

*Département du Puy-de-Dôme
Commune de Saulzet-le-Froid*

ENQUETE PUBLIQUE

RAPPORT

Relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme de Saulzet-le-Froid



Claude Devès

Sommaire

Chapitre 1 : Le cadre législatif et réglementaire : le contenu théorique des plans locaux d'urbanisme	4
Section 1. Rapports de cohérence, de compatibilité et de prise en compte.....	4
1.1. Rapport de cohérence	4
1.2. Rapport de compatibilité.....	4
1.3. Rapport de prise en compte.....	5
Section 2. Documents avec lesquels le plan local d'urbanisme doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	5
2.1. Documents avec lesquels le plan local d'urbanisme doit être compatible en l'absence de schéma de cohérence territoriale	5
2.2. Documents avec lesquels le plan local d'urbanisme doit toujours être compatible.....	7
2.3. Documents que le plan local d'urbanisme doit prendre en compte en l'absence de schéma de cohérence territoriale	7
2.4. Documents que le plan local d'urbanisme doit toujours prendre en compte	7
Section 3. Le rapport de présentation.....	7
3.1. Place du rapport et portée	7
3.2. Contenu de droit commun du rapport de présentation.....	8
3.2.1. Diagnostic de territoire	8
3.2.2. Explication des choix retenus	9
3.2.3. Analyse de la consommation d'espaces et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.....	10
3.2.4. Autres éléments que doit comporter le rapport	10
3.3. Contenus spécifiques du rapport de présentation	10
Section 4. Projet d'aménagement et de développement durable	12
4.1. Contenu du projet d'aménagement et de développement durable	12
4.2. Portée juridique du projet d'aménagement et de développement durable.....	12
4.3. Orientations d'aménagement et de programmation	13
Section 5. Zonage et règlement.....	14
5.1. Le zonage	14
5.1.1. Zones urbaines (U)	14
5.1.2. Zones à urbaniser (AU).....	14
5.1.3. Zones agricoles.....	15
5.1.4. Zones naturelles et forestières (N).....	15
5.1.5. Zonages complémentaires applicables dans toutes les zones du plan local d'urbanisme	18
5.1.5.1. Espaces boisés classés	18
5.1.5.2. Espaces de continuités écologiques	18
5.1.5.3. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.....	19
5.1.6. Zonages complémentaires applicables dans certaines zones du plan local d'urbanisme	19

5.1.6.1.	Zonages spécifiques aux zones U et AU.....	19
5.1.6.2.	Zonages spécifiques aux zones U	20
5.1.6.3.	Zonages spécifiques concernant toutes les zones	20
5.2.	Le règlement proprement dit.....	21
Section 6.	Les annexes réglementaires	26
Section 7.	Les servitudes d'utilité publique.....	28
Chapitre 2 :	Le territoire de la commune, support de l'enquête	29
Section 1.	La situation du territoire et les éléments physiques le composant	29
Section 2.	La démographie	30
Section 3.	L'économie	31
Section 4.	L'agriculture.....	31
Section 5.	Equipements et services	33
Section 6.	Développement urbain	34
Section 7.	L'habitat.....	35
Section 8.	Les espaces naturels	36
8.1.	Les ZNIEFF de type 1	37
8.2.	Les ZNIEFF de type 2	37
8.3.	Le site classé du Lac du Guéry	37
8.4.	Les sites Natura 2000.....	37
8.5.	L'arrêté de protection du biotope de la Narse d'Espinasse (arrêté du 15 juillet 1988).....	37
8.6.	Les zonages aquatiques.....	37
8.7.	Les corridors bio-écologiques	37
8.7.1.	Les trames bleues.....	37
8.7.2.	La trame verte.....	38
Section 9.	Les risques naturels et technologiques	38
Section 10.	La qualité environnementale	39
Section 11.	Les paysages.....	40
11.1.	Les Monts Dore.....	40
11.2.	Les pays coupés des Volcans	40
Chapitre 3 :	L'analyse du plan local d'urbanisme arrêté, objet de l'enquête publique	40
Section 1.	L'articulation avec les documents supra communaux	40
3.1.1.	Les documents nationaux	41
3.1.2.	La soumission à la loi Montagne	42
3.1.3.	Les documents supra communaux locaux.....	43
Section 2.	L'évaluation environnementale	46

Section 3.	Le projet d'aménagement et de développement durable.....	58
Section 4.	Règlement et zonage	63
Chapitre 4 :	La procédure	67
Section 1.	Les formalités effectuées par la mairie	68
Section 2.	La composition du dossier	68
Chapitre 5 :	Observations, rapport et avis du commissaire enquêteur	69
Section 1.	Observations des personnes publiques associées et du public (rapport de synthèse et réponse de la mairie) 70	
Section 2.	Rapport.....	81
Section 3.	Avis du commissaire enquêteur	86
Chapitre 6 :	Annexes au rapport d'enquête	87

Chapitre 1 : Le cadre législatif et réglementaire : le contenu théorique des plans locaux d'urbanisme

Contrairement à ce qui est parfois affirmé, les communes et groupements de communes ne disposent pas d'une totale liberté pour en fixer le contenu. En effet, de nombreuses normes d'urbanisme issues de textes récents (lois Grenelle, loi ALUR, loi ENE du 12 juillet 2010, etc...) interfèrent de plus en plus avec le plan local d'urbanisme.

Dans certains cas, les auteurs du plan doivent tenir compte de ces contraintes sans que le législateur ait aménagé une relation hiérarchique entre elles et le plan local d'urbanisme. Tel est le cas par exemple de l'article L. 111-3 du Code rural, des projets d'intérêt général (L. 102-1 du Code de l'urbanisme) ou de l'article L. 111-11 de ce même Code.

Section 1. Rapports de cohérence, de compatibilité et de prise en compte

Document complexe, le législateur organise une relation hiérarchique soit avec des documents externes, soit à l'intérieur du plan local d'urbanisme.

1.1. Rapport de cohérence

Le Conseil d'Etat a rappelé récemment la nécessité d'un rapport de cohérence, distinct du rapport de compatibilité entre les différents documents composant un plan local d'urbanisme. Ainsi, un rapport de cohérence doit exister entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (CE, 2 octobre 2017, Commune de Lattes, req. n°398322, cf. égal. CE, 18 juin 2010, Ville de Paris, req. n°387308).

Autrement dit, ce rapport exige qu'il n'y ait pas contradiction entre les différents documents composant le plan local d'urbanisme (L. 151-8 du Code de l'urbanisme).

Ce type de rapport est plus exigeant que le rapport de compatibilité et se rapproche d'un rapport de conformité. Il s'agit donc d'un contrôle intermédiaire dont il appartient au juge de fixer l'intensité.

1.2. Rapport de compatibilité

L'obligation de « compatibilité » occupe la place principale dans les relations entre le plan local d'urbanisme et les normes et documents qui lui sont supérieurs. Moins stricte que la relation de

conformité qui impose une traduction stricte des dispositions supérieures, la compatibilité implique simplement une obligation de non-contrariété avec la norme supérieure, le plan local d'urbanisme disposant donc d'une certaine liberté dans la mise en œuvre de cette dernière. Par exemple, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale. Il doit donc mettre en application ses dispositions dans leur esprit tout en bénéficiant d'une certaine marge de manœuvre (par ex. CE, 17 décembre 1982, Ch. agr. Indre, AJDA 1983, p.208, chron. B. Lasserre et J.-M. Delarue ; RDP 1983, p.217, concl. B. Genevois ; CAA Nantes, 11 mai 2015, n°13NT01425, Cne Mardié, JurisData n°2015-014837).

1.3. Rapport de prise en compte

Pendant longtemps laissée en désuétude, la relation de « prise en compte » ou de « prise en considération » est à nouveau souvent utilisée depuis la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010. À titre d'exemple, le plan local d'urbanisme doit ainsi prendre en compte le plan climat énergie territorial ou le schéma régional de cohérence écologique.

Cette relation est cependant plus difficile à appréhender que celle de compatibilité. Bien que moins stricte que cette dernière, elle ne se limite pas à la simple nécessité procédurale de « prendre connaissance » d'une norme ou d'un document supérieur (H. Jacquot, La notion de prise en compte d'un document de planification spatiale : DAUH 2005, n°9, p.71). Ainsi, concernant l'obligation pour les décisions prises dans le domaine de l'eau de prendre en compte les orientations générales des SDAGE (devenue une obligation de compatibilité depuis la loi n°2004-338 du 21 avril 2004 [JO 22 avril 2004, p.7327]), le Conseil d'État a rappelé que « *les décisions administratives prises au titre de législations distinctes de celle de l'eau ne doivent pas, en principe, s'écarter des orientations fondamentales du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où ce motif le justifie* » (CE, 28 juillet 2004, n°256511, Assoc. défense environnement, JurisData n°2004-067290, BJCL 2004, n°9, p.613, concl. F. Donnat et M. Guyomar).

Section 2. Documents avec lesquels le plan local d'urbanisme doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

2.1. Documents avec lesquels le plan local d'urbanisme doit être compatible en l'absence de schéma de cohérence territoriale

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec (L. 131-7 du Code de l'urbanisme) :

- les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées par une directive territoriale d'aménagement
- les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ; celui-ci est en cours d'élaboration pour la région Auvergne Rhône-Alpes (Ambition territoire 2030, pour une stratégie cohérente et unifiée, www.auvergnerhonealpes.fr)
- le schéma directeur de la région d'Île-de-France (pour un ex. de contrôle, CE, 19 juin 2015, n°387061, Sté pour protection paysages et esthétique France, JurisData n°2015-014824)
- les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion
- le plan d'aménagement et de développement durable de Corse
- les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux. Toutefois, depuis la loi n°2015-991 du 7 août 2015 (JO 8 août 2015, p.13705), les plans locaux d'urbanisme ne sont pas soumis à l'obligation de compatibilité avec les orientations et les mesures de la charte d'un parc naturel régional qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (L. 333-1, V du Code de l'environnement)
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux
- les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux
- les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés.

Il convient d'ajouter à cette liste les anciennes directives territoriales d'aménagement maintenues en vigueur après la loi du 12 juillet 2010 et remplacées par les directives territoriales d'aménagement et de développement durable.

Bien évidemment, l'application de ces documents est variable selon la situation des communes.

2.2. Documents avec lesquels le plan local d'urbanisme doit toujours être compatible

La première compatibilité qui s'impose est celle avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT). Cette compatibilité du document d'urbanisme avec le schéma de cohérence territoriale a été renforcée par divers textes législatifs (loi ENE du 12 juillet 2010, loi ALUR du 24 mars 2014).

Comme le prévoit l'article L. 350-1 du Code de l'environnement, les plans locaux d'urbanisme doivent également être compatibles avec les directives de protection et de mise en valeur du paysage, qu'il existe ou pas un schéma de cohérence territoriale.

2.3. Documents que le plan local d'urbanisme doit prendre en compte en l'absence de schéma de cohérence territoriale

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme doit prendre en compte en les documents suivants (L. 131-7 du Code de l'urbanisme) :

- des objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (en revanche, les règles générales du fascicule du schéma s'imposent selon un rapport de compatibilité)
- des schémas régionaux de cohérence écologique
- des schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine
- des programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics
- des schémas régionaux des carrières.

2.4. Documents que le plan local d'urbanisme doit toujours prendre en compte

Depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015, les plans locaux d'urbanisme doivent toujours prendre en compte les plans climat-air-énergie territoriaux prévus à l'article L. 229-26 du Code de l'environnement (L. 131-5 du Code de l'urbanisme), qu'il existe ou non un schéma de cohérence territoriale. Antérieurement, le schéma de cohérence territoriale faisait « écran » entre le plan local d'urbanisme et le plan climat énergie territorial (L. 111-1-1, IV ancien du Code de l'urbanisme).

Section 3. Le rapport de présentation

3.1. Place du rapport et portée

Selon l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend « *un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes* ». Chacun de ces éléments peut

comprendre un ou plusieurs documents graphiques qui peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Par ailleurs, lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions (L. 151-45 du Code de l'urbanisme).

Il ressort de ces dispositions que, même si le rapport de présentation n'est pas un élément normatif du plan, il est aussi important que les autres documents du plan local d'urbanisme. Il remplit une fonction informative consistant à présenter un diagnostic du territoire communal et à justifier les choix opérés par le plan sur la base de ce diagnostic, en réservant une attention particulière aux préoccupations d'environnement.

3.2. Contenu de droit commun du rapport de présentation

3.2.1. Diagnostic de territoire

Le diagnostic du territoire communal est un élément clé dans l'élaboration du plan local d'urbanisme car il va servir de fondement aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable autour desquelles toutes les autres pièces du plan local d'urbanisme vont se décliner. Il est établi selon une double approche « factuelle » (la situation actuelle du territoire communal ou intercommunal) et « prospective » (sa situation future) afin d'apprécier les enjeux et les besoins.

La liste des thèmes qui doivent faire l'objet de ce diagnostic est vaste et n'a cessé de s'élargir. Elle incluait, dès la loi SRU, les prévisions en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. La loi ENL du 13 juillet 2006 y a ajouté les prévisions en matière d'agriculture. Celle dite de modernisation de l'économie du 4 août 2008 l'a complétée en y intégrant le thème du commerce. La loi Engagement national pour l'environnement y a inclus celui de la biodiversité. La loi ALUR impose, quant à elle, d'y dresser un « *inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ». Elle prévoit également une « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* » (L. 151-4 du Code de l'urbanisme). Sont concernés les espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en application de l'article L. 141-3 et ceux identifiés par le rapport lui-même (R. 151-1 du Code de l'urbanisme).

Le diagnostic doit donc être détaillé et fondé sur des données récentes. Le rapport doit comporter notamment « *des éléments suffisants pour apprécier l'évolution prévisible de la population de la*

commune, ainsi que la nature des projets d'équipements publics destinés à permettre son développement » (CE, 6 avril 1992, Cne Saint-Palais-sur-Mer, Lebon T., p. 1370).

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 semble toutefois simplifier la tâche des auteurs des plan local d'urbanisme car, dorénavant, le rapport devra exposer « *les principales conclusions du diagnostic* », les études et les évaluations dont elles sont issues étant jointes en annexe (R. 151-1 du Code de l'urbanisme). Le rapport de présentation aura donc à énoncer les conclusions les plus importantes du diagnostic, ce qui en simplifiera la lecture, le lecteur pouvant se reporter aux annexes pour plus de précisions.

3.2.2. Explication des choix retenus

Les dispositions de l'article L. 151-4 sont précises quant aux éléments composant le plan local d'urbanisme devant faire l'objet d'une justification : il s'agit du projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement. La justification du zonage apparaît également au travers de celle du règlement, ce dernier délimitant les zones comme le prévoit l'article L. 151-9. Par ailleurs, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat et/ou de plan de déplacement urbain et comporte donc un programme d'orientations et d'actions, le rapport de présentation doit également expliquer les choix retenus pour établir ce programme (L. 151-45 du Code de l'urbanisme).

En vertu des dispositions de l'article L. 151-4, le rapport doit justifier « *les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

Selon l'article R. 151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport est complété par « *l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme* » en cas de modification, de mise en compatibilité ou de révision. Toutefois, dans ce dernier cas, la justification est requise uniquement lorsque la révision a pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. La révision dite « allégée » prévue à l'article L. 153-34 est notamment visée.

3.2.3. Analyse de la consommation d'espaces et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Depuis la loi Grenelle 2, le rapport de présentation doit présenter « *une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers* ». La loi du 24 mars 2014 a complété ce dispositif en prévoyant que cette analyse devait porter sur les « *dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ». Cette obligation est en lien direct avec la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) qui assigne en son article 7 un nouvel objectif aux documents d'urbanisme : « *lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis* ».

3.2.4. Autres éléments que doit comporter le rapport

Depuis la loi ALUR, le rapport doit comporter « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* » (L. 151-54 du Code de l'urbanisme).

En application des dispositions de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs de l'article L. 101-2 doit être effectuée au plus tard 9 ans après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur.

Pour une bonne compréhension de ces bilans et afin de permettre leur vérification, le rapport de présentation doit « identifier » les indicateurs nécessaires.

3.3. Contenus spécifiques du rapport de présentation

En application de l'article L. 104-2 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme susceptibles de comporter des effets notables sur l'environnement sont soumis à une évaluation environnementale plus complète que l'étude d'environnement issue de la loi du 10 juillet 1976. Le champ d'application de cette évaluation a d'ailleurs été clarifié par la loi du 12 juillet 2010, les dispositions de l'article L. 104-2 faisant désormais référence à l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

La liste des plans locaux d'urbanisme concernés figure aux articles R. 104-8 à R. 104-14 du Code de l'urbanisme et a été sensiblement modifiée par le décret du 23 août 2012. Ainsi, sont considérés comme ayant des effets notables sur l'environnement les plans suivants :

- les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L. 144-2

- les plans locaux d'urbanisme intercommunaux tenant lieu de plan de déplacements urbains
- les plans dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000
- ceux couvrant le territoire d'au moins une commune littorale (y compris les plans locaux d'urbanisme de Mayotte)
- les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne prévoyant la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation.

Ces documents sont donc systématiquement soumis à évaluation environnementale. Par ailleurs, le décret du 23 août 2012 a prévu un mécanisme de soumission après examen au cas par cas pour tous les autres plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des conséquences notables sur l'environnement (R. 104-8 du Code de l'urbanisme).

Selon la formulation générale du 6° de l'article R. 151-2 selon laquelle le rapport doit comporter la justification de « *toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue* », le rapport de présentation doit justifier, le cas échéant, l'institution des secteurs d'attente de l'article L. 151-41, 5°.

Le secteur d'attente ne conduit pas à une inconstructibilité complète car sont autorisés « *l'adaptation, le changement de destination, la réfection* » et « *l'extension limitée* » des constructions existantes ainsi que les « *constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement* ». Les choix qui ont présidé à la fixation de ce seuil doivent donc être exposés précisément dans le rapport.

Dans les communes soumises à la loi Montagne, l'urbanisation doit en principe se faire en continuité. Toutefois, depuis la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, une urbanisation en discontinuité est envisageable lorsque le plan local d'urbanisme comporte une « *étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'agglomération existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel [...] ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels* » (L. 122-7 du Code de l'urbanisme). Le décret du 22 décembre 2006 prévoit que cette étude est une composante du plan local d'urbanisme. Les mesures prévues par l'étude devront être reprises dans le règlement pour être opposables aux constructeurs. Elle devra également faire l'objet d'une synthèse dans le rapport de présentation qui servira de justification à l'édiction de règles spécifiques.

La loi du 28 décembre 2016 n°2016-1888 dite loi Montagne II a modifié l'article L. 122-5 du Code de l'urbanisme. Il aménage le principe de continuité. Désormais, en discontinuité des zones urbanisées, il est possible de construire des annexes de taille limitée aux constructions.

Section 4. Projet d'aménagement et de développement durable

4.1. Contenu du projet d'aménagement et de développement durable

Créé par la loi dite « Solidarité et renouvellement urbain », le projet d'aménagement et de développement durable joue un rôle essentiel dans le plan local d'urbanisme. La volonté clairement affirmée du législateur est de mettre un terme à la pratique des plans d'occupation des sols qui consistait à véhiculer principalement un zonage, sans réel projet. Le plan local d'urbanisme, par l'intermédiaire du projet d'aménagement et de développement durable, doit dorénavant comporter un projet urbain autour desquelles les autres pièces du plan local d'urbanisme vont se déclinier.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement doivent être établies « *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables* » (L. 151-6 et L. 151-8 du Code de l'urbanisme).

À l'origine, le projet d'aménagement et de développement durable comportait uniquement le projet de territoire communal ou intercommunal. Depuis la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, il dispose également d'un rôle important afin de lutter contre la consommation excessive de l'espace.

Selon les dispositions de l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable « *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* ». Plus précisément, il « *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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* ».

En toute logique, dès l'entrée en vigueur de la loi SRU, la question de la consistance du projet d'aménagement et de développement durable a été soulevée. Une circulaire du ministère en charge de l'urbanisme a apporté quelques précisions en présentant le projet d'aménagement et de développement durable comme un « *débat d'orientation d'urbanisme* », pouvant être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il s'agit donc d'un document pouvant être court et ne constituant « *en aucune façon un document technique détaillé* » (circ. UHC/DU1/1 n°2003-3, 21 janvier 2003, relative à l'application de certaines dispositions d'urbanisme de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain).

4.2. Portée juridique du projet d'aménagement et de développement durable

À l'origine, la loi du 13 décembre 2000 avait prévu l'opposabilité directe du projet d'aménagement et de développement durable aux décisions relatives à l'utilisation et à l'occupation du sol. Toutefois, cette application a suscité rapidement l'inquiétude en raison des risques contentieux suscités. La loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a donc mis fin à cette opposabilité directe. Dorénavant, l'autorité compétente en matière de permis de construire ne peut plus se fonder sur une orientation du projet d'aménagement et de développement durable pour refuser une demande. En revanche, le projet d'aménagement et de développement durable produit indirectement des effets, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement devant être établis dans « *en cohérence* » avec lui (L. 151-6 et L. 151-8 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, le juge administratif a admis que la décision d'opposer un sursis à statuer puisse se fonder sur les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

4.3. Orientations d'aménagement et de programmation

Officiellement créées par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, les orientations d'aménagement et de programmation (dénommées à l'époque "orientations d'aménagement") trouvent leur origine dans le projet d'aménagement et de développement durable, tel qu'il avait été prévu par la loi du 13 décembre 2000.

Selon les dispositions de l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme, hormis le programme d'orientations et d'actions éventuellement, le plan local d'urbanisme comprend « *un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes* ».

La formulation impérative retenue laisse donc entendre que les orientations d'aménagement et de programmation sont obligatoires. Cependant, cette position n'était pas, antérieurement à l'ordonnance du 23 décembre 2015, celle retenue par une partie de la doctrine, qui relevait leur caractère facultatif.

Cette solution est confirmée par le nouvel article L. 151-6 selon lequel « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent... des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

A l'origine, les orientations d'aménagement qu'il était possible de prévoir dans le projet d'aménagement et de développement durable en vertu de la loi SRU correspondaient à des « zooms » effectués sur certains secteurs du territoire communal ou intercommunal.

Comme le prévoient les dispositions de l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables à « *l'exécution par toute personne publique ou*

privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ». Leur champ d'application est donc identique à celle du règlement et ses documents graphiques.

Section 5. Zonage et règlement

5.1. Le zonage

5.1.1. Zones urbaines (U)

Selon les dispositions de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme : « *peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Peuvent donc être classés en zone urbaine soit les secteurs urbanisés, soit ceux qui ne le sont pas encore mais disposent des équipements suffisants pour admettre des constructions.

Le Code de l'urbanisme laisse le choix d'établir des catégories parmi les zones urbaines à l'auteur du plan, lequel dispose d'un pouvoir d'appréciation. Les éléments les plus courants de différenciation sont la densité constructible et l'affectation de la zone.

5.1.2. Zones à urbaniser (AU)

Selon l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». Depuis le décret du 28 décembre 2015, il n'est donc plus fait mention de la condition liée au caractère naturel des terrains qui apparaissait dans l'ancien article R. 123-6. Le but est notamment de permettre le classement en zones AU des friches industrielles.

Il n'en demeure pas moins que la zone AU concerne des terrains « *destinés à être ouverts à l'urbanisation* », qui par conséquent ne sont pas déjà urbanisés dans la majorité des cas.

Selon l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, il existe deux catégories de zone à urbaniser. La première correspond à celle dont « *les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* ». Elle correspond aux zones souvent nommées « AU réglementées » ou 1AU.

La seconde concerne celle dont « *les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité*

suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ». Il s'agit des zones AU « strictes » ou 2AU.

5.1.3. Zones agricoles

La définition de la zone A a peu évolué depuis la loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme, elle concerne les secteurs équipés ou non « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Même si les terrains ne font pas l'objet d'une exploitation effective ou ne le font plus, il s'agit donc de secteurs exploitables pour l'agriculture.

La zone NC des plans d'occupation des sols était définie comme la zone à protéger « notamment » en raison de la « valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol » (R. 123-18 ancien du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, comme pour les zones NC des plans d'occupation des sols, le fait que les terrains soient déjà équipés ne fait pas obstacle à leur classement en zone agricole. La configuration des lieux joue naturellement un rôle important dans la délimitation de la zone. Ainsi, un classement en zone agricole est illégal concernant une parcelle longeant une voie communale, bordée par des constructions sur deux côtés et desservie par les réseaux, dès lors que les terrains ne présentent aucun intérêt agricole.

En revanche, peuvent être ainsi classés en zone A :

- des terrains situés en bordure de la partie urbanisée d'une commune mais intégrés au sein d'un périmètre de terres cultivées
- des parcelles entourées sur trois côtés de constructions mais formant un ensemble cohérent de plusieurs hectares avec d'autres zones agricoles
- des terrains dans le prolongement d'une zone A, servant de séparation entre une zone naturelle et une zone urbaine, même s'ils ont fait l'objet d'un aménagement en pelouse pour l'agrément des habitants de la zone U
- une parcelle non bâtie, caractérisée par la présence d'arbres de hautes tiges et partie intégrante d'un vaste espace naturel et agricole, alors même que seul un chemin la sépare des dernières maisons alignées du bourg.

5.1.4. Zones naturelles et forestières (N)

La zone naturelle et forestière des plans locaux d'urbanisme (dite « zone N ») succède à la zone ND des plans d'occupation des sols. Selon les dispositions de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, peuvent

être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels
- d) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- e) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Comme pour la zone ND des plans d'occupation des sols, la zone naturelle et forestière peut être une « zone équipée ou non », ce qui donne donc la possibilité de classer en zone N des secteurs déjà équipés et partiellement bâtis.

Alors que l'ancien article R. 123-18 ne prévoyait pas une telle différenciation concernant les plans d'occupation des sols, le nouvel article R. 151-24 détermine cinq catégories de zones naturelles :

- les zones visant les secteurs à protéger en raison de la « *qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* »
- les zones liées à l'existence d'une exploitation forestière, qui relevaient auparavant des zones NC des plans d'occupation des sols
- celles liées au « caractère d'espaces naturels » des terrains. Elles ne disposent pas d'une sensibilité écologique ou paysagère particulière, mais de nouvelles constructions pourront être admises de façon limitée, ce qui les rapproche des anciennes zones NB
- celles nécessaires à la préservation ou à la restauration des ressources naturelles
- celles nécessaires à la prévention des risques, notamment d'expansion des crues.

Les deux dernières catégories ont été ajoutées par le décret du 28 décembre 2015.

Depuis l'ordonnance du 23 septembre et le décret du 28 décembre 2015, dans un objectif de simplification, les conditions de constructibilité des zones A et N sont sensiblement identiques.

En zone A et N, peuvent être autorisées « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ». Le décret du 28 décembre 2015 a complété cette liste par les constructions et installations nécessaires « *au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime* » (R. 151-23 et R. 151-25 du Code de l'urbanisme). Enfin, en zone N, les constructions et installations liées à l'exploitation forestière peuvent également être implantées (R. 151-25 du Code de l'urbanisme).

Concernant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, deux conditions doivent être réunies :

- d'une part, le projet doit être lié à l'exploitation agricole
- d'autre part, il doit être "nécessaire" à cette activité. Seules des constructions relevant de la destination agricole au sens de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme peuvent donc être autorisées.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont en principe admises en zone A et N (L. 151-11 du Code de l'urbanisme).

Depuis la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). L'objectif est de permettre la préservation des bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole. Toutefois, alors que la loi du 2 juillet 2003 avait circonscrit cette faculté aux seuls "bâtiments agricoles" disposant d'un « *intérêt architectural ou patrimonial* » (L. 123-3-1 ancien du Code de l'urbanisme), cette limitation a disparu depuis la loi ALUR, tous les bâtiments étant concernés.

Depuis la loi Grenelle 2, les auteurs des plans locaux d'urbanisme peuvent délimiter, « *à titre exceptionnel* », au sein des zones A des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* » (STCAL) permettant d'accueillir des constructions non agricoles (L. 123-1-5, II, 6° du Code de l'urbanisme). Les STCAL constituent également la réponse apportée par le législateur à la censure par le Conseil d'État de la pratique dite du « pastillage » ou du « micro zonage » N en zone A. Recommandée par la doctrine ministérielle (par ex., Rép. min. n°172, JO Sénat Q 4 mai 2006, p.1278 ; Rép. min. n°0006S), elle permettait d'admettre des extensions voire de nouvelles constructions non liées à une activité agricole en zone A. Le Conseil d'État y a mis un terme en jugeant que la délimitation de micro-zones naturelles à l'intérieur de zones agricoles est illégale « *dès lors qu'elles ne répondent pas à l'objectif de protection soit des milieux naturels et des paysages, soit d'une exploitation forestière, soit des espaces naturels auquel est subordonnée l'institution des zones N* » (CE, 31 mars 2010, Cne Châteauneuf-du-Rhône).

Depuis la loi ALUR, il est également possible d'y accueillir des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (JO 6 juillet 2000, p.10189) et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Au sein de ces zones, le règlement doit définir « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ». Il doit également prévoir les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les STACL sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine (L. 123-1-5, II, 6° du Code de l'urbanisme).

En-dehors des STCAL, depuis la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (JO 14 octobre. 2014, p.16601), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions. La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (JO 7 août 2015, p.13537) a complété cette disposition en permettant également la construction d'annexes. Toutefois, ces extensions et annexes ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Selon les dispositions de l'article L. 151-25 du Code de l'urbanisme, « *dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le règlement peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone* ».

Il s'agit ici du transfert des possibilités de construire qui a succédé au transfert de coefficient d'occupation des sols depuis la loi du 24 mars 2014.

5.1.5. Zonages complémentaires applicables dans toutes les zones du plan local d'urbanisme

5.1.5.1. Espaces boisés classés

Le plan local d'urbanisme peut classer comme espaces boisés les « *bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations* ». Depuis la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la mise en valeur des paysages (JO 9 janvier 1993, p.503), ce classement peut s'appliquer également à des « *arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements* » (L. 113-1 du Code de l'urbanisme). Il s'agit donc d'une simple faculté.

5.1.5.2. Espaces de continuités écologiques

La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a instauré un nouveau zonage directement lié aux dispositions de l'article L. 101-2 selon lequel les documents d'urbanisme doivent assurer « *la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques* ».

Les plans locaux d'urbanisme peuvent ainsi « *classer en espaces de continuités écologiques des éléments des trames verte et bleue, définies aux II et III de l'article L. 371-1 du Code de l'environnement, qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques* » (L. 113-29 du Code de l'urbanisme).

Ils peuvent également « *imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques* » (R. 151-43, 8° du Code de l'urbanisme).

5.1.5.3. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Le plan local d'urbanisme peut, comme le prévoit les 1° à 3° de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, délimiter « *des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques* », des « *emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier* » ainsi que ceux « *réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques* ». Ils ne doivent pas être confondus avec une nouvelle catégorie d'emplacements réservés, créée par la loi SRU, en vue de la réalisation de programmes de logements.

La réserve ne peut être destinée qu'aux « *voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts* » ainsi « *qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques* » depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, ce qui exclut les réserves foncières (CE, 10 juillet 1987, Cne Feucherolles, Lebon T., p.1003). Il semble également que les emplacements réservés ne puissent s'appliquer qu'à des installations, ouvrages et espaces remplissant une fonction collective (dans ce sens, circ. n°78-14, 17 janvier 1978, relative aux emplacements réservés par les plans d'occupation des sols : BOEMEAT 110, 78/4).

5.1.6. Zonages complémentaires applicables dans certaines zones du plan local d'urbanisme

5.1.6.1. Zonages spécifiques aux zones U et AU

- Périmètres dans lesquels les constructions d'une certaine surface sont interdites dans l'attente d'un projet global

La servitude de l'article L. 151-41, 5° permet de délimiter des périmètres dans lesquels, « *sous réserve d'une justification particulière* », sont interdites les constructions ou installations d'une superficie

supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

- Secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale

Cette servitude, introduite par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement (JO 27 mars 2009, p.5408), est destinée à lutter contre la multiplication des logements de surface trop réduite induite par le régime des aides à l'investissement locatif. Elle consiste à « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe* » (L. 151-14 du Code de l'urbanisme).

- Secteurs dans lesquels la réalisation de programmes de logements est subordonnée à l'affectation d'une partie à des catégories définies par le plan local d'urbanisme
- Emplacements réservés destinés à la réalisation de logements
- Localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- Secteurs de bonification de densité pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive
- Secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës sont appréciés comme un projet d'ensemble

5.1.6.2. Zonages spécifiques aux zones U

- Secteurs de majoration des droits à construire pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation
- Secteurs de préservation des terrains cultivés et des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques

5.1.6.3. Zonages spécifiques concernant toutes les zones

Le plan local d'urbanisme « *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* » (L. 151-19 du Code de l'urbanisme). Depuis la loi

n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, cette faculté est également possible « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques* » (L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Le règlement peut « *identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* » (L. 151-16 du Code de l'urbanisme).

Selon l'article R. 151-40, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions. Le plan de masse détermine l'implantation des constructions en fixant leur localisation sur le terrain, leur emprise au sol et leurs dimensions. Il est utile principalement en cas de parcelles morcelées, pour lesquelles la détermination de règles par terrain est difficile, une représentation en trois dimensions apparaissant donc plus adaptée.

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (L. 151-28, 2° du Code de l'urbanisme).

Depuis la loi du 12 juillet 2010, le plan local d'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels sera imposé aux constructions, travaux, installations et aménagements, le respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (L. 151-21 du Code de l'urbanisme).

5.2. Le règlement proprement dit

Depuis le décret du 27 mars 2001, le Code de l'urbanisme ne renvoie plus, comme par le passé, à une présentation type obligatoire du règlement définie par arrêté (R. 123-12 ancien du Code de l'urbanisme). La présentation prévue à l'article A. 123-2 n'est donc plus obligatoire pour les plans locaux d'urbanisme, même si rien n'interdit de l'utiliser.

Les auteurs des plans locaux d'urbanisme peuvent toutefois reprendre le plan beaucoup plus moderne et fonctionnel prévu par le décret du 28 décembre 2015 lorsqu'il énumère ce qu'un règlement de plan local d'urbanisme peut prévoir (R. 151-17 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme) :

- destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - volumétrie et implantation des constructions,
 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
 - traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
 - stationnement
- équipement et réseaux :
 - desserte par les voies publiques ou privées,
 - desserte par les réseaux.

Selon les dispositions de l'article L. 151-9, le règlement peut indiquer que le plan local d'urbanisme peut notamment « *préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées* » ou « *définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ».

L'article R. 151-30 prévoit quant à lui que « *pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones* », interdire « *certain usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit* », ainsi que « *les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations* ». Dans le même esprit, l'article R. 151-33 précise que le règlement peut, « *en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières... les types d'activités qu'il définit* » ainsi que les « *constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations* ».

Ces interdictions ou conditions sont généralement mentionnées aux articles 1 et 2 des règlements de zones.

Contrairement aux plans d'occupation des sols, la loi n'impose donc plus de rédiger une liste d'activités interdites. En l'absence de renseignement des articles 1^{er} et 2, les auteurs du plan local d'urbanisme entendent donc admettre a priori toutes les constructions et utilisations des sols, hormis celles qui ne correspondent pas à la vocation générale de la zone, telle que définie par les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme, ou qui sont incompatibles ou non conformes à une norme ou un document supérieur.

Selon les dispositions de l'article L. 152-1, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

Le règlement a donc vocation à réglementer les occupations du sol de toute nature, qu'elles soient soumises ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration, comme le rappellent les dispositions de l'article L. 421-8 depuis l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (JO 9 décembre. 2005, p.18997).

Le règlement peut régir des modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui sont soumis à un régime d'autorisation. Mais il peut également prévoir des prescriptions pour des modes d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à un tel contrôle administratif.

Comme le prévoit l'article L. 151-39, le règlement peut « *fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements* ». Il peut également délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales, à savoir les zones d'assainissement collectif, les zones relevant de l'assainissement non collectif, celles « *où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement* » et les « *zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement* ».

Concernant les voies, l'article R. 151-47 précise que le règlement peut prévoir, « *afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité* :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

2° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ».

Concernant la desserte par les réseaux, l'article R. 151-49 précise quant à lui que le règlement peut fixer, « *afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux* :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;

2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de

collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales ;
3° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ».

La possibilité de réglementer les conditions de desserte a pour but de prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, d'assurer la sécurité des usagers et d'intégrer la voirie dans son environnement urbain. Sont concernées non seulement les voies publiques mais aussi les voies privées.

Selon l'article L. 151-18, le règlement « *peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant* ».

Il en ressort que, depuis la recodification opérée par l'ordonnance du 23 septembre 2015, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, auparavant obligatoires (R. 123-9 ancien du Code de l'urbanisme), sont désormais facultatives.

Il est désormais possible de fixer des règles maximales ou minimales concernant l'emprise au sol des constructions. La possibilité de régir l'emprise au sol des constructions est prévue implicitement à l'article L. 151-17 du Code de l'urbanisme et, plus directement, à l'article R. 151-39 selon lequel le règlement peut comprendre des règles relatives à « *l'emprise au sol des constructions* ». Ces mesures sont généralement fixées à l'article 9 du règlement de zone. Comme pour la hauteur des constructions, il s'agit d'une règle non obligatoire, sauf dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée qui peuvent être délimitées au sein des zones A et N.

La définition réglementaire de l'emprise au sol est précisée, depuis le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 (JO 31 décembre 2011, p.22982), à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme selon lequel l'emprise au sol « *est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* ». Toutefois, « *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* ».

Le plan local d'urbanisme est habilité à réglementer l'aspect extérieur des constructions par l'article L. 151-18 selon lequel le règlement peut « *déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées... et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer*

à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ».

Aux termes de l'article R. 151-41, le règlement peut « *prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures* », ou « *prévoir des règles alternatives... afin d'adapter des règles volumétriques... pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus* ».

Les auteurs du plan local d'urbanisme disposent d'une liberté importante dans les prescriptions qu'ils définissent (couleurs, taille des ouvertures, aspect des toitures...).

Le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules motorisés. Si des règles sont prévues concernant cette catégorie de véhicules, il a l'obligation depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, de fixer également des « *obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux* », dans le respect des conditions prévues à l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation (L. 151-30 du Code de l'urbanisme).

Le but de l'article 13 du règlement de zone, selon la présentation la plus souvent retenue, est de réglementer les parties de terrains situées entre les constructions, dans un but esthétique mais aussi écologique, en relation avec les autres articles du règlement.

Le règlement peut ainsi « *déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions... et l'aménagement de leurs abords* » (L. 151-18 du Code de l'urbanisme), « *identifier et localiser les éléments de paysage... et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* » (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) ou « *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* » (L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

L'article R. 151-43 mentionne quant à lui la faculté de prévoir notamment « *des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir* ».

Depuis la loi ALUR, il est également possible d'imposer « *une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville* » (L. 151-22 du Code de l'urbanisme). Il est donc envisageable de prévoir un « coefficient de biotope », établissant un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite.

Le règlement doit préciser « *les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre* » (R. 151-43, 1° du Code de l'urbanisme).

Le règlement dispose d'une étendue assez large de prérogatives concernant la préservation et la restauration des continuités écologiques. Il peut ainsi notamment délimiter les « *espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état* » (R. 151-43, 4° du Code de l'urbanisme) ou imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de les préserver ou remettre en état (R. 151-43, 8° du Code de l'urbanisme).

Jusqu'à la loi ALUR, il était possible de fixer un coefficient d'occupation des sols exprimant la surface de plancher ou le nombre de mètres cubes pouvant être construits par mètre carré de terrain. Même si beaucoup de communes avaient choisi de ne plus y avoir recours s'agissant d'une règle facultative, des communes importantes continuaient de l'utiliser. Accusé, comme la possibilité de fixer une surface minimale de terrain, de constituer un frein à la densification et l'utilisation économe des sols, la loi du 24 mars 2014 prononce purement et simplement la caducité avec effet immédiat de tous les articles des plans locaux d'urbanisme (en général les articles 14 des règlements de zone) prévoyant un ou plusieurs coefficients d'occupation des sols.

Toutefois, selon le 3° du III de l'article L. 151-26, « *dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés* », le règlement peut imposer une densité minimale de constructions. Cette disposition, issue de la loi ALUR, se situe dans la continuité de ce que la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 avait déjà prévu concernant les schémas de cohérence territoriale.

Section 6. Les annexes réglementaires

Afin d'assurer son rôle de synthèse, le plan local d'urbanisme doit donner information d'un certain nombre de mesures, relevant de législations extérieures, qui affectent l'occupation ou l'utilisation du sol (L. 151-43 du Code de l'urbanisme). Outre les servitudes d'utilité publique, deux listes d'informations devant figurer dans les annexes sont données par les articles R. 151-52 et R. 151-53 du Code de l'urbanisme.

La première liste, prévue à l'article R. 151-52 recouvre des informations qui consistent dans la simple localisation de « secteurs », « zones » ou « périmètres » :

- les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas (impossibilité pour le plan local d'urbanisme, sauf dispositions contraires, de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter

l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable)

- le plan d'exposition au bruit des aérodromes
- les périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
- le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable
- les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28
- l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé
- les zones d'aménagement concerté
- les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010
- le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36
- les périmètres fixés par les conventions de projet urbain
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1
- les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

La seconde liste de l'article R. 151-53 comporte, quant à elle, des informations dont le mode d'expression ne consiste pas ou pas exclusivement dans un repérage sur un document graphique :

- les périmètres de développement prioritaires des réseaux de chaleur et de froid délimités en application de l'article L. 712-2 du Code de l'énergie
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, délimités par les conseils départementaux, en application de l'article L. 126-1 du Code rural et de la pêche maritime
- les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du Code minier
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du Code minier
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés

- le plan des zones à risque d'exposition au plomb
- les bois ou forêts relevant du régime forestier
- les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement
- les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement
- le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du Code de l'environnement.

Les annexes n'ont pas en elles-mêmes de portée normative et ont principalement pour objet de rassembler des éléments d'information.

Section 7. Les servitudes d'utilité publique

Le plan local d'urbanisme constituant la synthèse de toutes les normes et documents applicables sur la commune, les dispositions des articles L. 151-43 et L. 153-60 du Code de l'urbanisme prévoient une obligation de report des servitudes d'utilité publique dans les annexes du plan local d'urbanisme.

Chapitre 2 : Le territoire de la commune, support de l'enquête

L'analyse du rapport de présentation montre bien que les auteurs du plan ont respecté la double approche factuelle et prospective signalée plus haute (p.8).

Section 1. La situation du territoire et les éléments physiques le composant

La commune de Saulzet-le-Froid est située au Sud du département, dans le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, à une trentaine de kilomètres au Sud-Ouest de Clermont-Ferrand. Jusqu'en mars 2015, Saulzet-le-Froid faisait partie du canton de Saint-Amant-Tallende. Suite au redécoupage des cantons du département, elle est désormais rattachée au canton d'Orcines.

L'essentiel de l'activité est agricole avec en majorité la production de lait et la fabrication du fromage Saint- Nectaire. L'activité touristique est de plus en plus présente. La commune comprend de nombreux hébergements touristiques et un centre pleine nature sur le village de Pessade.

La commune est composée de cinq hameaux s'ajoutant au bourg : Espinasse, La Martre, Pessade, Souverand et Zanières.

Les derniers chiffres du recensement (1^{er} janvier 2017) annoncent une population en hausse par rapport au dernier recensement : 264 habitants pour une superficie de 28,21 km², soit une densité de 9,36 habitants / km².

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune de Saulzet-le-Froid adhère à Mond'Arverne Communauté, fusion des communautés de communes Allier Comté Communauté, Gergovie Val d'Allier Communauté et des Cheires (arrêté préfectoral n°16-02734 du 1^{er} décembre 2016).

Saulzet-le-Froid est une commune vaste, s'étendant sur 2.821 hectares.

Elle est située sur un plateau entre la chaîne des Puys au nord et les Monts Dore au Sud.

L'ensemble de la commune de Saulzet-le-Froid est couverte par des formations volcaniques.

On notera la présence d'une narse (marais tourbeux) à proximité du village d'Espinasse formée dans un maar.

La Narse d'Espinasse et le puy de l'Enfer constituent, sur le plan géologique, un site exceptionnel. Certaines espèces végétales, comme la Ligulaire de Sibérie qui colore de jaune toute la narse en août, font partie des plantes fossiles encore existantes et sont les héritières de l'époque glaciaire au cours de laquelle s'est formé le site. Cette végétation fait d'ailleurs l'objet d'une protection toute particulière.

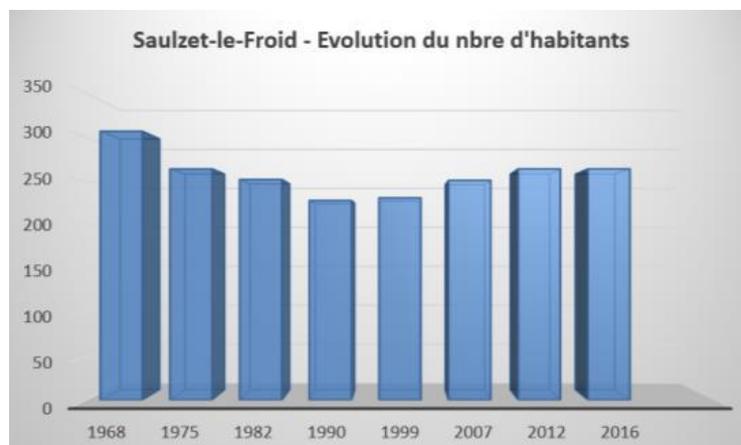
Section 2. La démographie

Une croissance timide mais régulière

La commune de Saulzet-le-Froid s'inscrit dans le territoire Insee Sud Agglo où plus de la moitié de la croissance démographique dépend de la population venant de l'agglomération clermontoise.

La commune présente une croissance timide sur les 20 dernières années, mais régulière, sous l'effet cette fois de l'attraction de l'agglomération clermontoise.

Les derniers chiffres Insee donnent 264 habitants au 1^{er} janvier 2017.



Une population relativement équilibrée et une croissance essentiellement d'origine migratoire

Le desserrement des ménages a débuté dès 1982, pour chuter inexorablement chaque année passant de 3,2 personnes par ménage en 1968 à 2,2 en 2013.

Il est probable que le desserrement des ménages va se poursuivre.

Si l'on suit les tendances actuelles (- 0,2 point sur 15 ans -1998-2013-), l'hypothèse d'une baisse de 0,2 point sur les 15 prochaines années peut être retenue.

D'ici 2032, le nombre moyen de personnes par ménage pourrait donc être de 2.

Section 3. L'économie

On constate depuis quelques temps une progression du nombre d'emplois sur la commune mais qui contraste avec un taux de chômage et un nombre d'inactifs en forte augmentation. Autre point négatif : 64,3 % des actifs travaillent en-dehors de la commune.

Le schéma de cohérence territoriale du Grand Clermont ne prévoit pas l'implantation de zone d'activités économique dans la commune.

Selon l'INSEE, la commune de Saulzet-le-Froid compte 14 entreprises au 1^{er} janvier 2015, principalement dans le domaine du commerce de l'hébergement et de la restauration. Pour 40 % d'entre elles, ce sont des entreprises implantées depuis plus de 6 ans sur le territoire.

La commune compte 12 postes salariés au 31 décembre 2014, dont 6 concernent l'agriculture, la sylviculture et la pêche.

De par sa situation, la commune de Saulzet-le-Froid bénéficie de divers atouts paysagers (paysage de la Chaîne des Puys, du Sancy, la Narse d'Espinasse, le lac du Guéry à proximité...).

De nombreuses propositions d'hébergement, de restauration et d'activités sont faites sur la commune (pêche sur glace au lac du Guéry, Centre Pessade Pleine nature, site dédié aux activités de pleine nature, la Narse d'Espinasse...).

Section 4. L'agriculture

L'agriculture occupe une place importante sur le territoire communal. La surface agricole utilisée est de 1.678 hectares.

Plusieurs labels de qualité sont de nature à permettre la continuité de l'activité agricole (Cantal, Saint-Nectaire, Veau du Limousin, Volailles et Porcs d'Auvergne).

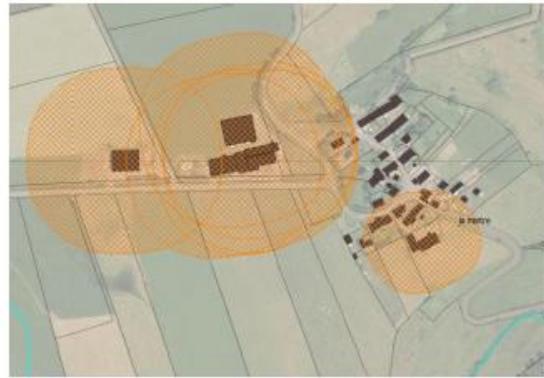
L'avenir pourrait poser problème du fait que plusieurs exploitations n'ont pas de successeurs, mais une visite rapide de la commune montre la construction récente de grands bâtiments d'exploitation. Plusieurs GAEC producteurs de Saint-Nectaire se sont constitués récemment.

La vocation agricole de la commune soulève la question épineuse de l'application de l'article L. 111-3 du Code rural pour des bâtiments situés en zone urbaine ou en lisière de ces zones.

Périmètres article L. 111-3 du Code rural



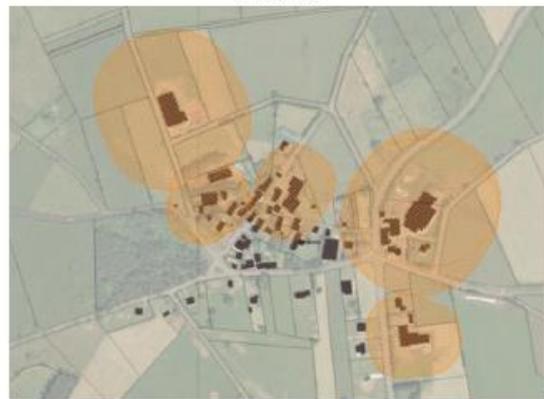
Pessade



La Martre



Espinasse



Zanières



Le bourg et Souverand

Section 5. Equipements et services

Petite commune rurale, Saulzet-le-Froid est pauvre en équipements et services.

Saulzet-le-Froid ne dispose d'aucun établissement scolaire. Les enfants de maternelle et primaire sont dirigés prioritairement sur les établissements de la commune d'Aydat. Pour les classes du cycle secondaire, les enfants de Saulzet-le-Froid sont rattachés au collège du Sancy à Besse-en-Chandesse et au lycée Murat à Issoire.

Elle comporte néanmoins un centre Pleine Nature à Pessade, qui a vocation à se développer.

Les services publics et bâtiments publics pouvant être répertoriés sont les suivants :

- mairie de Saulzet-le-Froid
- CCAS
- service d'aides à domicile (communauté de communes Les Cheires)
- portage de repas à domicile (communauté de communes Les Cheires)
- médiathèque
- caserne de pompiers
- salle polyvalente.

Il n'y a pas de services de santé (médecins, pharmacies, soins infirmiers) sur la commune.

Les associations sont tout à fait classiques :

- amicale des pompiers
- comité des fêtes
- société de chasse
- association des conscrits
- club des aînés.

Saulzet-le-Froid se situe en partie sur le massif des Monts Dores, ce qui limite le réseau routier, notamment sur la partie Ouest du territoire. Aussi, les routes se situent très majoritairement à l'Est.

La desserte de l'ensemble des hameaux et des deux bourgs est ainsi bien assurée.

A proximité, la D2089 permet à de nombreux actifs de se rendre dans le bassin d'emploi clermontois assez rapidement.

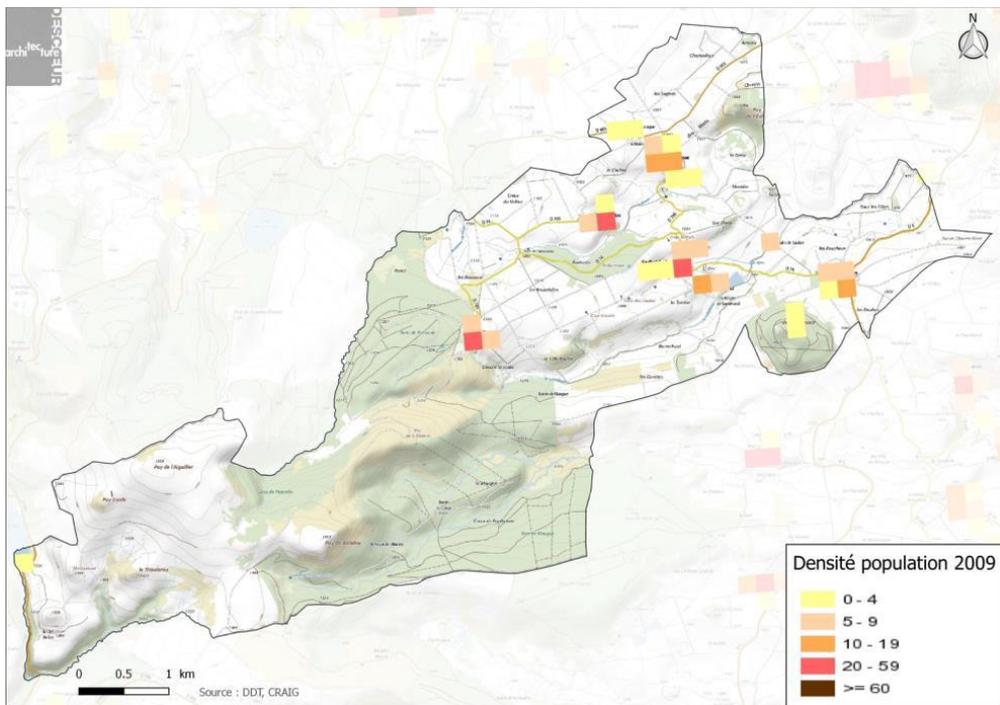
L'équipement automobile des ménages progresse. Entre 2008 et 2013, plusieurs ménages se sont équipés d'une seconde voiture. La majorité des habitants se rendent au travail en voiture (70,5 %). Ce taux d'équipement important s'explique par le fait que les habitants de Saulzet-le-Froid vont, dans leur très grande majorité, travailler en dehors de la commune.

Il n'existe pas d'aire de co-voiturage sur la commune.

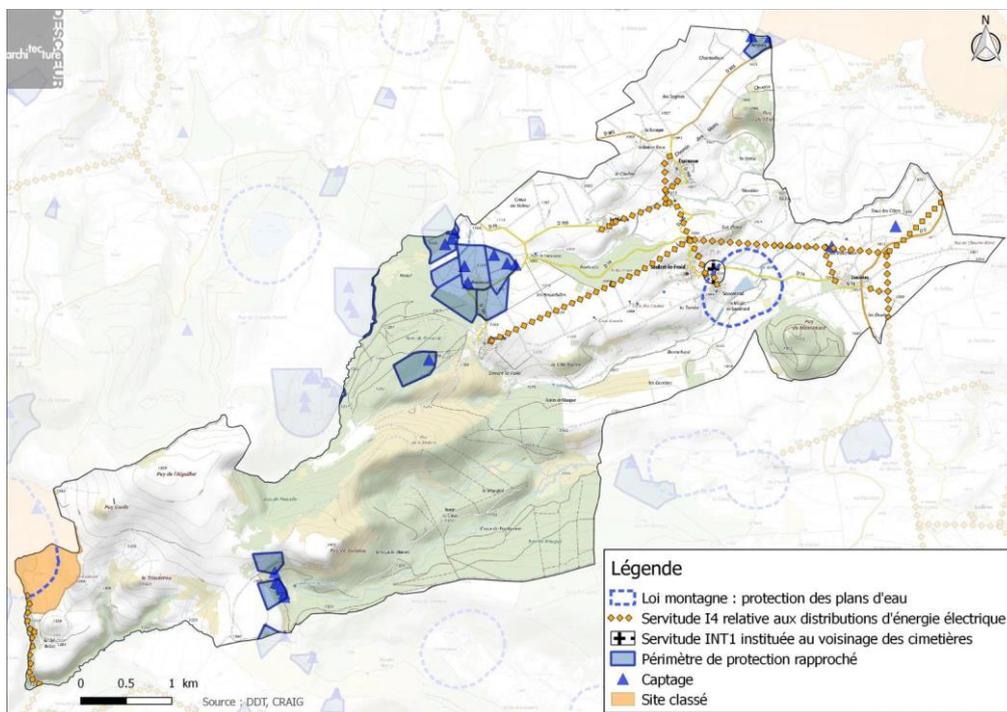
On notera toutefois un réseau de chemins et de circuits de randonnée importants pouvant servir au développement d'un tourisme de pleine nature.

Section 6. Développement urbain

L'habitat est essentiellement concentré sur le bourg de Saulzet-le-Froid et sur les villages d'Espinasse et de Pessade (entre 20 et 59 habitants sur 4 hectares - carreau de 200 m par 200 m -).
Le reste du territoire est concerné par un habitat plus dispersé.



Il existe un certain nombre de contraintes limitant l'évolution des villages, reproduites ci-dessous.



Section 7. L'habitat

Dans le contexte intercommunal des Cheires et du plan local d'urbanisme, la commune de Saulzet-le-Froid fait partie du secteur des Monts Dore (Saulzet-le-Froid et Le Vernet-Sainte-Marguerite).

Le parc des logements est en évolution constante, dominé par les maisons individuelles (98 % des logements).

Les résidences principales constituent 65,2 % du parc des logements. Cette part est en augmentation depuis 1982, avec une accélération depuis 1999.

Entre 2008 et 2013, le nombre de résidences principales a augmenté de 14 logements.

Les résidences principales sont majoritairement de grande taille avec près de 74 % de résidences principales qui possèdent 4 pièces en plus.

81% des résidences principales sont des propriétés. Les résidences principales en location représentent 13,9 % des logements. Entre 2008 et 2013, le nombre de propriétaires a augmenté (+8).

La répartition par l'ancienneté des constructions est bien équilibrée.

Après une forte évolution entre 1968 et 1999 des résidences secondaires, la tendance semble s'inverser sur les 14 dernières années avec une diminution de 6 résidences secondaires entre 1999 et 2013. Elles représentent en 2013 26,7 % du parc des logements de Saulzet-le-Froid.

Après un pic en 1982, le nombre de logements vacants a diminué fortement : - 32 logements en 31 ans, soit une moyenne d'un logement par an.

La vacance identifiée sur la commune correspond à un habitat ancien, délaissé parfois depuis plusieurs années. Certaines constructions nécessitent des travaux importants avant d'être de nouveau habitées. La plupart se trouve dans le bourg. La restauration du bâti ancien est une condition de sauvegarde du patrimoine architectural, et du maintien de l'identité communale. De plus, il constitue un potentiel de logements à réhabiliter et à remettre sur le marché.

Il n'existe pas de logement HLM sur la commune.

Le nombre de personnes logées gratuitement a été multiplié par 2 entre 2008 et 2013.

Le nombre de locataire augmente légèrement depuis 2008 (+3).

Section 8. Les espaces naturels

La commune de Saulzet-le-Froid est riche en espaces naturels de qualité et protégés.

8.1. Les ZNIEFF de type 1

- La Narse d'Espinasse
- La Haute Vallée de la Monne
- Le Puy de Baladou
- Le Puy de l'Aiguiller
- Le ruisseau de la Croix Morand
- Le Lac du Guéry.

8.2. Les ZNIEFF de type 2

- La Chaîne des Puys
- Les Monts Dore
- Le plateau Ouest de la Chaîne des Puys.

8.3. Le site classé du Lac du Guéry

8.4. Les sites Natura 2000

- La Chaîne des Puys (FR8301052)
- Les Monts Dore (FR8301042).

8.5. L'arrêté de protection du biotope de la Narse d'Espinasse (arrêté du 15 juillet 1988)

8.6. Les zonages aquatiques

8.7. Les corridors bio-écologiques

La commune se caractérise par des trames bleues et vertes importantes qui sont traitées de manière approfondie par le rapport de plan local d'urbanisme (cf. point 5.1.5.2, p.19).

8.7.1. Les trames bleues

La commune de Saulzet-le-Froid est située en tête des bassins versants. Son réseau hydrographique alimente l'Allier pour toute la partie Est du territoire, la Sioule et la Dordogne.

De nombreux ruisseaux sont présents sur la commune :

- le ruisseau de l'Enfer délimite le territoire à l'Ouest,
- le ruisseau de la Croix Morand délimite le territoire au Sud-Ouest,
- le ruisseau de Chevalard délimite le territoire au Nord,
- la commune est parcourue par les ruisseaux de la Védrine, de la Narse, de la Veyre, de la Monne et par le Labadeau.

Les zones humides ont considérablement régressé depuis 50 ans. Elles jouent pourtant un rôle fondamental à différents niveaux pour la préservation des ressources en eau et des usages associés (eau potable, etc...) :

- elles assurent une autoépuration des pollutions diffuses, plus particulièrement en tête de bassin où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux,
- elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité,
- elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines (écrêtement des crues et soutien d'étiage) et à améliorer les caractéristiques hydromorphologiques des cours d'eau.

8.7.2. La trame verte

La trame verte est extrêmement dense, essentiellement composée des massifs forestiers implantés au Sud et à l'Est de la commune, d'un maillage de haies et des ripisylves des ruisseaux.

Généralement considérés comme des milieux homogènes et plutôt bien préservés, les massifs forestiers jouent un rôle important en tant qu'habitats, au point d'être souvent assimilés à des « réservoirs de biodiversité », et sont réputés assurer un rôle de corridor écologique pour de nombreuses espèces.

A Saulzet-le-Froid, la couverture forestière est très importante.

La trame agraire est définie par photo interprétation et croisement avec les RPG. La combinaison Trame Agraire et Trame Verte met en évidence les larges espaces qui couvrent le territoire.

Ces espaces agraires constituent un support complémentaire aux différents corridors écologiques. Ils constituent des liaisons très intéressantes entre les masses boisées et les autres espaces naturels. Les trames végétales (haies, arbres) qui maillent ces secteurs permettent des connexions d'autant plus facilitées.

Section 9. Les risques naturels et technologiques

La commune se trouve dans une zone de sismicité de niveau 3. La commune doit respecter les règles de construction adaptées à un tel niveau de risque. Le dernier événement de ce type remonte au 1^{er} avril 1980.

La commune est concernée par un risque de retrait/gonflement des argiles important dans la partie Est de son territoire.

Le risque d'exposition au Radon n'est pas négligeable.

La commune apparaît sur ce plan à potentiel moyen ou élevé.

Section 10. La qualité environnementale

Sur le plan climatique, la commune dispose d'un climat chaud et tempéré avec des précipitations importantes. La température moyenne à Saulzet-le-Froid est de 8,6°.

La qualité de l'air est garantie par le boisement important du territoire.

La commune de Saulzet-le-Froid gère le réseau d'eau potable avec ses propres services (régie). Le territoire communal abrite de nombreux captages.

Parmi eux, 2 alimentent le réseau communal : captage de Pessade et captage de la Martre.

Des analyses qualitatives sont effectuées régulièrement. Les données issues de l'ARS (Fiche qualité de l'eau Bilan 2014) concluent que la qualité de l'eau peut encore être améliorée car elle peut présenter un caractère agressif vis-à-vis des réseaux de distribution.

Selon les données disponibles, le bilan besoins en eau / ressources montre une situation largement excédentaire en période normale et de pointe sur chacun des réseaux, que ce soit en prenant compte les besoins actuels ou futurs (évolution de l'urbanisation estimé à 20 % sur 20 ans).

Courant 2017, la commune a pour projet l'extension du réseau d'eau potable à Zanières.

La gestion du réseau collectif est assurée en régie.

Une modification de ce schéma directeur communal d'assainissement a été réalisée en 2015-2016 par le cabinet CETI. Un zonage d'assainissement collectif a été décidé sur la totalité du bourg avec la création d'une station d'épuration commune à l'ensemble du secteur et sur le village d'Espinasse. Le reste de la commune est en autonomie.

La gestion des déchets relève du SICTOM de Couzes.

Section 11. Les paysages

La commune de Saulzet-le-Froid se situe à cheval sur l'entité paysagère des Pays Coupés et sur celle des massifs et plateaux volcaniques des Monts Dore. Cette situation lui confère une richesse paysagère particulière largement déterminée par la géologie couplée avec l'action de l'érosion, des ruisseaux et des glaciers qui ont fini de sculpter les formes du relief actuel.

Il résulte de cette histoire géologique des sortes d'espaces de très grande qualité naturaliste et esthétique dont la diversité sur ce territoire de montagne relativement confiné et facile d'accès a favorisé l'attractivité et l'exploitation des ressources dès l'avènement du tourisme au XIX^{ème} siècle (lacs, sommets, cascades...).

11.1. Les Monts Dore

Le massif des Monts Dore est un massif volcanique (strato-volcan) dont la forme est complexe. Il a été modelé par une érosion glaciaire qui l'a entaillé pour aboutir à ces formations de cirques et de vallées aux formes spécifiques. L'érosion fluviale a fini de sculpter les formes du relief actuel du massif.

11.2. Les pays coupés des Volcans

Les pays coupés sont des endroits "marginiaux", dans le sens où ils forment les marges de deux territoires bien distincts, un plateau et une plaine. Ce sont des "espaces entre", qui tiennent à la fois du plateau et de la plaine sans en être entièrement. On pourrait dire aussi que ce sont des "franchissements" ou des "seuils". Ces espaces ont suffisamment d'épaisseur pour être identifiés de manière singulière, ceci au travers de la caractéristique pratique suivante : coupés par les rivières et les vallons (ou creusés par ces rivières), il est plus compliqué qu'ailleurs de les traverser perpendiculairement à ces traits de coupe. Il en découle, dans ces pays, un sens particulier et contraint de l'usage du territoire.

Chapitre 3 : L'analyse du plan local d'urbanisme arrêté, objet de l'enquête publique

Section 1. L'articulation avec les documents supra communaux

Comme le montre le dossier soumis à l'enquête, la commune ne dispose pas d'une liberté d'engager l'élaboration de son document d'urbanisme.

Celui-ci rappelle, sans faire une distinction claire entre les deux notions, que le plan local d'urbanisme doit être soit compatible, soit prendre en compte certains documents soit nationaux, soit régionaux ou locaux.

Le document passe en revue ces différents documents de manière exhaustive.

3.1.1. Les documents nationaux

- Les lois portant engagement national pour l'environnement (lois Grenelle I et II)
- Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF), 14 octobre 2014
- Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), 24 mars 2014
- Le Plan Climat 2004-2012
- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010
- La diversité biologique : Code de l'Environnement – Livre IV, titre I – protection de la faune et de la flore I : L. 414-1 et suivants et R. 414-1 et suivants
 - o Protection de la flore et de la faune : Code de l'Environnement Livre IV, titre I - protection de la faune et de la flore I : L. 411-1 et suivants
 - o Accès à la nature : Code l'environnement Livre III, titre IV, L. 361.1 à L. 364.1
 - o Paysages : Code l'environnement Livre III, titre V, L. 350.1 et L. 350.2
 - o Sites : Code de l'environnement Livre III, titre IV, L. 341.1 à L. 342.1
- La ressource en eau : code de l'Environnement – Livre II, titre I – eau et milieux aquatiques ; L. 210-1 à L. 218-81-1
 - o Directive cadre sur l'eau (DCE)
 - o Gestion de la qualité des eaux et de la ressource : Code de l'environnement Livre II, titre I, L. 210.1 à L. 218.81
 - o Eau et milieux aquatiques : Code de l'environnement Livre II, titre I, L. 211 Livre IV, titre I ; L. 414.1 et suivants et R. 214.1 et suivants
 - o Eaux résiduaires urbaines : Code des communes L. 372-1-1 et L. 372-3
- Air/ Energie : Code de l'Environnement Livre II, titre II – Air et atmosphère : L. 122.3, L. 220.1, L. 221.1, L. 222.1, L. 222-4, L. 222.5
- Consommation d'espace : Code de l'urbanisme, L. 121-1, L. 122.1 et suivants, L. 123.1 et suivants
- Urbanisation en continuité avec l'existant, extension limitée et hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, Code de l'urbanisme, L. 146-4

- Opérations d'aménagement : Code de l'urbanisme, Livre I, Titre I, L 110, Titre II, L. 121.1 et suivants, L. 123.1, L. 123-1.7, Titre IV : L. 142-1 et suivants, L. 145-1 et suivants, L. 146.1 et suivants, Livre III, Titre I, L. 313.1 à L. 313.15 et R. 11-1
- Matières premières :
 - o Code de l'environnement - Livre V, Titre I, Installations classées pour la protection de l'environnement, L. 511-1 et suivants
 - o Code de l'urbanisme, Livre I, Titre II, Prévision des règles d'urbanisme, L. 123.19, L. 130.1
- Déchets : Code de l'environnement, Livre V, Titre IV, L. 541.1 à L. 542.14
- Prévention des nuisances acoustiques et visuelles : Code de l'environnement, Livre V, Titre VII, L. 571.1 et suivants
- Développement et aménagement de l'espace rural : Code rural, Livre I, Titre I – L. 111.1 et suivants
- Préservation des espaces agricoles et forestiers : Code de l'urbanisme, L. 121.1 et L. 123.1, L. 143-1 et suivants, R. 123-1-2-2
- Forêt défrichement : Code forestier, L. 311-1 et suivants
- Forêt débroussaillage : Code forestier, L. 321-1 et suivants
- Changement de destination : Code de l'urbanisme, R. 123-1- 2-2
- Zones agricoles protégées : Code rural, L. 112-2 et R. 112-1-4, R. 112-1-6, R. 112-1-7, R. 112-1-8, R. 112-1-9, R. 126-1
- Plan National Santé Environnement (PNSE 3) 2015-2019.

3.1.2. La soumission à la loi Montagne

La totalité du territoire de la commune est soumis à la loi Montagne (cf. l'observatoire des territoires CGET, www.observatoire-des-territoires.gouv.fr).

Même si la commune est couverte par un schéma de cohérence territoriale, la loi Montagne impose un certain nombre de prescriptions pour la préservation des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales ou forestières, notamment pour les rives de plans d'eau (L. 122-12 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le document identifie deux plans d'eau, à savoir un étang situé au Sud-Est du hameau de Souverand ainsi que le Lac du Guéry à l'Ouest, qui a fait l'objet d'une inscription « site classé ».

Cela dit, ces deux plans d'eau font moins de 1.000 hectares.

L'article L. 122-12 du Code de l'urbanisme prévoit que de tels plans d'eau doivent être protégés sur une distance de 300 mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Peuvent être exclus du champ d'application du présent article les plans d'eau de faible importance par le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme ou une carte communale.

L'étang de Souverand ne mérite pas une telle protection.

Le document (1.2) rappelle explicitement les autres contraintes résultant de la loi Montagne.

Les objectifs de cette loi visent :

- l'urbanisation se fait en continuité du bourg existant,
- la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- la protection des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (gorges, grottes, glaciers, lacs, etc...),
- la maîtrise de l'urbanisation en zone de montagne,
- l'orientation du développement touristique et la maîtrise de l'implantation d'unités touristiques nouvelles (UTN),
- la préservation des rives naturelles des plans d'eau,
- la limitation de la création de nouvelles routes et la délimitation des zones d'implantation des remontées mécaniques.

Le présent projet de plan local d'urbanisme ne porte pas atteinte aux principes fondamentaux de la loi Montagne, à savoir :

- pas de conséquences sur le maintien et le développement des activités agricoles, pastorales et forestière,
- pas d'atteintes aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de montagne.

Les dispositions sus rappelées de la loi Montagne II ont vocation à plutôt s'appliquer à l'occasion du dépôt d'une autorisation de construire (L. 122-5 et L. 122-6). Si d'aventure un projet touristique avait vocation à se développer sur le territoire de la commune, il relèverait certainement des unités touristiques nouvelles locales. On rappellera ici que, selon l'article L. 122-16 du Code de l'urbanisme, toute opération de développement touristique en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une "unité touristique nouvelle".

3.1.3. Les documents supra communaux locaux

Plusieurs schémas doivent être pris en compte ou compatibles avec le plan local d'urbanisme. Ils sont passés en revue dans le rapport de présentation (1.1) et ses annexes (1.4 et 1.5).

1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le document cadre à l'échelle régionale de mise en œuvre de la trame verte et bleue, arrêté le 7 juillet 2015.
2. Le Schéma régional de gestion sylvicole de l'Auvergne, approuvé en avril 2005.
3. Le Schéma Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011. La commune de Saulzet-le-Froid appartient aux territoires périurbains et constitue un bourg qui participe à l'accueil de nouveaux habitants par un développement durable et maîtrisé au regard de l'urbanisation existante. L'avenir économique de ces territoires repose sur le maintien et la valorisation d'une agriculture diversifiée (céréaliculture, élevage, sylviculture, circuits courts), d'un tissu local de TPE et d'un tourisme axé sur le patrimoine tant naturel que bâti. Afin de réaliser un juste équilibre entre optimisation du foncier et cadre de vie agréable, les orientations du SCoT pour ce secteur sont les suivantes :
 - Permettre un accueil de nouvelles populations, prioritairement 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. L'urbanisation doit tendre à diversifier l'offre d'habitat (formes urbaines, économie d'espace et d'énergie) afin de favoriser une meilleure mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle et répondre à des contraintes environnementales croissantes ;
 - 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 et accueillir des zones d'activités communautaires d'intérêt local, dès lors qu'une implantation en dehors d'un pôle de vie est justifiée ;
 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme « trame verte » du territoire et valoriser les grands espaces paysagers, notamment ceux compris dans les Parcs Naturels Régionaux
4. Le PLH (Programme Local de l'Habitat) des Cheires 2009-2015 a été approuvé le 29 juin 2009, modifié en 2013, et prorogé pour 2 ans à compter du 29 juin 2015, en attente du nouveau PLH prescrit le 16 mars 2015. Il a une durée de 6 ans.
5. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, arrêté le 18 novembre 2009.
6. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne, arrêté le 1^{er} décembre 2009.
7. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Allier aval, approuvé le 13 novembre 2015.

8. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Sioule (petite partie au Nord-Ouest du territoire).
9. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Dordogne Amont (petite partie à l'Ouest du territoire).
10. Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne (PNRVA) : une nouvelle Charte a été réalisée pour 2013-2024.

Une importance particulière doit être accordée à la Charte du Parc des Volcans. Depuis 2015 (voir p.6), le plan local d'urbanisme n'est plus soumis à une obligation de compatibilité avec les orientations et les mesures du Parc qui seraient contraires au schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires. Comme vu plus haut, celui-ci est en cours d'élaboration. Le rapport de compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne continue donc de s'imposer.

Le rapport de présentation (1.5) fait référence aux dispositions de la Charte.

- Disposition 2.1.2.2. : « Maintenir la fonctionnalité de la Trame verte et bleue » [cf. Charte p. 80]

Préserver la fonctionnalité et donc la continuité écologique de la Trame verte et bleue :

- dans les espaces agricoles : pérenniser le maillage des prairies et pelouses écologiquement riches.
- dans les secteurs soumis à la pression urbaine : conserver, restaurer ou créer des continuités des milieux ouverts constituant ici des corridors écologiques.
- au sein des milieux forestiers : développer leur biodiversité, assurer les liens entre les massifs forestiers par le bocage.
- au niveau des bords de routes et des délaissés : favoriser une gestion respectueuse de la diversité des espèces sauvages, préserver les zones d'épandage des crues.
- pour les cours d'eau : réduire le nombre d'ouvrages faisant obstacles à la migration piscicole, restaurer/entretenir les ripisylves, etc...
- pour les lacs, tourbières et zones humides : lutter contre les atteintes aux zones humides, adapter les pratiques agricoles et forestières pour éviter ou freiner leur eutrophisation, maintenir ou restaurer les continuités hydrauliques et écologiques entre les zones humides.

- Disposition 2.1.2.3. : « Conserver la richesse des réservoirs de biodiversité » [cf. Charte p. 81]
- préserver, dans le cadre des documents d'urbanisme, l'ensemble des réservoirs de biodiversité identifiés, par un zonage et un règlement garantissant leur richesse et leur fonctionnalité.
- pour les réservoirs de biodiversité ne faisant pas l'objet de mesures de protections spécifiques :

- développer leur protection et leur gestion par des mesures réglementaires, foncières ou contractuelles adaptées.

- prioriser les pelouses et les prairies écologiquement riches, les lacs naturels et les zones humides (incluant les tourbières) et leurs bassins versants, ainsi que des milieux forestiers et des milieux rupestres.

- Disposition 2.3.2.1. : « Prendre en compte transversalement les différents enjeux au sein des projets d'urbanisme » [cf. Charte p. 109]

S'agissant des milieux naturels et de la ressource en eau, il convient de :

- assurer la fonctionnalité de la Trame verte et bleue en maintenant ou restaurant les continuités écologiques, des milieux ouverts principalement agricoles, boisés, aquatiques comme les lacs et les zones humides (ainsi que leurs bassins versants).

- préserver les réservoirs de biodiversité au sein des documents d'urbanisme (zonage et règlement garantissant la pérennité et/ou la restauration de leurs fonctionnalités).

Même si le Code de l'urbanisme ne l'exige pas, on peut toutefois regretter que le projet n'indique pas pour ces différents documents la nature de leurs rapports avec le plan local d'urbanisme (compatibilité, prise en compte).

Section 2. L'évaluation environnementale

Le plan local d'urbanisme est soumis au régime de l'évaluation environnementale (L. 104-2 du Code de l'urbanisme) en raison de ses effets notables sur l'environnement (zones Natura 2000, cf. p.10, point 3.3, et carte p.53). Il résulte un certain nombre d'obligations pour l'élaboration du rapport de présentation.

Cela précisé, l'évaluation environnementale a été apparemment conduite sous l'empire de l'ancien texte du Code de l'urbanisme (L. 123-1-2). Désormais, le contenu de celle-ci est précisé aux articles L. 104-4 et L. 104-5 du même Code, ainsi qu'aux articles R. 104-18 et R. 104-19.

Ces nouveaux textes sont présentés ici à titre informatif.

Article L. 104-4 du Code de l'urbanisme

« *Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :*

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. »

Article L. 104-5 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

Article R. 104-18 du Code de l'urbanisme

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Article R. 104-19 du Code de l'urbanisme

« Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité environnementale définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport de présentation.

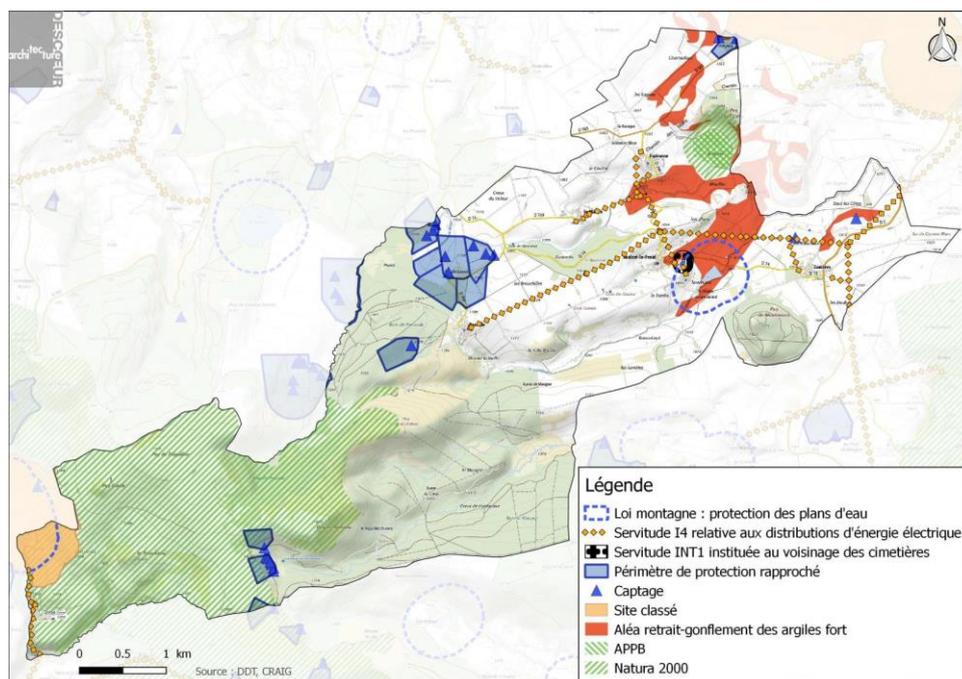
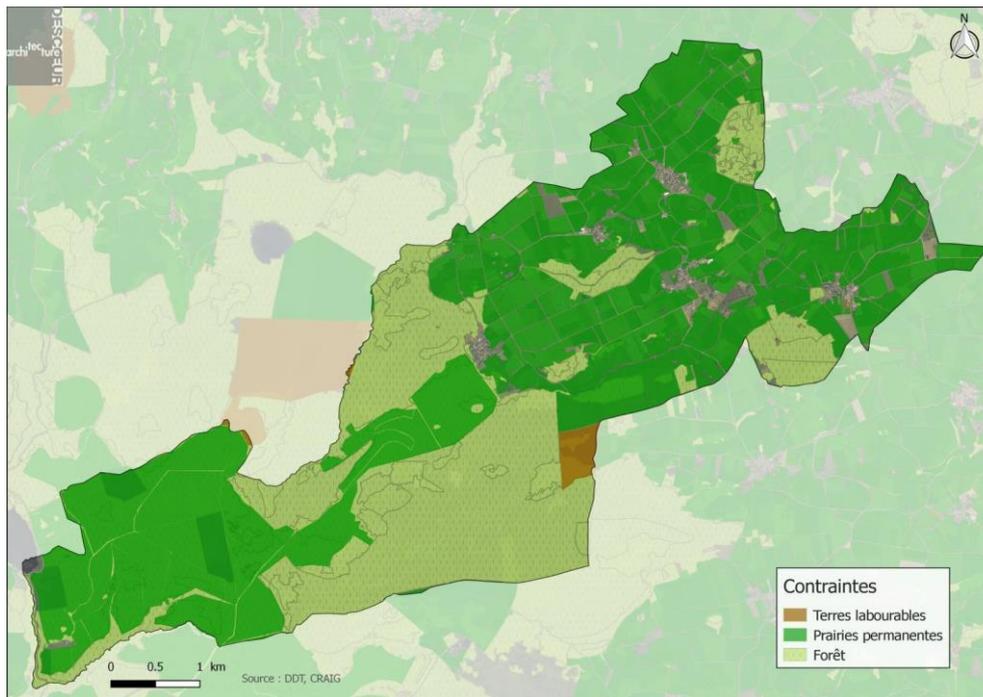
Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable :

- la demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;

- l'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas. »

Quoi qu'il en soit, le projet de plan local d'urbanisme répond globalement aux exigences des articles L. 123-1-2 et R. 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le Tome 1 Synthèse du diagnostic comporte l'ensemble de ces données. Comme vu plus haut, l'articulation avec les documents supra communaux a été effectuée. Il comporte au Tome 5 un état initial de l'environnement. Après une analyse des espaces naturels, des risques naturels et technologiques et une analyse de la qualité environnementale et des paysages, il comporte une synthèse des orientations générales qui insistent sur deux points qui sont repris à travers deux cartes (Tome 5, p.96 et 97).



Il comporte, comme l'exige la loi (Tome 3), un résumé non technique précisant les intentions municipales, qui ont une importance certaine pour la définition des orientations du projet d'aménagement et de développement durable. En cela, le projet de plan local d'urbanisme est parfaitement en harmonie avec les dispositions de l'article L. 151-4 et les explications des choix retenus (cf. p.9).

Traduction au PADD	→ Traduction au PLU
L'organisation urbaine et la vocation habitat <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>La mise en place de zones urbaines constitue le socle de la production d'habitat. Ce zonage de type Urbain permet le renouvellement urbain, la reconquête des logements vacants et offre des disponibilités foncières adaptées aux besoins de la commune.</p> <p>Ces zones d'habitat (Ud, Ug) sont limitées au plus près de l'existant. Elles permettent de favoriser le recyclage des logements (avec réhabilitation de la vacance), d'offrir un potentiel foncier à investir avant de chercher à étendre les extensions urbaines, de participer à limiter la consommation foncière et de proposer des formes d'habitat diversifiées.</p>
La vocation agricole du territoire <ul style="list-style-type: none"> Protéger les espaces agricoles. 	<p>Le PLU définit une vaste zone agricole (A) constructible dédiée au développement des exploitations agricoles (en termes de bâtiments nécessaires à leur activité).</p> <p>Elle permet de regrouper sous une seule zone les exploitations agricoles, d'éviter le mitage des paysages et de préserver la qualité agronomique des sols.</p>
La qualité de vie <ul style="list-style-type: none"> Maintenir et développer les services et les équipements. Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables. 	<p>Outre les équipements et services existants situés dans les bourgs et qui sont gérés par le règlement des zones Ud et Ug, le PLU définit une zone Ue spécifiquement réservée aux équipements présentant un intérêt général lié aux activités administratives, touristiques, d'enseignement, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs.</p> <p>Concernant les économies d'énergie et les énergies renouvelables, le règlement du PLU facilite l'isolation par l'extérieur des constructions existantes et autorise les toitures végétalisées.</p>
Les espaces naturels et les corridors bio-écologiques <ul style="list-style-type: none"> Préserver les espaces naturels du territoire. Préserver les trames bleues. Préserver les trames vertes. 	<p>Les grands espaces naturels et paysagers de la commune sont concernés par un zonage naturel (N) visant ainsi la protection et la mise en valeur des paysages, du réseau hydrographique et des principaux massifs boisés. Ce principe vise à limiter au maximum tout mitage des paysages. Les trames bleues sont identifiées sur toute leur continuité. L'ensemble de ce zonage N vient conforter le zonage agricole (A) réservé à la mise en valeur des paysages agraires et au développement de l'activité agricole sur le territoire.</p>
La vocation économique <ul style="list-style-type: none"> Maintenir et développer les équipements économiques locaux. Développer le numérique. 	<p>Le règlement permet le développement des activités (économiques, artisanales, touristiques) existantes, et l'installation de nouveaux services dans les enveloppes urbaines définies qui disposent d'un potentiel constructible.</p>
La vocation touristique <ul style="list-style-type: none"> Conforter la vocation touristique et de loisirs. 	<p>Le règlement permet le développement des activités touristiques et d'hébergements existantes.</p> <p>Les paysages les plus emblématiques du territoire reçoivent un zonage naturel (N).</p>

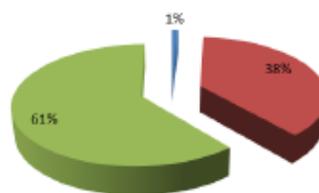
Il comporte à ce titre un bilan des surfaces du futur plan local d'urbanisme en distinguant zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles (cf. supra point 3.2.3, p.9).

Surfaces calculées sous SIG.

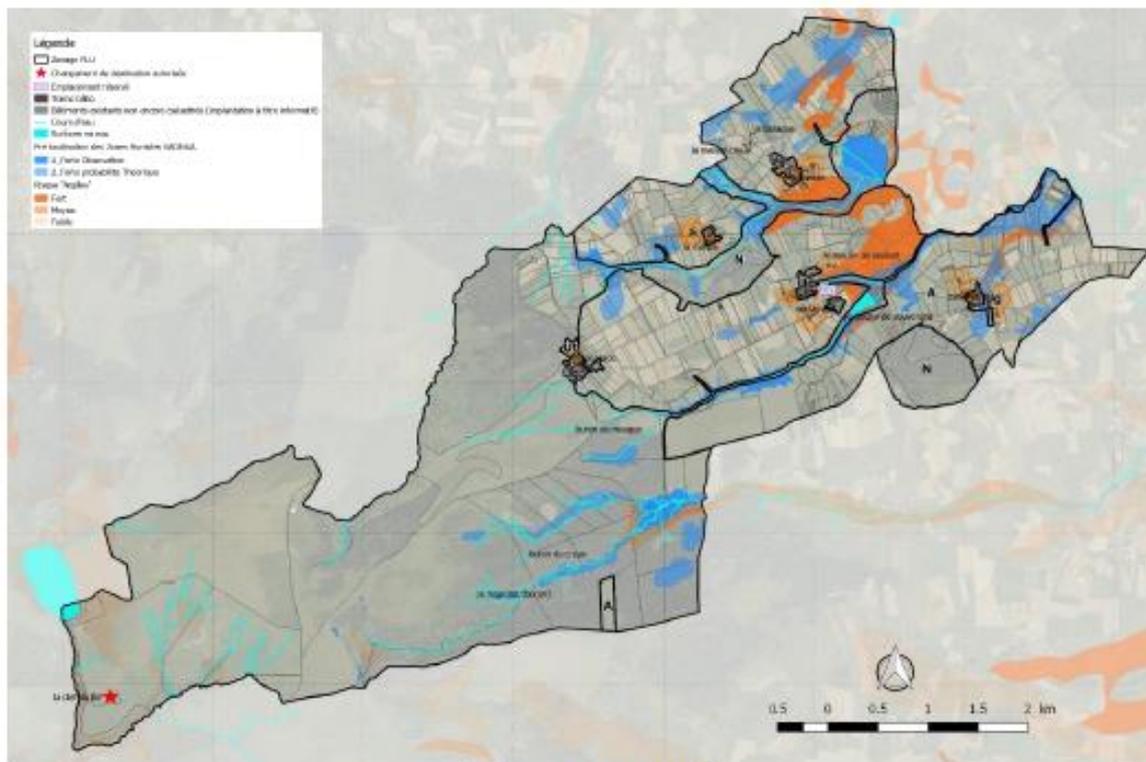
ZONES URBAINES	Ud	Saulzet bourg : 4.36 ha Zanières : 2.57 ha Espinasse : 4.55 ha La Martre : 1.96 ha Pessade : 3.71 ha	17.15 ha
	Ug	Souverand : 2.04 ha Zanières : 2.39 ha Espinasse : 1.39 ha Pessade : 1.92 ha	7.75 ha
	Ue	Saulzet bourg : 0.55 ha	0.55 ha
	Ut	Pessade : 2.36 ha	2.36 ha
	SOUS TOTAL		
ZONES AGRICOLES	A		1 056.27 ha
	SOUS TOTAL		
ZONES NATURELLES	N		1 703.03 ha
	SOUS TOTAL		

Surfaces du PLU de SAULZET LE FROID

■ zones urbaines ■ zones agricoles ■ zones naturelles



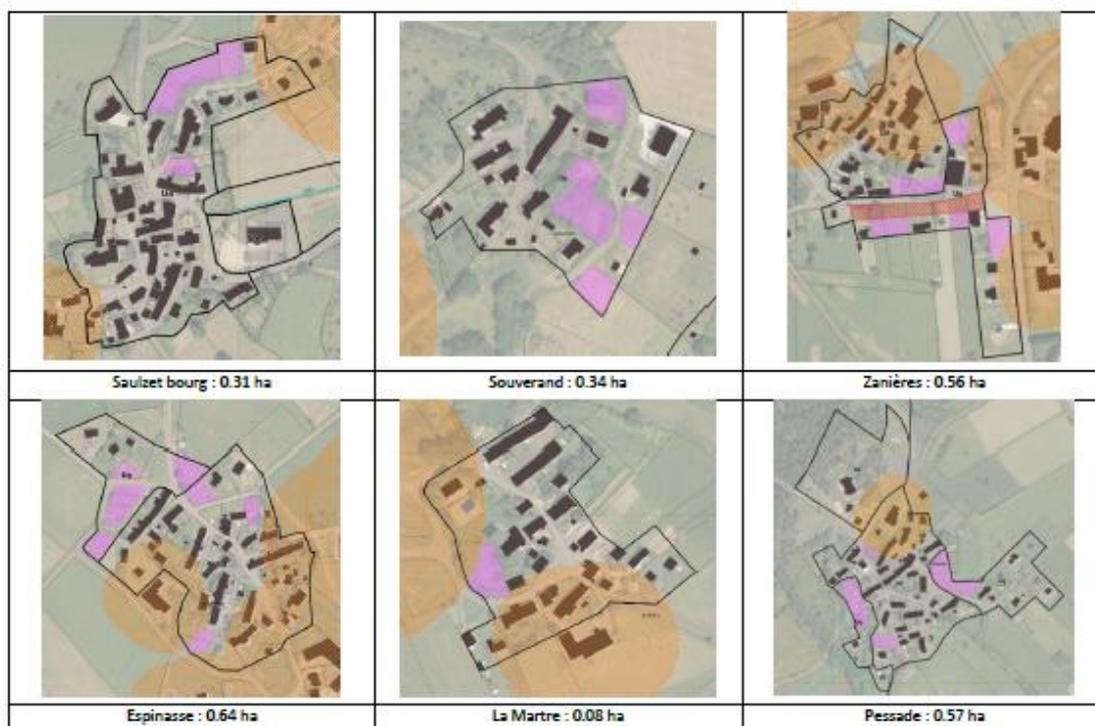
Répartition des surfaces du PLU



Plan de zonage PLU pour Arrêt

Il envisage les projets communaux qui pourraient être soutenus pour accueillir de nouveaux habitants. Il définit les capacités des zones d'accueil. Le potentiel foncier à vocation d'habitat est estimé à 2,57 hectares, soit 25.689 m². Les potentialités de développements sont parfois situées à l'intérieur des hameaux (Souverand), parfois en limite de la partie déjà urbanisée (Espinasse, Saulzet-le-Froid bourg) mais à l'intérieur de cette dernière.

Il ne comporte ainsi aucune zone AU d'ouverture à l'urbanisation. Comme cela est possible, le projet de plan ne prévoit aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (cf. p.13, Chapitre 1).



Estimations	PLU pour Arrêt
Potentiel Habitat (Ud, Ug)	25 689 m ²
Rétention foncière estimée	30%
Potentiel Habitat avec rétention foncière	17 982 m ²
Surface moyenne par logement	700 m ²
Potentiel Logements	26
Nombre de personnes par ménage estimé en 2032	2
Nombre de nouveaux habitants potentiellement accueillis entre 2017 et 2032	52
Estimation de la population communale en 2032	316

Les projets communaux en faveur de la vocation économie tiennent compte d'une population active en progression. Le nombre d'emplois offerts par la commune est en hausse comme le nombre d'actifs travaillant hors de la commune a progressé.

La commune affiche également une vocation touristique sur le secteur de Pessade, sur lequel sont définies deux zones Ut.

Cette progression sur le plan économique contraste néanmoins avec le caractère très restrictif des zones urbanisables. On reviendra sur ce point dans le rapport final.

Le projet présente une unique zone Ue sur une zone déjà existante à vocation d'équipements publics. Aucun établissement scolaire, ni de service de santé sur le territoire.

Les projets communaux en faveur de la vocation agricole sont mis en évidence dans le document. Ils sont essentiels dans une petite commune rurale qui présente plusieurs atouts. En effet, la commune de Saulzet-le-Froid appartient à la Petite Région Agricole (PRA) des Dômes. Elle est incluse dans l'aire de production AOP du Cantal, Saint-Nectaire, Veau du Limousin, Volailles et Porcs d'Auvergne.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) est en hausse depuis 1988. Elle est de 1.353 hectares et correspond à la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune (ce chiffre comprend donc des surfaces exploitées en-dehors du territoire communal et ne prend pas en compte les surfaces exploitées par des exploitants situés en dehors de la commune).

Le nombre d'exploitations ne cesse de diminuer, alors que le cheptel est plutôt stable.

Un des axes forts du projet d'aménagement et de développement durable est de préserver et accompagner la dynamique agricole.

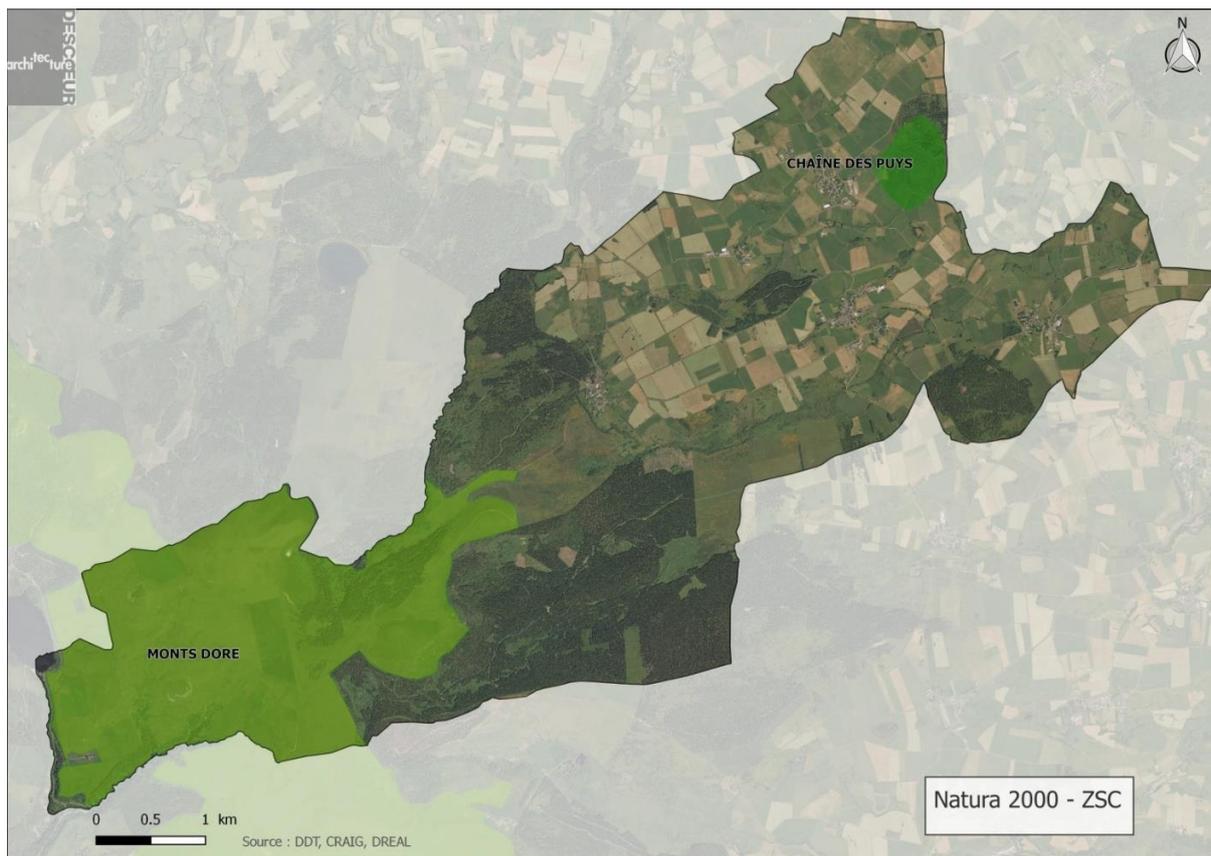
La zone A relativement importante est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif est la préservation des espaces agricoles. Seuls y sont autorisés le maintien ou la restructuration des activités agricoles et la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

Cette zone A présente deux caractéristiques :

- elle recouvre l'essentiel des espaces agricoles,
- elle concerne la quasi-totalité des exploitations agricoles. Les bâtiments agricoles existants ont été repérés au plan local d'urbanisme. Seuls les bâtiments situés au sein des zones urbaines ne sont pas intégrés à la zone A. Cela concerne une exploitation située dans le centre de Pessade et une autre sur le village de Zanières.

Les objectifs recherchés sont donc :

- 1- Délimiter et protéger les espaces valorisés par l'activité agricole,
- 2- Favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricole existants.



Natura 2000 ZSC « Chaîne des Puys » (FR8301052)

La désignation du site Natura 2000 de la Chaîne des Puys vise prioritairement les pelouses et landes d'altitudes réparties sur les flancs et sommets des volcans et entretenues par l'activité pastorale ancestrale, essentiellement ovine. Elle vise également une végétation particulière et clairsemée, emblématique, qui se développe sur les éboulis et scories volcaniques. Ainsi, la Chaîne des Puys offre ses 90 édifices volcaniques en alignement du nord au sud qui constituent un paysage unique au monde avec des influences géo-climatiques (altitudes de 600 à 1450 mètres et toutes les orientations) et des activités humaines (pastoralisme en particulier et sylviculture) qui engendrent un patrimoine naturel riche et diversifié. Ce sont ainsi 12 habitats (milieux naturels) d'intérêt européen (sur 35 habitats inventoriés) qui coexistent en mosaïques sur 2.041 ha éclatés en 9 entités sur 8 communes.

L'importance de la Chaîne des puys est liée à l'alignement nord-sud de ses 90 édifices volcaniques qui offrent des conditions géo-climatiques variées et permet le développement d'un patrimoine paysager et naturel, riche et varié.

De plus, la Narse d'Espinasse offre l'une des plus belles stations nationales de Ligulaires de Sibérie et une importante population de Cuivré de la Bistorte, ce qui lui vaut un classement en Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope.

Ainsi, la qualité du patrimoine paysager et naturel de la Chaîne des Puys lui vaut un classement en site classé et un projet d'inscription aux biens du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Natura 2000 ZSC « Les Monts Dore » (FR8301042)

S'étendant autour du Puy de Sancy (1.866 m) le site s'étale à une altitude moyenne de 1.050 m. Creusé des 3 vallées glacières de la Dordogne, de Chaudefour et de la Fontaine salée.

Le site englobe aussi l'ensemble remarquable du Lac de Guéry et des roches phonolithiques de Tuilière et Sanadoire.

Le risque principal est la pression touristique, en particulier du fait des stations de sport d'hiver au nombre de 3.

La conservation de la richesse floristique du site passe par sa maîtrise raisonnée. Les domaines skiables sans grand intérêt écologique sont exclus de façon à ne pas gêner inutilement leur gestion.

Site classé du Lac de Guéry et de ses abords

Date de l'arrêté : 27 juillet 1973.

Communes concernées : Mont-Dore, Orcival, Perpezat, Saulzet-le-Froid.

Superficie : 145,44 ha.

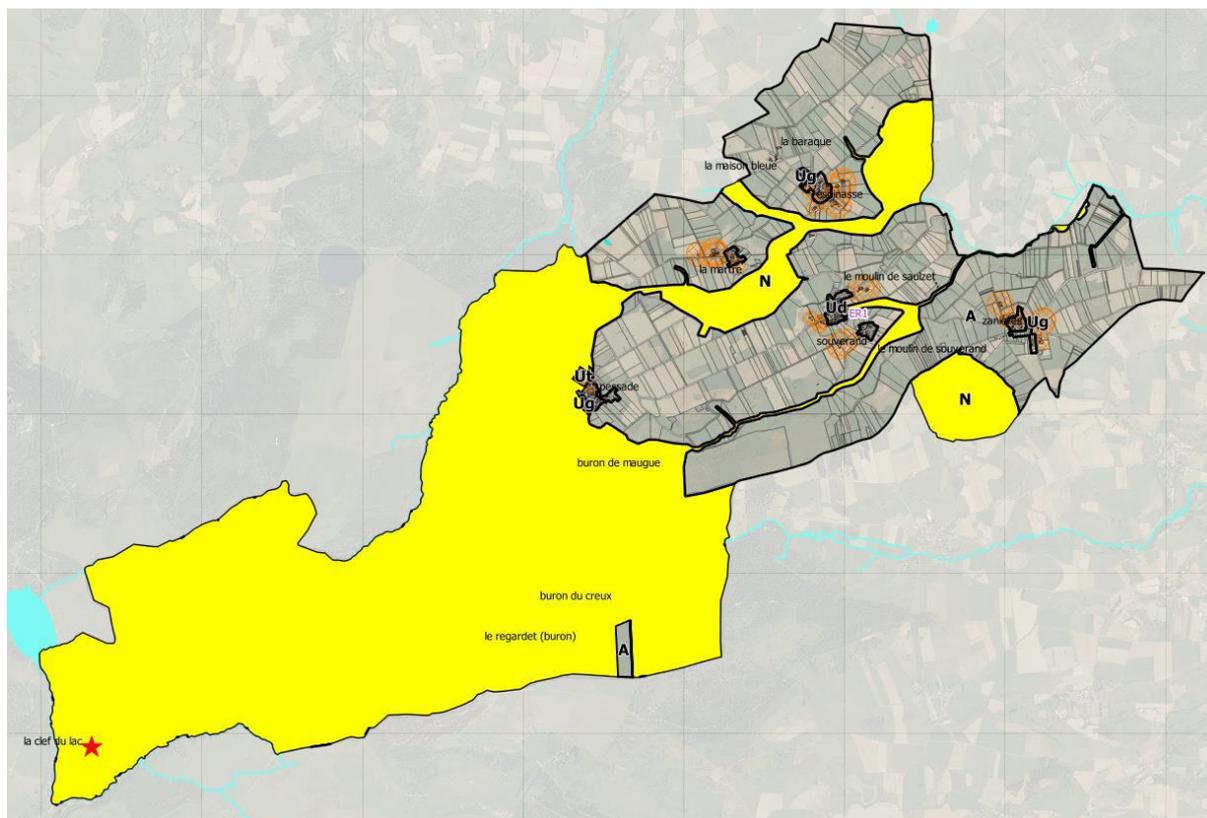
La protection actuelle, le classement acté en 1973, englobe le lac, les rives à l'est et au sud sur 500 mètres environ, et les rives ouest et nord-ouest, plus pentues, sur 250 mètres environ. Au nord, elle s'étend jusqu'au col de Guéry et vient buter sur les Roches de Sanadoire et de Tuilière, elles-mêmes protégées en tant que site naturel inscrit. Cet ensemble naturel protégé correspond grosso-modo au sud au bassin versant du cours d'eau, qui s'écoule du lac jusqu'à sa jonction avec un ruisseau plus large, le ruisseau de l'Enfer.

Arrêté de protection de biotope : la Narse d'Espinasse (arrêté du 15 juillet 1988)

La Narse d'Espinasse est un marais méso-eutrophe tourbeux niché dans un cratère de maar (explosion phréato-magmatique) au pied du Puy de l'Enfer au sud de la Chaîne des Puys. L'ancien lac de cratère, comblé à la fois par des matériaux détritiques et par les apports organiques liés à la végétation, est devenu aujourd'hui un marais, dont l'assèchement s'est accéléré du fait des actions anthropiques (drainage, route).

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

Elle est particulièrement étendue.



La zone N définie au plan local d'urbanisme couvre toute la partie Ouest du territoire, prenant en compte :

- le site Natura 2000 ZCS,
- les ZNIEFF de type 1,
- la ZNIEFF de type 2 « Monts Dore »,
- le site classé du Lac de Guéry et de ses abords,
- les réservoirs de biodiversité inscrits au SRCE,
- le ruisseau de la Croix Morand,
- le ruisseau de l'Enfer,
- les principaux massifs boisés.

Cette vaste zone N se poursuit sur la partie Est du territoire suivant le tracé du Labadeau, de la Veyre, du ruisseau de la Narse et du ruisseau de Chevalard, ainsi que sur le puy de Monténard. Elle vient traverser les espaces agraires de la commune qui reçoivent un zonage agricole A dont la constructibilité limitée permet de préserver ces espaces à enjeux paysagers.

Un soin particulier a été porté par le plan local d'urbanisme à cette zone.

En-dehors des zones urbaines des villages, quelques constructions ponctuent l'ensemble du territoire. Considérées comme déconnectées de tout noyau urbain, implantées de manière isolée dans les espaces

naturels, elles présentent souvent une vocation d'habitat. Le règlement de la zone naturelle N, même s'il ne permet pas la construction de nouvelles habitations, autorise néanmoins la poursuite de cette vocation d'habitat, conformément à la Loi ALUR et la Loi Macron : les constructions existantes peuvent ainsi être rénovées et agrandies sous conditions.

De plus, des mesures réglementaires favorables à la défragmentation sont mises en place par le futur PLU dans toutes les zones :

- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques invasives et les essences allergènes sont à éviter.
- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie doit faire l'objet d'un traitement végétalisé (au moins égal à 20 % ou à 50 % selon les zones) de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.

Section 3. Le projet d'aménagement et de développement durable

Document particulièrement important, qualifié parfois de "clef de voûte" du plan local d'urbanisme (cf. supra Section 4, pages 12 et suivantes), c'est lui en effet qui définit les grandes orientations du projet en s'appuyant sur le rapport de présentation. Il est un élément clef pour aider à la décision communale et il doit tenir compte de certaines évolutions constatées.

Le projet d'aménagement et de développement durable constitue donc le projet politique des élus locaux. Les textes n'imposent aucun plan type pour la présentation de son contenu, qui comporte depuis la loi ENE un élargissement sensible des thèmes qu'il doit aborder.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Saulzet-le-Froid se doit donc de concilier une évolution démographique relativement favorable depuis 2007 avec une volonté forte de protéger la vocation agricole du territoire et les espaces naturels qui en font l'une des richesses.

Ainsi, sous l'effet de l'exode rural, la population communale avait fortement décliné jusqu'en 1990, mais la population de la commune est en légère augmentation depuis 2007 et le solde naturel est en très légère augmentation.

L'accueil de nouveaux habitants et la prise en compte des évolutions démographiques exigent un développement relatif de l'urbanisation de la commune même si celui-ci est encadré par le programme

local de l'habitat des Cheires (2009-2015) en attente du nouveau programme local de l'habitat. Celui-ci fixe comme objectif, pour la commune de Saulzet-le-Froid, la réalisation de 21 nouveaux logements sur 18 ans, soit un peu plus d'un logement par an, dans une enveloppe foncière de 1,5 ha.

Le document d'orientations générales du Grand Clermont fixe comme objectif la densité des nouveaux logements à 700 m² en moyenne de surface pour un logement.

Compte tenu de ce contexte favorable, la commune estime qu'elle peut avoir l'ambition d'accroître sa population d'environ 50 nouveaux habitants à l'horizon 2032 et que la commune aura besoin de 2,6 ha à 2,8 ha de terrain hors rétention foncière pour l'accueil de ces nouveaux habitants.

Cette progression de la population doit être prise en compte avec les enjeux environnementaux mais aussi agricoles des élus dans la définition du projet. C'est l'objet du projet d'aménagement et de développement durable à travers l'identification de ses grandes orientations.

Le projet comporte sur ce plan plusieurs orientations au nombre de six.

Orientation n°1 : l'organisation urbaine et la vocation habitat

- Favoriser le remplissage des enveloppes urbaines pour limiter la consommation des espaces
Économiser le foncier : la gestion économe des espaces est au centre de la réflexion. Cette orientation est d'autant plus difficile à gérer que le modèle désiré des habitants vise toujours de plus grandes surfaces habitables, alors que le nombre de personnes par ménage diminue.
 - o Des densifications de l'existant sont possibles.
 - o Résorber l'habitat vacant. Les logements vacants constituent 8 % du parc en 2013 (forte baisse depuis 2008). Le programme local de l'habitat de la communauté de communes des Cheires préconise la sortie de 11 logements de la vacance pour le secteur 4 (Olloix, Cournols, Saulzet-le-Froid et Le-Vernet-Sainte-Marguerite).
 - o Encourager le recyclage des logements. Outre les logements vacants, le parc des logements d'une part importante de bâtiments anciens. Leur recyclage et leur réappropriation est nécessaire pour conserver une diversité de logements, éviter la ruine et la désaffectation du centre ancien.
- Prendre en compte certaines contraintes pour le développement de l'habitat
 - o Prendre en compte les capacités techniques de la commune
L'arrivée de nouvelles populations induit une production plus importante d'effluents et des volumes d'eaux pluviales parfois plus difficile à gérer (proportionnellement aux surfaces imperméabilisées), un volume plus important de déchets ménagers. Il est nécessaire de mettre en relation les ambitions démographiques de la commune et les capacités de la station d'épuration.

- Éviter le mitage (constructions isolées) nécessitant une grande extension des réseaux. Viser la densification autour de l'existant.
- Les choix de développement futur doivent prendre en compte les risques pesant sur le territoire et les capacités techniques de la commune, même si l'enjeu sur la commune est plutôt faible, dans le sens où les risques potentiels couvrent peu de zones bâties.
 - Risque sismique : zone de sismicité 3 (modéré)
 - Risque argiles : La commune est concernée par les aléas fort, moyen et faible. Cependant, il est à rappeler que, du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. Le risque Argiles n'induit pas d'inconstructibilité. Charge aux propriétaires de réaliser des études de sols à la parcelle.
 - Risque Radon : potentiel moyen ou élevé.
- Viser la mixité des offres de logements

Le programme local de l'habitat de la communauté de communes des Cheires préconise la construction de 13 logements sociaux pour le secteur 4 (Olloix, Cournols, Saulzet-le-Froid et Le-Vernet-Sainte-Marguerite) :

Logements publics	8
<i>dont en réhabilitation</i>	2
<i>dont en sortie de vacance</i>	6
Logements privés	5
<i>dont en réhabilitation</i>	3
<i>dont en sortie de vacance</i>	2

Orientation n°2 : préserver la vocation agricole

- Protéger les espaces agricoles

L'objectif est de pérenniser les espaces agricoles afin de préserver le potentiel agricole des exploitations et d'innovation du secteur agroalimentaire.

Mettre en place un règlement écrit et graphique agricole adapté avec des zones dans lesquelles les agriculteurs peuvent construire. Ce principe devrait permettre de maintenir la présence d'exploitations agricoles, favoriser leur développement, leur renouvellement.

Orientation n°3 : maintenir et améliorer la qualité de vie

- Maintenir et développer les services et les équipements

Il s'agit de répondre aux besoins liés à l'augmentation attendue de la population. La commune souhaite :

- o Un zonage et un règlement appropriés selon les vocations.
 - o Permettre l'extension du cimetière.
- Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables

L'objectif est de faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les filières propres (matériaux isolants, bio climatisation, ...) pour les constructions neuves.

Orientation n°4 : préserver les espaces naturels et les corridors bio-écologiques

- Préserver les espaces naturels du territoire

La commune est couverte par différents types de zonages (inventaires et réglementaires) mais se recoupent sur des sites communs. L'objectif est de préserver ces espaces avec des zonages appropriés et une interdiction de construire possible.

- Préserver les trames bleues (les cours d'eau, les pièces d'eau et les zones humides)

Située sur les bassins Loire Bretagne et Adour-Garonne, la commune de Saulzet-le-Froid est parcourue par de nombreux ruisseaux et rivières. Le plan local d'urbanisme met en place sur les trames bleues définies, des zonages naturels, lesquels permettent :

- o d'agir sur la continuité écologique, la morphologie des cours d'eau et les zones humides,
- o de préserver, améliorer et sécuriser la qualité des eaux pour atteindre le bon état défini par les SDAGE et les SAGE.

- Préserver les trames vertes (espaces boisés, haies, alignements d'arbres...)

Le territoire communal de Saulzet-le-Froid dispose d'une trame verte relativement bien fournie et variée (ripisylve, massif forestier), s'étendant majoritairement sur la partie Ouest de la commune. Globalement, les structures naturelles sont puissantes, identifiables et signifiantes.

Un zonage « nature » permettra de préserver cette richesse.

Orientation n°5 : maintenir une activité économique

- Maintenir et développer les équipements économiques locaux

Permettre aux entreprises présentes de pérenniser leur activité, en termes de surfaces et de bâtiments nécessaires.

Conforter les services de proximité du centre bourg. Le règlement autorisera :

- o la création de nouvelles activités tertiaires (commerces, artisanat, service, ...) dans les zones urbaines.
- o le changement de destination d'un local d'habitation vers un local d'activités de commerce ou de service.

- Développer le numérique

La commune souhaite participer à la croissance du télétravail par la fibre optique, dans une démarche de développement durable.

Par là même, elle souhaite favoriser le développement des équipements numériques afin d'assurer un accès efficace aux nouvelles technologies de l'information et de la communication en prévoyant les équipements nécessaires à leur développement. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc ...), mais également pour l'accès aux différents services à la population.

Il s'agira notamment pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.

Orientation n°6 : encourager la vocation touristique

La commune possède un fort potentiel touristique eu égard à la présence d'un pôle touristique (Pessade) mais également en raison du fait que la commune peut être une porte d'entrée dans le Massif des Monts Dore pour un tourisme de nature.

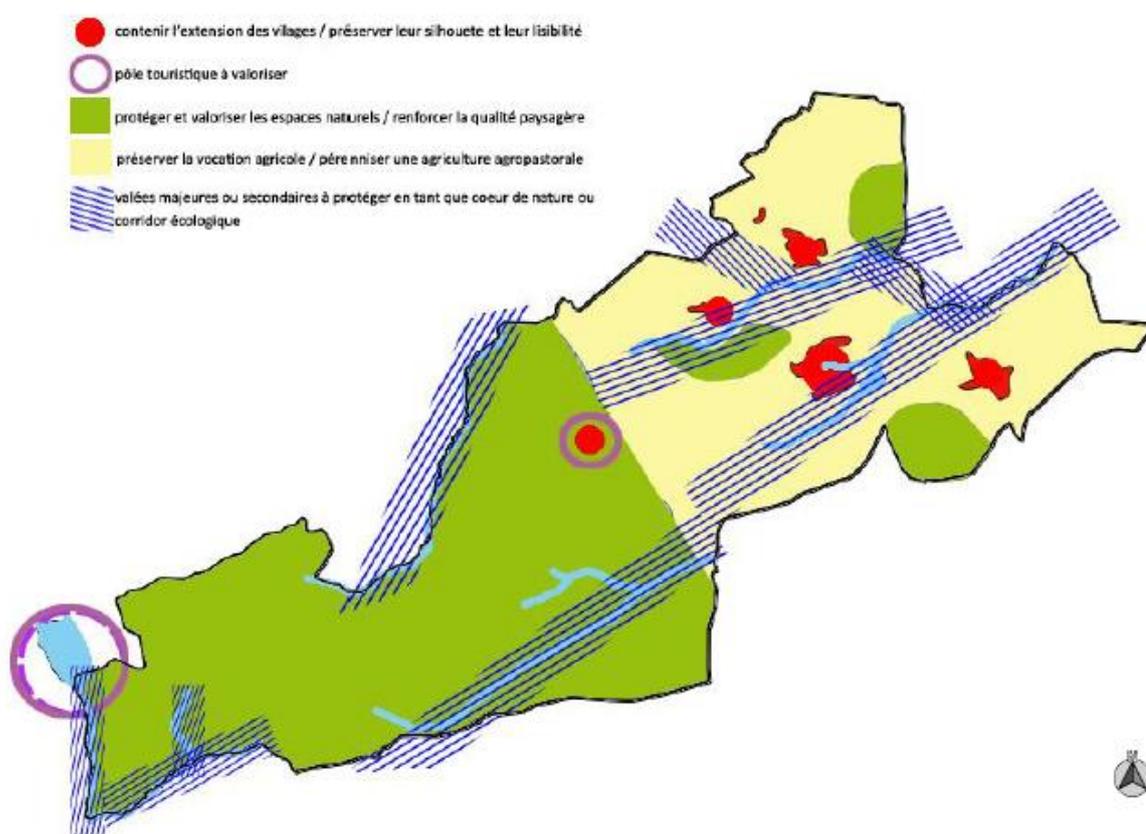
- Conforter la vocation touristique et de loisirs

Conforter et développer l'offre touristique existante et les circuits de randonnée.

- Le plan local d'urbanisme contribuera à protéger le patrimoine naturel et urbain par un règlement écrit et graphique approprié.
- La reconversion ou la création d'activités en lien avec l'activité touristique (gîte, hôtel, restaurant, ...) sera autorisée dans les zones urbaines.
- Les structures existantes en lien avec l'accueil touristique seront repérées au plan local d'urbanisme (règlement écrit et graphique).

Protéger les espaces fléchés par le schéma de cohérence territoriale par un règlement écrit et graphique adapté.

LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE SAULZET-LE-FROID



Section 4. Règlement et zonage

Comme cela a été vu précédemment, les intentions de la commune explicitées au niveau du projet d'aménagement et de développement durable se traduisent par différentes orientations. La cohérence du document se retrouve au niveau du règlement et du zonage qui sont la traduction réglementaire de ces orientations. Autrement dit, le règlement doit être établi en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, et non l'inverse. Un soin particulier a été apporté au projet de plan local

d'urbanisme pour montrer la concordance entre zonage et règlement d'une part et orientations du projet d'aménagement et de développement durable (cf. supra Section 4, pages 12 et suivantes).

L'orientation n°1 relative à l'organisation urbaine et la vocation habitat souhaite que la commune poursuive sa vocation d'accueil et gagne en population de façon modérée. Cela se traduit par la mise en place de zones urbaines (Ud et Ug) sur l'enveloppe urbaine existante du bourg et des hameaux.

Ces zones constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offrent des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions.

Ces zones urbaines ont été définies au plus près de l'existant :

- pour être en compatibilité avec les perspectives démographiques de la commune,
- pour économiser au mieux le foncier et les terres agricoles et naturelle.

Les sites bâtis existants implantés de manière ponctuelle sur le territoire communal (hameaux peu denses, fermes isolées...) sont identifiés en zones agricoles ou naturelles (A, N) selon le secteur où ils se trouvent. Les zones A et N autorisent l'évolution de l'habitat existant, permettent leur recyclage et autorisent des extensions sous certaines conditions (voir règlement) permettant ainsi aux sites actuels de continuer à "vivre" et de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de demain.

Le potentiel foncier identifié dans les enveloppes urbaines à vocation d'habitat du futur plan local d'urbanisme est estimé à 2,57 ha (ou 1,80 ha en prenant en compte une rétention de 30 %). L'estimation du potentiel foncier dégagé par le plan local d'urbanisme fait apparaître que la commune pourrait accueillir 52 habitants supplémentaires, soit une population totale à l'horizon 2032 de 316 habitants.

Ces estimations ont pris en compte les indicateurs suivants :

- 2017 = 264 habitants,
- le desserrement des ménages : la taille des ménages en 2013 est de 2,2 personnes par ménage. Cette donnée va évoluer, notamment du fait du desserrement des ménages qui va en s'accroissant. On peut extrapoler pour 2032 que la commune de Saulzet-le-Froid comptera 2 personnes par ménage.

Le projet relève que la simple volonté de vouloir maintenir sa population peut générer des impacts. Le desserrement des ménages fait que pour maintenir un niveau démographique équivalent, des logements supplémentaires sont nécessaires. L'éventuel souhait d'accueillir des populations supplémentaires génère un nombre de logements supplémentaires et, par conséquent, une consommation foncière plus importante. Néanmoins, ces impacts sont, dans le cas de la commune de Saulzet-le-Froid, modérés dans le sens où l'ambition démographique communale correspond au contexte communal et dans le sens où les zones urbaines ont été définies au plus près de l'existant. Les estimations d'accueil du futur

plan local d'urbanisme apparaissent cohérentes avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable.

Toutefois, la commune se fixe des objectifs de modération de consommation des espaces et vise à réduire sa consommation foncière quasiment par 3 en passant d'une consommation moyenne par logement ces dix dernières années d'environ 2.275 m² à 700 m² (objectifs SCoT), qui devront être conciliés avec la volonté d'accueil de population supplémentaire.

L'orientation n°2 vise à protéger la vocation agricole du territoire. Cela se traduit par un zonage agricole couvrant la grande partie Est du territoire et enserrant les villages dont le zonage U est effectué au plus près des silhouettes bâties existantes.

L'identification des bâtiments soumis à l'article L. 111-3 du Code rural a été effectuée en retenant systématiquement un périmètre non aedificandi de 50 ou 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation.

Cette servitude de recul n'apparaît pas clairement sur le document graphique et son application systématique peut être discutée dans la mesure où elle ne fait pas partie des servitudes d'urbanisme (cf. sur le sujet H. Jacquot, F. Priet, Droit de l'urbanisme, 2015, Dalloz, p.320 et suivantes). Par ailleurs, la règle de l'article L. 111-3 du Code rural ne fait pas non plus partie des servitudes d'utilité publique et n'a donc pas à apparaître dans le Tome 4.1 Plan des servitudes d'utilité publique.

On ajoutera que l'important zonage N sur la partie Ouest n'interdit pas la vocation agricole.

L'orientation n°3 est consacrée à la qualité de la vie. Elle se concrétise par la volonté de maintien d'équipements et de services pour laquelle le plan local d'urbanisme propose la mise en place d'une zone Ue destinée à l'implantation de constructions et d'équipements publics. Un seul emplacement réservé est prévu pour l'extension du cimetière.

Sur le chapitre mobilité, il n'y a pas de traduction particulière dans le zonage.

Le projet d'aménagement et de développement durable insiste sur le développement du numérique pour favoriser le télétravail. Le commissaire enquêteur a pu, au cours de ses permanences en mairie, constater la quasi-inexistence de la téléphonie mobile.

L'orientation n°4 insiste sur la protection des espaces naturels et les corridors bio-écologiques pour préserver les réservoirs de biodiversité et assurer le maintien des continuités écologiques.

Cela se traduit par l'importance du zonage N dans la partie Ouest ainsi que par un classement dans ce zonage des corridors écologiques pour préserver les trames bleues (cours d'eau, zones humides) et les trames vertes.

Les sites Natura 2000 sont classés en zone N.

Les ZNIEFF 1 et 2 sont inscrites en zones A et N.

Les réserves de biodiversité du SRCE couvrent le Sud-Ouest du territoire et la Narse d'Espinasse. Ils s'inscrivent dans les zonages N et A.

Les corridors diffus du SRCE concernent une grande partie Est. Les espaces s'inscrivent dans l'ensemble du zonage.

Les reliefs boisés, comme les ruisseaux, sont classés N. Les zones humides prélocalisées par les SAGE sont classées en majorité en A ou N.

Les paysages remarquables du territoire sont également classés en zone N ou en zone A.

La commune ne comporte aucune zone d'urbanisation future (AU), l'accueil des nouveaux habitants devant se faire au cœur des enveloppes urbaines existantes en remplissant les dents creuses. Les sites bâtis existants implantés de manière ponctuelle sont identifiés en zone A ou N selon le secteur où ils se trouvent.

Seul le Lac du Guéry doit profiter de la règle des 300 mètres de la loi Montagne, le plan d'eau de Souverand doit être raisonnablement exclu par le jeu de l'article 122-12 du Code de l'urbanisme.

L'orientation n°5 économie vise au maintien des activités existantes ou la création de nouvelles activités. Les zones Ud et Ug et leur règlement autorisent leur développement. Pas de zone AU pour l'accueil de nouvelles activités.

La vocation touristique relève de l'orientation n°6. Celle-ci concerne principalement le site de Pessade sur lequel est prévue une zone Ut destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportif ou de loisirs.

Deux zones Ut sont définies dans le hameau de Pessade. En secteur Nord, il s'agit du Centre Pleine Nature et du départ de la zone Nordique. Sur la partie Sud, une zone Ut a été définie pour accueillir des hébergements touristiques.

Aucune zone Ut sur le reste du territoire.

En conclusion, le règlement élaboré est en parfaite cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. La commune de Saulzet-le-Froid, petite commune rurale

au pied des Monts Dore, doit veiller à la vocation agricole de son territoire et protéger sa richesse environnementale.

Il ne s'agit pas toutefois d'empêcher son développement mais celui-ci devra se faire dans le cadre des silhouettes des villages existants.

Compte tenu de l'élargissement des thèmes inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable, on peut regretter toutefois que les orientations du projet d'aménagement et de développement durable n'aient pas été hiérarchisées. Pour H. Jacquot et F. Priet dans leur manuel (Daloz) de droit de l'urbanisme, « *le meilleur plan de présentation est sans doute celui qui permet de faire apparaître la hiérarchie des objectifs et de mettre en exergue les orientations principales du projet* ».

Chapitre 4 : La procédure

Section 1. Les formalités effectuées par la mairie

Par délibération en date du 13 décembre 2014, le conseil municipal de Saulzet-le-Froid a arrêté le projet de plan local d'urbanisme. Par arrêté municipal, une enquête publique a été ouverte, portant sur les dispositions du projet arrêté de plan local d'urbanisme. Auparavant, la commune relevait du régime du règlement national d'urbanisme.

Par décision du magistrat délégué en date du 29 août 2017, Monsieur Claude Devès, Professeur des Universités en retraite, a été désigné comme commissaire enquêteur.

Après avoir satisfait aux obligations de publicité relatives à l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux habilités à recevoir des annonces légales (La Montagne du 7 septembre 2017, La Montagne du 25 septembre 2017, La Montagne du 27 septembre 2017, Le Semeur Hebdo du 8 septembre 2017, Le Semeur Hebdo du 29 septembre 2017).

L'enquête a commencé le 25 septembre 2017. Celle-ci a été close le 26 octobre 2017 à 17 heures.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences : le lundi 2 octobre 2017 de 14 heures à 17 heures, le lundi 16 octobre 2017 de 14 heures à 17 heures et le mardi 24 octobre 2017 de 14 heures à 17 heures. Le registre d'enquête a été clos suite à cette permanence.

L'avis d'enquête a été affiché en mairie de Saulzet-le-Froid et mis en ligne sur le site internet de la commune. L'affichage a été maintenu pendant la durée légale, comme en atteste le certificat d'affichage.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, une réunion a été organisée en mairie le 4 septembre 2017 pour organiser l'enquête, s'entretenir des modalités de cette organisation et faire le point sur la liste des documents mis à disposition du public.

Section 2. La composition du dossier

Etabli par la SCP Descoeur, le dossier, conformément à ce qui est indiqué précédemment, se compose :

- d'un rapport de présentation comportant cinq tomes :
 - Tome 1.1 Synthèse du diagnostic (45 pages)
 - Tome 1.2 Justifications des projets de plan local d'urbanisme (67 pages)
 - Tome 1.3 Résumé non technique (18 pages)

- Tome 1.4 Annexes du diagnostic (79 pages)
- Tome 1.5 Annexes du diagnostic (110 pages)
- d'un projet d'aménagement et de développement durable (Tome 2) (23 pages),
- d'un règlement (Tome 3) (48 pages),
- d'un plan de zonage du territoire communal,
- d'un plan de zonage zooms villages et lieudits,
- d'un plan des servitudes publiques,
- d'une étude diagnostique eau potable comprenant 4 planches.

La pièce suivante a été jointe au dossier :

- les avis des personnes publiques associées.

Chapitre 5 : Observations, rapport et avis du commissaire enquêteur

Section 1. Observations des personnes publiques associées et du public (rapport de synthèse et réponse de la mairie)

La commune de Saulzet-le-Froid s'est engagée, par délibération en date du 13 décembre 2014, dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme avec les objectifs suivants :

« Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le PLH et le SCoT.

Intégrer les dispositions du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR, notamment l'obligation de résultats concernant la modération de consommation d'espaces, la réservation des ressources naturelles et de la biodiversité, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, le développement des communications électroniques, l'amélioration des performances énergétiques, la réduction des gaz à effet de serre (GES), la maîtrise de l'énergie à partir des ressources renouvelables, la diminution des obligations de déplacements motorisés en lien avec une répartition équilibrée entre emploi et habitat, mais aussi les commerces et les services, le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitats, ...

Maîtriser le développement de l'urbanisme d'une façon équilibrée entre les différents villages, favoriser la densification du tissu existant et l'urbanisation de nouvelles zones, mais aussi la remise sur le marché de logements vacants.

Réaliser des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones futures d'habitat.

Préserver l'activité agricole en évitant toute consommation inutile des terres.

Préserver le patrimoine naturel qui est, avec l'agriculture, l'un des piliers du territoire.

Avoir une logique de développement de l'urbanisme avec les possibilités d'assainissement.

Permettre la redynamisation du territoire communal en favorisant l'implantation de nouvelles activités économiques (touristiques, artisanales ou industrielles), sources d'emplois ».

La commune n'était pas dotée à ce jour d'un tel plan et les autorisations de construire relevaient du régime du règlement national d'urbanisme.

Par délibération du 13 mai 2017, la commune a arrêté le projet qui avait été préparé par le cabinet d'urbanisme Descoeur. Considérant qu'en application de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable avaient fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal et que le projet était prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées ou consultées, le conseil municipal a décidé :

1) de tirer le bilan de la concertation qui s'est déroulée de la façon suivante :

- Affichage de la délibération en date du 13 décembre 2014 (visée en Préfecture le 18 décembre 2014) de prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme du 19 décembre 2014 au 31 janvier 2015.

Avertissement à la population par voie d'affichage sur les panneaux municipaux et parution dans le journal La Montagne les 7 et 14 février 2017 d'une réunion de concertation publique le 21 février 2017.

Organisation d'une réunion publique pour la présentation du projet le 21 février 2017 à la salle polyvalente de Saulzet-le-Froid.

Présentation du projet dans les supports de communication de la commune : rédaction d'un article dans les bulletins municipaux annuels de 2015 et 2016 et mise en ligne du document diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable sur le site internet de la commune.

2) d'arrêter le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saulzet-le-Froid tel qu'il est annexé à la présente délibération.

3) de mentionner que le projet de plan local d'urbanisme arrêté est tenu à la disposition du public :

- à la mairie de Saulzet-le-Froid
- à la Préfecture du Puy-de-Dôme à Clermont-Ferrand.

4) de préciser que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis à :

- Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Représentant de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Représentant de la DDT du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Représentant de la DREAL du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Représentant de la Chambre des Métiers,
- Monsieur le Représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne,
- Monsieur le Représentant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre : Mond'Arverne Communauté,
- Monsieur le Président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du schéma de cohérence territoriale dans le périmètre duquel est comprise la commune : schéma de cohérence territoriale.

5) d'indiquer que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis, à leur demande :

- aux communes limitrophes : Aydat, Aurières, Chambon-sur-Lac, Le Mont-Dore, Murol, Orcival, Saint-Nectaire, Le Vernet-Sainte-Marguerite, Vernines,
- à la communauté de communes Mond'Arverne Communauté.

Par arrêté du Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand en date du 29 août 2017, Claude Devès, Professeur des Universités, a été désigné comme commissaire enquêteur.

En application de l'article R. 123-9 du Code de l'environnement, le maire a consulté le commissaire enquêteur désigné pour fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendrait à la disposition du public.

L'enquête publique a débuté le 25 septembre 2017 et s'est terminée le jeudi 26 octobre 2017 inclusivement.

Le dossier d'enquête a été déposé en mairie pour que chacun puisse en prendre connaissance aux horaires d'ouverture des locaux, soit le lundi, le mardi et le vendredi après-midi de 14 heures à 16h30.

Le dossier d'enquête a pu être consulté en mairie ainsi que sur le site internet de la commune. Les observations du public pouvaient être formulées par lettre envoyée au commissaire enquêteur à la mairie ou à l'adresse e-mail de la mairie.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie pour recevoir le public, soit : le lundi 2 octobre 2017, le lundi 16 octobre 2017 et le mardi 24 octobre 2017 de 14 heures à 17 heures.

A. Les observations des personnes publiques associées (PPA)

La mairie de Saulzet-le-Froid a reçu plusieurs observations des personnes publiques associées.

1/ La Direction Départementale des Territoires (service prospective, aménagement, risques) a écrit le 20 juillet 2017 pour faire part de l'avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Celle-ci « 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 (1 ha) 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 :

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

2/ La Direction Départementale des Territoires (service prospective, aménagement, risques) a écrit à nouveau le 31 juillet 2017 pour émettre un avis favorable au projet et l'a accompagné d'observations complémentaires portant sur des points particuliers.

Le document comporte plusieurs remarques techniques qui, d'après la Direction Départementale des Territoires, appelleront des modifications lors de l'approbation du plan local d'urbanisme.

Tout d'abord, celles-ci concernent des compléments à apporter sur la trame verte et bleue, les risques naturels ou les espaces boisés.

D'autre part, celui-ci propose également de rendre les règles alternatives plus lisibles, de préciser les sous-destinations associées aux zones A et N en ce qui concerne l'implantation des extensions et annexes par rapport aux voies ou par rapport aux limites séparatives pour les annexes et l'emprise au sol des extensions. Ces précisions ne sont pas inutiles compte tenu des apports du nouvel article L. 122-5 du Code de l'urbanisme.

Ledit document indique que, comme cela est signalé par ailleurs, le rapport de présentation doit préciser les conditions de compatibilité du plan local d'urbanisme avec les dispositions de la loi Montagne relatives aux plans d'eau de moins de mille hectares (cf. articles L. 122-12 et suivants).

Enfin, le document de la Direction Départementale des Territoires recommande de préciser le plan de zonage et de vérifier l'exacte inscription des servitudes.

La Direction Départementale des Territoires donne un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des points indiqués dans la note complémentaire.

Elle note l'effort réalisé par la commune pour limiter la consommation d'espace, en cohérence avec les orientations du schéma de cohérence territoriale et du programme local de l'habitat de l'ex-communauté de communes des Cheires.

Elle relève les orientations du projet d'aménagement et de développement durable qui ont pour objectif de répondre aux besoins en termes de logement, d'économie du foncier, de maîtrise de la croissance urbaine et de préservation des espaces agricoles et naturels ainsi que des paysages. Le projet prévoit une consommation foncière d'environ 2,8 ha permettant la construction de 28 logements, soit une moyenne de 700 m² par logement, comme l'indique le schéma de cohérence territoriale du Grand Clermont.

3/ La Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme a présenté, dans son courrier du 1^{er} août 2017, plusieurs observations concernant le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement graphique et écrit.

Elle relève la volonté de la commune de protéger les espaces agricoles avec un objectif démographique limité à 50 nouveaux habitants d'ici 2032 et la volonté de limiter la consommation foncière afin de s'approcher des objectifs du schéma de cohérence territoriale.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable en demandant à la commune de « réserver le meilleur accueil » aux observations qui pourraient être formulées par des agriculteurs dont les projets pourraient être contrariés par les dispositions du plan local d'urbanisme.

4/ L'Institut National de l'Origine et de la Qualité a estimé qu'il n'avait pas de remarque à formuler sur le projet, rappelant toutefois que la commune est incluse dans :

« - l'aire géographique de production du lait, de transformation et d'affinage des AOP fromagères "Bleu d'Auvergne", "Fourme d'Ambert" et "Saint Nectaire",
- l'aire géographique d'affinage de l'AOP fromagère "Cantal",
- l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (I.G.P.) "Jambon d'Auvergne", "Porc d'Auvergne", "Puy de Dôme", "Saucisson sec / Saucisse sèche d'Auvergne", "Val de Loire" et "Volailles d'Auvergne".

5/ Le Grand Clermont a émis fin juillet 2017 un avis sur le projet arrêté.

A l'issue d'un avis bien documenté, le Grand Clermont estime :

« 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 100 m 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 100 m. Le Grand Clermont recommande, en l'absence de justifications spécifiques ou de contraintes urbaines de porter les périmètres de protection à 100 m de manière*

systematique. 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 ».

6/ Apparemment, les services de l'Etat n'ont pas transmis de porter à connaissance (L. 132-2 du Code de l'urbanisme).

B. Les observations du public

Ces observations émanent de différentes personnes représentatives de familles originaires de Saulzet-le-Froid que la réduction des espaces constructibles inquiète pour le devenir de leurs biens. Aucune observation ne concerne le hameau de Pessade ou celui de la Martre.

- Permanence du lundi 2 octobre 2017

Monsieur et Madame Christian Pélissier, habitant Bromont-Lamothe (observation n°1), sont propriétaires de plusieurs parcelles classées en zone A. L'une d'entre elles est contiguë à la partie agglomérée du bourg et est "victime" d'un trait qui exclut totalement la parcelle de la zone constructible. Ils demandent la rectification du trait pour leur permettre de disposer d'une emprise de 1200 m² au sol. Avis favorable sous réserve de limiter l'emprise au sol à environ 700 m².

Monsieur Audigier est propriétaire d'une parcelle cadastrée ZP 121 sur le hameau d'Espinasse, contiguë à la zone Ug (observation n°2).

L'acceptation de sa demande conduirait à une extension importante de la zone Ug.

Avis défavorable, eu égard aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

Madame Liliane Chabot, Espinasse (observation n°3), est propriétaire d'une parcelle d'environ 3000 m² déjà construite en partie. Celle-ci est coupée en deux par le trait délimitant la zone Ug.

Son fils envisage de réaliser sur la partie hors zone Ug une maison d'habitation remplaçant celle déjà construite. Une légère extension permettrait de faire rentrer la parcelle dans la zone Ug.

Madame Chabot indique que son fils est agriculteur. Il pourrait donc construire en zone A pour réaliser sa maison d'habitation.

Avis favorable.

Monsieur Boyer, employé communal (observation n°4), envisage, dans le centre bourg, de transformer une grange en maison d'habitation. Le bâtiment est en zone Ud et ne subit aucune servitude.
Avis favorable.

- Permanence du lundi 16 octobre 2017

Madame Cerezo est propriétaire d'une parcelle en entrée de bourg (observation n°5). Elle réclame son classement en zone constructible.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ainsi que les dispositions de la loi Montagne conduisent à émettre un avis défavorable.

Monsieur Claude Pommier est propriétaire d'une parcelle à Zanières (observation n°6). Son terrain est classé en zone Ug mais est inclus en partie dans la zone des 100 mètres d'une exploitation agricole, comme le montre un document portant mention des périmètres agricoles.

Madame Cougoul, habitante de Zanières (observation n°7), est propriétaire de deux parcelles classées en zone A. Celles-ci sont coincées entre la zone Ug et la voie départementale. De l'autre côté se trouve une importante exploitation agricole. L'une de ses parcelles sert de parking pour un restaurant, l'autre a une fonction de jardin.

On comprend mal le classement en zone A. La seule explication de ce classement tient au fait que les deux parcelles relèvent d'un périmètre agricole de 100 mètres qui n'apparaît pas dans le document graphique. C'est le résultat de l'application de la règle dite de réciprocité issue du Code rural qui prévoit une marge de recul entre un bâtiment d'élevage et les constructions de tiers à usage d'habitation ou à usage professionnel (L. 111-3 du Code rural). On reviendra plus loin sur le sujet.

Monsieur et Madame Bonne (observations n°8 et n°8 bis), habitant Zanières, sont propriétaires de deux parcelles classées en zone Ud mais situées également dans le périmètre d'une exploitation agricole. Ils sont également propriétaires d'une parcelle classée en zone A le long de la départementale. Ce classement semble s'expliquer par le fait que cette parcelle est dans le périmètre d'une exploitation agricole.

Avis réservé. Nous reviendrons plus loin sur le zonage propre à Zanières.

- Permanence du mardi 24 octobre 2017

Monsieur Pélissier est propriétaire, à Espinasse, d'une parcelle située en zone Uh (observation n°9) mais il s'interroge sur sa constructibilité du fait que celle-ci se trouve dans le périmètre de l'installation classée relevant d'une importante exploitation agricole.

Ce périmètre agricole n'apparaît pas sur les documents graphiques.

Au regard des règles d'urbanisme, le classement en zone Uh est parfaitement cohérent.

- Courriers remis ou envoyés au commissaire enquêteur

Madame Colette Bony, qui possède un terrain situé au lieudit Les Queyrades à Espinasse (observation n°10), demande le reclassement d'une parcelle en zone constructible évaluée par un notaire en terrain constructible.

Située dans le prolongement de la zone Uh mais sans aucun vis-à-vis, admettre la constructibilité serait en contradiction avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

Avis défavorable.

Monsieur Arnaud Gardet est propriétaire, au hameau de Souverand, d'une grande parcelle 117 en-dehors du bourg et sans continuité avec le hameau existant (observation n°13).

Avis défavorable.

Monsieur Jean-Claude Ollier, demeurant à Romagnat, est propriétaire de plusieurs parcelles. Il estime tout d'abord l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière de trop grande ampleur.

Compte tenu de l'existence d'une servitude propre au cimetière, on ne voit pas l'intérêt de ne procéder qu'à un classement partiel (observation n°14).

Avis défavorable.

Il est également propriétaire, sur le hameau de Souverand, d'une parcelle classée en zone A, contiguë à la zone Ug. Cette parcelle est équipée et le locataire actuel ne s'oppose pas au classement en zone Ug. Toutefois, admettre un classement en zone Ug ne peut se faire qu'au détriment d'un espace consacré à l'agriculture et ayant une valeur agronomique (observation n°15).

Avis défavorable.

Madame Colette Pélissier est également propriétaire de deux parcelles à Souverand. Elle demande le classement de la parcelle C 750 en zone constructible. Elle indique que celle-ci n'est soumise ni à la PAC, ni à la location. Sur deux côtés, celle-ci comporte des habitations (observation n°16).

Avis favorable.

Pour la parcelle C 45, située dans le prolongement de la parcelle C 750, ce classement serait incohérent par rapport aux objectifs du plan local d'urbanisme (observation n°17).

Avis défavorable.

Madame Corine Gardet demande une modification du zonage concernant la parcelle ZC n°116 (observation n°18).

La zone constructible telle qu'elle est définie n'est pas adaptée à la construction. Elle demande une modification du trait lui permettant d'inclure une autre partie de sa parcelle en zone constructible le long de la voie.

Avis favorable pour une modification du zonage.

Madame Goigoux, habitant Zanières, demande le reclassement en zone constructible de la parcelle ZH n°23 (observation n°12).

Madame Auzenat demande également le reclassement de la parcelle ZH 22 en zone constructible (observation n°11).

Les deux parcelles comportent une zone non aedificandi qui est justifiée par la volonté de maintien d'un cône de vue vers le hameau de Zanières. Une telle manière de procéder est très contestable. Ladite zone doit être supprimée. Elle peut être remplacée par une servitude de recul qui devra être justifiée.

Ces deux parcelles sont par ailleurs concernées par le trait de la zone Ug qui limite fortement leur constructibilité alors que cette même zone Ug s'étire le long de la voie départementale pour valider des constructions autorisées de manière généreuse sous le régime du règlement national d'urbanisme. Ce zonage est de nature à faire naître chez les propriétaires des parcelles précitées un sentiment d'incompréhension.

Sous réserve de ne pas reclasser trop de surfaces en zone urbanisée, on invite donc la commune à réexaminer le zonage le long de la voie de Zanières à Saulzet-le-Froid.

Les réclamations Bonne et Cougoul doivent également être examinées avec attention au regard de l'application de la règle de l'article L. 111-3 du Code rural. Les règles de réciprocité qu'il impose n'apparaissent pas comme des règles découlant du Code de l'urbanisme pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Cet article est sujet à interprétation (cf. rapport sur les difficultés engendrées par des dérogations aux règles de distance entre les exploitations agricoles et les tiers, février 2009, CGAAER).

Les dispositions de l'article L. 111-3 ont conduit les auteurs du plan à appliquer systématiquement la règle de recul à la définition des zonages et à exclure de ce fait certaines parcelles de toute zone constructible. Nous pensons que l'application faite est trop monolithique et ne tient pas suffisamment compte de l'intérêt agricole des parcelles concernées. Quel intérêt y-a-t-il à classer un terrain servant de parking ou n'ayant aucun intérêt agronomique en zone A ?

En outre, comme l'indique l'article L. 111-3 précité, des dérogations à la règle sont possibles :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».

Une parcelle peut ainsi, au regard des objectifs d'un plan local d'urbanisme, être classée en zone U. Ce classement ne pourra toutefois permettre la réalisation d'une construction tant que le bâtiment bénéficiant de la servitude de recul comprendra des animaux ou sera exploité. Le certificat d'urbanisme doit sur ce sujet renseigner le demandeur d'une autorisation.

Enfin et pour lever toute ambiguïté, rien n'interdit que le document graphique repère les bâtiments d'élevage et matérialise le périmètre de réciprocité.

Dans le plan local d'urbanisme de Saulzet-le-Froid, ce périmètre est mentionné dans le rapport de présentation (tome 1.1, p.14) mais moins immédiatement lisible que le document graphique.

L'article L. 111-3 n'impose que ces règles d'éloignement soient fixées par le plan local d'urbanisme que dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

Compte tenu de la présence d'exploitations agricoles importantes sur Saulzet-le-Froid hors de ces zones, il nous semblerait normal que ces périmètres apparaissent dans le document.

Conformément à l'article R. 123-18 précité, le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Le lundi 20 novembre 2017, lettre reçue le 28 novembre 2017, la mairie a produit une réponse au rapport de synthèse. Suite à la remise de celui-ci, la commune a examiné les observations présentées par les différentes personnes. Elle propose en plusieurs points un desserrement de la contrainte foncière. Des cartes représentatives de ces observations sont annexées au rapport.

Habitée par un souci d'équité, la commune propose plusieurs modifications (cf. annexe n°7 du rapport) qui doivent être examinées avec attention.

D'une part, le courrier du 31 juillet 2017 de la Direction Départementale des Territoires rappelle que le projet nécessite une consommation foncière d'environ 2,8 hectares permettant la création de 28 logements. Les potentialités ouvertes par le plan local d'urbanisme sont décrites par village à la page 50 du rapport. Elargir les zones Uh et Ug comme cela est demandé dépasse fort probablement ce qui a été arrêté par le conseil municipal et augmenterait les potentialités admises par les orientations du schéma de cohérence territoriale et du programme local de l'habitat de l'ex-communauté de communes des Cheires.

D'autre part, pour respecter la cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et les documents supra communaux, ne peuvent être retenues que des modifications mineures. On pense ici à l'observation n°1 de Monsieur et Madame Pélissier. Une légère correction du trait de la zone Ug pourrait être admise sur le hameau d'Espinasse (observation n°3). Sur le hameau de Souverand, la parcelle n°0750 (observation n°16) pourrait être réintégrée partiellement en zone Ug et permettre en tirant droit de tenir compte des observations présentées par Madame Gardet.

La situation la plus délicate concerne le hameau de Zanières où un permis a été accepté le 24 février 2017 à cheval sur les parcelles 0024 et 0025 alors qu'aucune ouverture à l'urbanisation n'est autorisée sur les parcelles 0022 et 0023, qui bénéficieront néanmoins de la suppression de la zone non aedificandi (observations n°11 et n°12).

L'ouverture à l'urbanisation est enfermée dans les contraintes imposées par des documents supra communaux. Si le programme local de l'habitat doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale, il s'impose au plan local d'urbanisme qui a l'obligation d'être compatible avec ses dispositions (L. 123-1-9 et L. 124-2). Il ne s'agit pas toutefois d'un rapport de conformité mais simplement de

compatibilité comme indiqué page 5 du rapport, autrement dit une obligation de "non-contrariété". Ce type de rapport offre donc une marge de manœuvre.

Enfin, la parcelle 0114 (observation n°7) pourrait être, à l'occasion d'une modification simplifiée, convertie en emplacement réservé pour aire de covoiturage qui serait compatible avec la fonction actuelle de la parcelle (parking), mais cela suppose à terme une acquisition par la commune ou peut-être le conseil départemental.

Section 2. Conclusions

La commune de Saulzet-le-Froid est une commune vaste s'étendant sur 2.821 hectares, située sur un plateau allant de la Chaîne des Puys jusqu'au Mont Dore, mais comportant seulement, au recensement du 1^{er} juillet 2017, une population de 264 habitants, soit une densité de 9,36 habitants au km².

L'agrégation de ces deux données pourrait servir largement d'explication aux dispositions du projet de plan local d'urbanisme, premier document d'urbanisme succédant au régime du règlement national d'urbanisme.

Toutefois, elles sont insuffisantes pour expliquer les choix effectués par les élus. D'une part, le projet doit tenir compte de la vocation agricole du territoire. La surface agricole, surtout à l'Est, utilise 1.678 hectares, en augmentation depuis 1988, soit plus de la moitié du territoire (60 %). D'autre part, en-dehors du centre bourg et de quelques hameaux regroupant la totalité de la population et de l'espace consacré à l'agriculture, le territoire est occupé par des espaces naturels relevant de différentes protections (ZNIEFF, Natura 2000, protection du biotope de la Narse d'Espinasse, zonages aquatiques, site classé du Guéry) ou ce que l'on appelle les corridors bio-écologiques, tels que ceux-ci sont identifiés par le schéma régional de cohérence écologique.

La commune est par ailleurs entièrement classée en zone de montagne mais relève également du schéma de cohérence territoriale du Grand Clermont pour lequel, dans ces espaces périphériques, doivent être conjugués un accueil de nouvelles populations mais également le maintien et le développement d'une agriculture diversifiée.

Ce contexte se retrouve bien évidemment dans les analyses de diagnostic effectuées par les auteurs du plan et les orientations du projet d'aménagement et de développement durable que l'on a désormais coutume d'appeler la clef de voûte du document, et par-delà dans les concrétisations réglementaires et graphiques du plan.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable sont au nombre de six sans que celles-ci soient hiérarchisées dans la présentation.

Les orientations majeures concernent certainement la vocation agricole (n°2) et la protection des espaces naturels (n°4).

Petite commune rurale, Saulzet-le-Froid ne dispose que de peu d'équipements et de services mais attend beaucoup du développement du numérique, et l'orientation n°5 prévoit « *qu'il s'agira notamment pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée* ».

Le projet de plan local d'urbanisme est peu prolixe sur le sujet mais il était difficile d'en attendre plus d'un document qui concerne prioritairement l'utilisation de l'espace et des sols. Cela précisé, le numérique est pour ces villages isolés un formidable vecteur pour l'accueil de populations nouvelles. A ce sujet, l'orientation n°1 relative à l'organisation urbaine et la vocation habitat hésite quelque peu entre deux objectifs : d'une part accueillir des populations, en encourageant la résorption de l'habitat vacant, le recyclage des logements et la construction de nouveaux logements, et d'autre part enserrer le développement urbain dans les silhouettes existantes en densifiant, en remplissant les dents creuses.

Cela se traduit clairement au niveau du zonage et du règlement : pas de zone AU, pas d'OAP, pas de délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées (STCAL), qui ne se justifiaient pas vu la morphologie d'un habitat groupé en hameaux (cf. supra, explications, p.17). Tout au plus, un bâtiment est identifié en raison de son intérêt architectural ou patrimonial qui pourrait faire l'objet d'un changement de destination pour des raisons touristiques.

De toute façon, la loi Montagne "veille au grain" (L. 122-5 et suivants du Code de l'urbanisme) et l'article L. 122-8 rappelle que la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles.

Sur ce plan, le plan local d'urbanisme ne comporte aucune étude justifiant des dérogations à la continuité de l'urbanisation (L. 122-7).

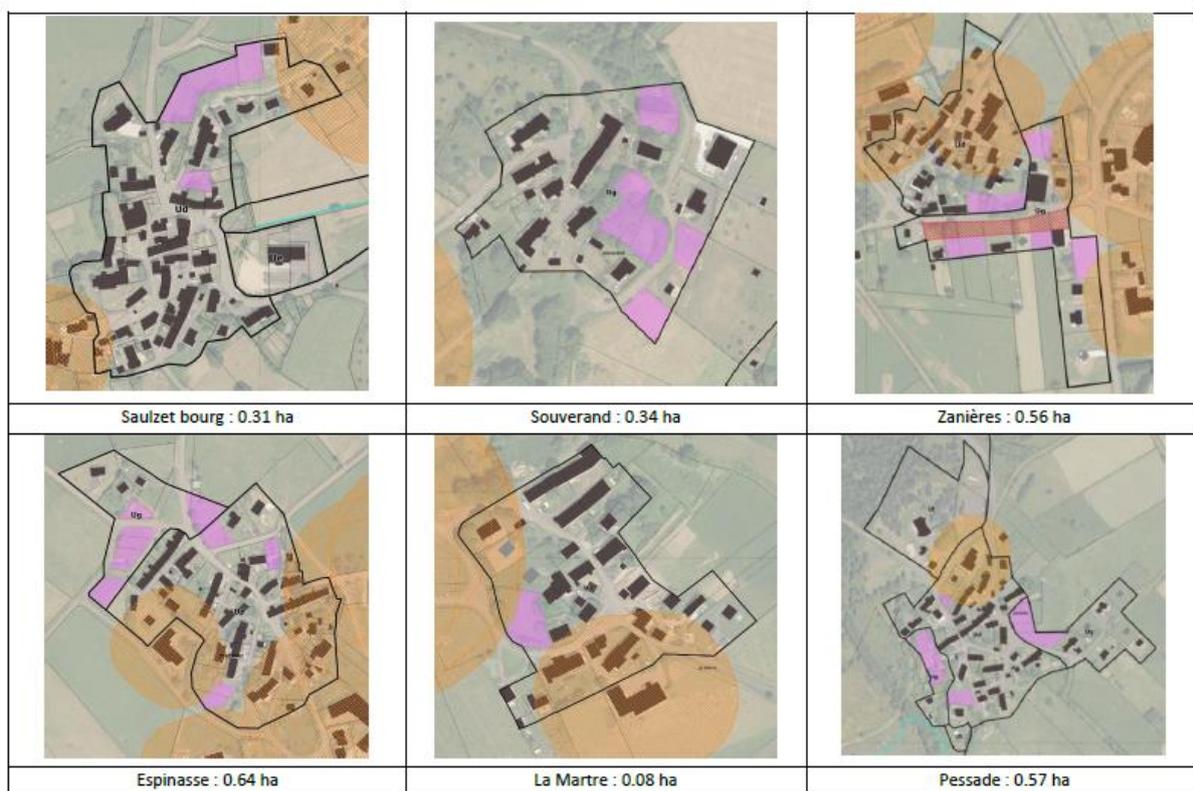
On relèvera que, parmi les orientations, figure en orientation n°6 la vocation touristique. La commune possède sur un territoire un fort potentiel au moment où se développe le tourisme de pleine nature. Le pôle touristique de Pessade ainsi que le Lac du Guéry, en partie sur le territoire de la commune, offrent des potentialités peut-être pas suffisamment développées. Le plan local d'urbanisme doit aussi contribuer à protéger le patrimoine naturel et urbain par un règlement écrit et graphique approprié pour valoriser ce patrimoine.

Comme cela a été mentionné au cours de l'analyse, le projet de plan local d'urbanisme, et notamment son règlement et le zonage, sont en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Le règlement comporte une annexe particulièrement fournie sur les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que les systèmes d'élimination des déchets. Cette annexe est parfaitement en corrélation avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Elle insiste notamment sur la vulnérabilité de la ressource en eau.

La volonté de protéger l'environnement naturel apparaît également clairement avec le projet de construction d'une nouvelle station d'épuration (règlement d'urbanisme, 3.1, pages 29-48).

Le compromis entre accueil des populations et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers s'est traduit par une limitation des capacités nouvelles d'accueil, estimées à 2,57 ha, et à l'intérieur du bourg et des hameaux, soit 0,09 % du territoire.



Cela conduit à un zonage très serré des zones urbaines et à une limitation des droits à construire encore aggravée par le jeu de l'article L. 111-3 du Code rural sur les distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles. Des parcelles peuvent ainsi être situées en zone U et ne pouvoir quand même pas bénéficier d'un quelconque droit à construire.

Le périmètre d'éloignement (50 ou 100 mètres) n'a pas à figurer sur les documents graphiques car il n'est pas défini à proprement parler comme une règle s'imposant au document d'urbanisme. Il figure de toute façon dans le Tome 2 du rapport de présentation (page 40).

Les hameaux d'Espinasse et de Zanières sont de ce point fortement impactés par le jeu de l'article L. 111-3 pour des parcelles situées en zone U ou aux franges de la zone U.

Ainsi, sur Zanières, la rigueur de la règle conduit à exclure de la zone Ug les terrains situés au Nord le long de la départementale alors que cette même zone Ug englobe des constructions autorisées très libéralement sous le régime du règlement national d'urbanisme vers le Sud.

Cela dit, et pour éviter des traitements trop différenciés d'une parcelle à l'autre, les auteurs du plan ont décidé de ne pas classer en zone U des terrains frappés par le périmètre de l'article L. 111-3 (50 ou 100 mètres) et alors même que ces parcelles n'étaient pas en discontinuité avec la zone U.

Certes, les choix opérés sont forcément discriminatoires mais les ruptures d'égalité ne sont pas anormales ou spéciales aux yeux des juges qui ont à statuer sur ces questions.

En outre, beaucoup de demandes de reclassement en zones urbaines de parcelles situées en limite ne peuvent être accueillies, soit par exemple pour discontinuité (observation n°5, Madame Cerezo), soit en raison de l'extension de la zone urbanisée sur des terrains agricoles soumis à la PAC et en méconnaissance des objectifs du plan local d'urbanisme (observation n°2, Monsieur Audigier ; observation n°10, Madame Colette Bony ; observation n°15, Monsieur J.-C. Ollier ; observation n°17, Madame Colette Pélissier). Ces extensions modifient la silhouette des villages existants. Ce ne sont pas non plus des dents creuses. L'observation de Monsieur J.-C. Ollier demandant la réduction de l'emplacement réservé pour l'agrandissement du cimetière ne peut non plus être accueillie. Sa parcelle est grevée d'une servitude (plan des servitudes d'utilité publique, 4.1) et se trouve à l'extérieur du bourg.

En revanche, pourraient recevoir un accueil favorable certaines demandes qui ne changent pas radicalement la configuration des zones U. On pense ici à l'observation n°1 (C. et C. Pélissier) qui prévoit une rectification du tracé de la zone U du bourg, ou à l'observation n°3 (Chabot), sur le hameau d'Espinasse, pour rendre la parcelle ZP 15 partiellement ou entièrement constructible alors qu'elle est coupée en deux par le trait délimitant la zone U. Madame Chabot déclare qu'il s'agit de permettre à son fils, salarié d'une exploitation agricole, de construire sa maison d'habitation. A l'observation n°16 (Madame Colette Pélissier) pour la parcelle C 750, entourée de deux côtés par des terrains supportant des habitations (par contre refusé pour la parcelle C 45 en prolongement de la C 750). La configuration

de la parcelle est favorable à une telle prise en compte même si réglementairement rien n'exige de procéder de la sorte.

Par contre, certaines demandes devront être examinées avec attention. On pense à l'observation n°18 de Madame C. Gardet (parcelle ZC n°116, bourg de Souverand) qui bénéficie sur le hameau de Souverand d'une "encoche" lui permettant d'effectuer un projet de construction déposé avant l'élaboration du plan local d'urbanisme. Elle estime que la zone constructible prévue au plan local d'urbanisme n'est pas adaptée à la construction. Elle demande une rectification du tracé vers l'Ouest qui pourrait inclure des voies communales et des biens communaux ne modifiant pas les potentialités urbaines. La situation de la parcelle de son frère est plus difficile. Une rectification du trait de la zone à partir de la parcelle de Madame Péliissier pourrait être envisagée.

Plus délicate est la situation de plusieurs demandes sur Zanières, notamment les demandes de Monsieur et Madame Bonne (8 et 8 bis). La parcelle n°68 le long de la départementale est exclue de la zone U car dans le périmètre d'une exploitation agricole mais ils sont également propriétaires de deux parcelles dans Zanières (n°50 et n°63) en zone U mais concernées par le périmètre de l'article L. 111-3 du Code rural.

Les demandes n°11 (Elisabeth Alix, Cl. Auzenat, Ch. Auzenat) et n°12 (Goigoux) sont à la fois concernées par la limitation de la zone Ug et une zone non aedificandi de 23 mètres de large le long de la voie. Celle-ci est justifiée par la nécessité de maintenir un cône de vue sur le village de Zanières vers le Sud. La suppression de la zone non aedificandi s'impose même si elle ouvre des potentialités foncières. En outre, pour ces parcelles, la délimitation de la zone Ug tangente les constructions existantes. En conséquence, les sœurs Auzenat proposent un "compromis" qui élargit sensiblement la zone Ug et menacent, au cas où leur demande ne serait pas prise en compte, de saisir le juge administratif. Cette délimitation prive également Madame Goigoux (n°12) de tout projet sur une parcelle importante de 3.680 m².

Au vu des objectifs fixés dans le plan local d'urbanisme, ces demandes méritent au moins d'être examinées avec attention. La prise en compte de ces demandes pourrait être partielle. Une construction a été autorisée sur des terrains voisins au mois de février 2017. Attention toutefois à ne pas effectuer des modifications trop importantes qui obligeraient à demander l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Le passage d'un régime règlement national d'urbanisme, toujours un peu laxiste, à un plan local d'urbanisme, plus rigoureux, suscite souvent des tensions, surtout lorsqu'il existe des promesses de constructibilité faites par un notaire...

Toutefois, le plan local d'urbanisme est un document réglementaire à qui s'imposent des contraintes de différentes natures (nationale, locale, supra communale), mais en vertu d'un principe de droit

administratif, nul n'a droit au maintien du règlement en rigueur. Dès lors, celui-ci peut évoluer et méconnaître par-là des situations qui semblaient acquises.

Le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il a été élaboré par la commune avec le soutien d'un cabinet d'urbanisme répond parfaitement aux exigences imposées par le contexte juridique et environnemental (cf. Chapitre 1), mais également aux engagements des élus. Il cherche, tout en permettant un accueil mesuré de population, à préserver la richesse agricole du territoire et à garantir la protection d'une nature ou d'une biodiversité intéressantes. Les dispositions du règlement sont donc en parfaite cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, dont on regrettera simplement qu'elles ne soient pas mieux hiérarchisées.

La seule difficulté pourrait provenir des nombreuses observations présentées. La volonté manifestée par les élus lors de l'approbation du plan, par ailleurs félicitée par la Direction Départementale des Territoires, se retourne quelque peu contre les intentions formulées depuis par la mairie dans son courrier du 20 novembre 2017. Nous pensons que sans répondre favorablement à toutes les demandes, certaines comme exposées ci-dessus peuvent être prises en compte, dans le cadre de la marge de manœuvre dont dispose la commune avant l'approbation.

Toutefois, ces modifications qui pourraient être acceptées ne peuvent porter atteinte à l'économie générale du plan ou diminuer de manière importante les surfaces agricoles au risque d'entraîner un refus de la Chambre d'Agriculture (R. 123-17 du Code de l'urbanisme), même s'il ne s'agit que d'un avis.

Section 3. Avis du commissaire enquêteur

AVIS FAVORABLE.

Toutefois, avant l'approbation du plan local d'urbanisme, le projet devra intégrer l'ensemble des points énoncés dans la note jointe à la lettre de la Direction Départementale des Territoires du 31 juillet 2017. En outre, les auteurs du plan devront veiller à ne pas accepter, même dans un souci d'équité, des modifications de nature à remettre en cause l'économie générale du plan ou trop porter atteinte aux surfaces agricoles, dont la préservation est l'un des objectifs du plan local d'urbanisme.

Chamalières, le 28 novembre 2017

Claude Devès

Chapitre 6 : Annexes au rapport d'enquête

1. Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme (13 décembre 2014)
2. Délibération du conseil municipal relative à l'application des articles R. 151-1 à R. 151-6 du Code de l'urbanisme (20 novembre 2016)
3. Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme (13 mai 2017)
4. Photocopies des avis au public (La Montagne, Le Semeur Hebdo)
5. Avis des personnes publiques associées
6. Procès-verbal de synthèse
7. Réponse du maire au procès-verbal de synthèse
8. Zoom des hameaux avec périmètre de réciprocité
9. Décision du Président du Tribunal administratif désignant Claude Devès comme commissaire enquêteur
10. Permis de construire
11. Certificat d'affichage en mairie