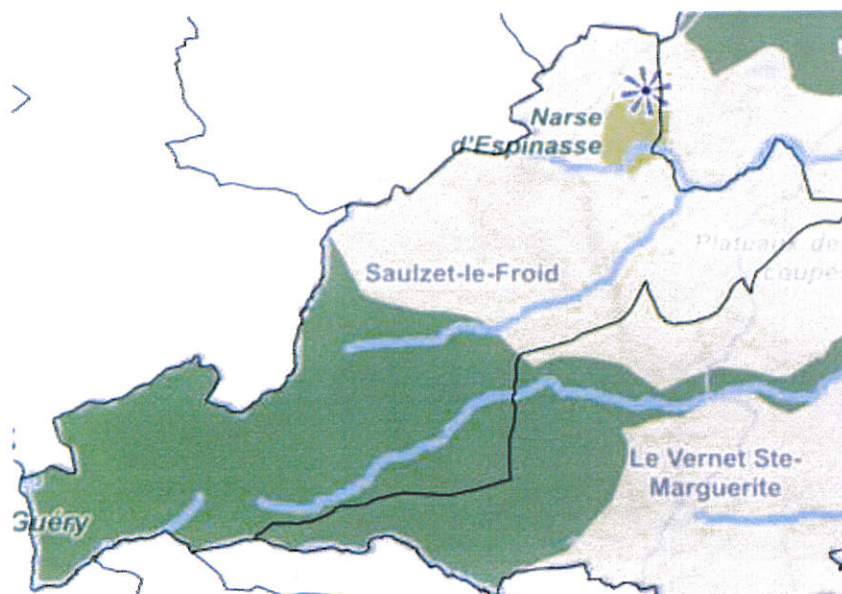
Les cœurs de nature d'intérêt écologique

Il s'agit d'espaces naturels et de milieux qui participent à la variété de la biodiversité et présentent un intérêt patrimonial au regard de l'équilibre d'ensemble qu'ils apportent aux écosystèmes (territoires des PNR, notamment).
Une urbanisation et/ou une gestion de ces espaces sont toutefois autorisées à la condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre d'ensemble de l'écosystème concerné.

Avis du Grand Clermont

Les espaces majeurs sont totalement préservés de toute urbanisation par un zonage N. Les vallées majeures sont également bien protégées de l'urbanisation. En effet, les zonages urbains sont bien circonscrits autour des bourgs afin de limiter les extensions de l'urbanisation. Le zonage comprend par ailleurs une trame bleue intégrant les zones humides et les cours d'eau.
Seul le bourg de Pessade se situe dans un cœur de nature. Toutefois, il n'est prévu aucune extension de l'urbanisation, mise à part des possibilités d'aménagement de la station touristique, autorisée par le SCOT.
Le PLU est compatible avec le SCOT.

3.4 Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine



Patrimoine bâti

- Patrimoine majeur à valoriser
- Patrimoine remarquable à réhabiliter
- Tracé de la Chaîne des Puys à réhabiliter
- Situation de village du PNR Livradois-Forez à préserver

Maîtrise de l'urbanisation

- Coupure d'urbanisation
- Couverture verte du PNR Livradois-Forez
- Secteur sensible de maîtrise de l'urbanisation
- Urbanisation diffuse ou isolée à stopper

Patrimoine paysager

- Lieu-dit à protéger et à valoriser
- Site paysager remarquable à protéger et à valoriser
- Espace d'intérêt paysager à protéger et à valoriser
- Espace de remarquable paysager
- Espace à maintenir ouvert ou boisement à maîtriser
- Vallée remarquable à protéger et à valoriser
- Trame végétale en zone urbaine à créer ou à restaurer
- Panorama et point de vue majeurs à préserver
- Grande perspective paysagère à préserver

La diversité et la qualité des paysages du territoire de Saulzet-le-Froid sont des enjeux majeurs de protection et de valorisation à l'échelle du territoire du Grand Clermont.

Les Gorges de la Monne, et le Lac Guéry, Haut lieu du Grand Clermont à protéger et à valoriser

Le DOG arrête pour orientation générale de protéger et valoriser les Hauts Lieux correspondant aux espaces emblématiques du Grand Clermont. Ces espaces sont vecteurs d'image et de rayonnement du territoire.

Les Gorges ainsi que le lac de Guéry constituent des paysages remarquables.

Des espaces paysagers remarquables à valoriser :

La narse d'Espinasse est un site paysager remarquable à protéger et à valoriser. Il s'agit d'une tourbière qui forme un élément géologique exceptionnel ainsi qu'un site à la biodiversité essentielle à préserver.

Des espaces d'intérêt paysager à Protéger et à valoriser

Ils correspondent aux territoires des deux parcs naturels régionaux non couverts par les hauts lieux et les sites paysagers remarquables.

Panorama à préserver

Situés aux abords des principaux axes et ponts routiers ou aux sommets des puys ou des buttes, ces points de vue offrent des perspectives en direction des espaces naturels majeurs du Grand Clermont (Chaîne des Puys, coteaux, Val d'Allier, Bas Livradois), du cœur métropolitain ou des silhouettes bâties intéressantes.

Sur la commune, le Puy de l'Enfer est un élément topographique majeur offrant des panoramas particulièrement intéressants.

Avis du Grand Clermont

Le zonage prévoit la protection des espaces naturels et agricoles sur l'essentiel de la commune.

Le Haut Lieu de la gorge de la Monne et du Guéry étant totalement vierge d'urbanisation (mis à part l'Hotel à proximité du Lac), le site est classé presque intégralement en zone N. Sur la moitié Nord Est, le territoire est davantage porté vers l'agriculture, dont les espaces sont principalement classés en zone A. L'agriculture implique par ailleurs les bourgs et hameaux de la commune. Les zonages urbains sont strictement circonscrits autour de l'urbanisation existante.

La Narse et le Puy de l'Enfer sont conservés en zone N, et font l'objet d'une trame de protection de la zone humide.

Le projet de PLU est compatible avec le SCoT du Grand Clermont.

3.5 Economiser les ressources

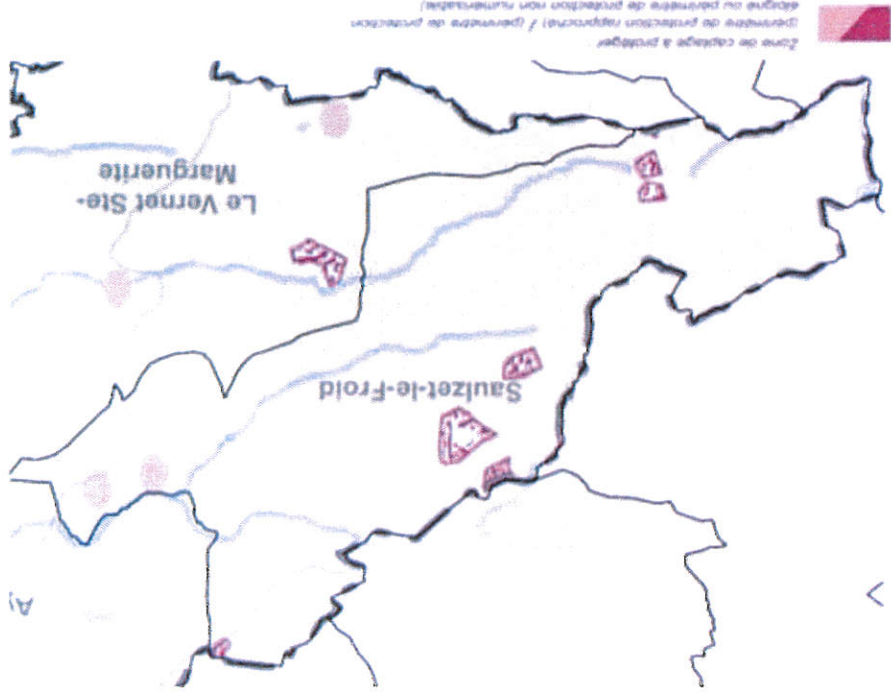
Protéger les zones de captage :

Le DOG fixe pour orientation de généraliser la protection des champs captants (périmètres rapproché et éloigné) et de la zone d'infiltration des puits afin de limiter l'habitation ou les activités industrielles ou artisanales à proximité des captages.

Avis du Grand Clermont

Le projet de zonage protège les espaces de captage d'une éventuelle urbanisation. Les périmètres de protection des captages sont reportés au plan des servitudes d'utilité publique.

Le projet de PLU est compatible avec le SCOT du Grand Clermont.



4 EN CONCLUSION

Le PLU arrêté présente un premier document d'urbanisme au projet cohérent.

Il propose un projet de développement urbain mesuré et adapté à la commune et aux divers documents supra communaux.

Les objectifs de population concordent avec le projet de zonage et le nombre de logements à bâtir.

On notera qu'aucune zone AU n'est prévue dans le document, le potentiel des enveloppes urbaines existantes semble suffisant pour accueillir de nouveaux logements.

Toutefois, le Grand Clermont émet les observations suivantes :

- le SCoT retient pour orientation de définir **des rayons de 100m autour des bâtiments agricoles afin de faciliter le développement des exploitations agricoles**. Si les périmètres de protection réglementaire sont bien déterminés, ils reprennent la législation des ICPE avec des périmètres de 50 et 100m. Le Grand Clermont recommande, en l'absence de justifications spécifiques ou de contraintes urbaines de porter les périmètres de protection à 100m de manière systématique. Il serait également souhaitable de reporter ces périmètres sur le zonage pour davantage de clarté.
- Le PLU aurait gagné à constituer une zone agricole inconstructible afin de préserver certains paysages ouverts de la commune.

Le Grand Clermont émet un avis favorable mais recommande une évolution du dossier de PLU afin de prendre compte les observations émises précédemment.

A Clermont-Ferrand,
Le 17 juillet 2017,

Le Président du PETR Grand Clermont



Dominique ADENOT