



PRÉFET DU PUY-DE-DÔME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES

Clermont-Ferrand, le

15 MARS 2017

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

Monsieur le Maire,

Par délibération du 17 novembre 2016, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet pour avis le 22 décembre 2016. Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée à la révision de ce document d'urbanisme. En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis doit être annexé au dossier d'enquête publique. Il porte prioritairement sur les principaux enjeux du territoire qui, du point de vue de l'État, sont à prendre en compte dans le projet de PLU. Bien que contenant des remarques d'ordre réglementaire, cet avis n'a pas vocation à se substituer au contrôle de légalité qui est susceptible d'intervenir après l'approbation du document d'urbanisme.

Je note que les grandes orientations de votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont de répondre aux besoins en termes de logements, d'économiser le foncier et de maîtriser la croissance urbaine, de préserver les espaces agricoles et naturels ainsi que les paysages. Votre PLU prévoit un accueil de population de 260 habitants à l'horizon 2030 (+ 23 %), correspondant à un taux de variation annuel de 1,32 % soit un taux légèrement supérieur à la progression démographique constatée entre 1999 et 2014 (taux annuel de 0,99 %). La commune est identifiée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Clermont comme un territoire d'accueil de nouvelles populations et d'équipements, en tant que pôle de vie.

Vous indiquez que ce projet nécessite une consommation foncière d'environ 7 hectares permettant la construction de 96 logements, soit une moyenne de l'ordre de 500 m² par logement comme l'indique le SCoT du Grand-Clermont, et en tenant compte d'un taux de rétention foncière de

Monsieur Christian PAILLOUX
Maire de Saint-Saturnin
Place du 8 mai
63450 SAINT-SATURNIN

30%. Dans ce cadre, je note l'effort important réalisé par votre commune pour diminuer la consommation d'espace en supprimant 30,7 hectares de secteurs ouverts à l'urbanisation, en cohérence avec les orientations du SCoT et du programme local de l'habitat (PLH) des Cheires.

Toutefois, votre projet de PLU appelle de ma part un certain nombre d'observations.

Dans un premier temps, j'attire tout particulièrement votre attention sur un point majeur qui nécessite une modification dans le cadre de l'approbation de votre PLU.

- *Qualité urbaine, architecturale et paysagère*

Je note qu'un projet d'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), désormais dénommé « site patrimonial remarquable » (SPR) depuis la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, est en cours parallèlement à la révision du PLU afin d'assurer la cohérence entre ces deux documents. Dans ce cadre, une enquête publique unique sera organisée. Une fois approuvée, le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR s'imposera en tant que servitude d'utilité publique (SUP) et devra être annexée au PLU.

Un des objectifs du SPR est de « promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagères à travers les projets ». Dans ce cadre, je vous invite à compléter les principes d'aménagement de deux secteurs particulièrement à enjeux.

D'une part, la zone AUg au lieu-dit « Pont de la Pierre » se situe dans un site classé à proximité des gorges de la Monne. La préservation des perspectives sur le paysage boisé de la Monne, ainsi que l'intégration paysagère des constructions en relation avec l'environnement bâti sont à préserver. Aussi, au regard du caractère peu dense du secteur et des caractéristiques paysagères, il est nécessaire que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prennent en compte les objectifs pré-cités et permettent une urbanisation maîtrisée au regard de ces enjeux paysagers.

D'autre part, la zone AUg de Chadrat se situe à la frange est du bourg, à la jonction entre deux types de bâti. Ce secteur est visible dans le grand paysage et participe par son boisement à la qualité d'entrée de bourg. Aussi, du fait de la pente, il est nécessaire de conserver des parties boisées pour une meilleure intégration dans le site.

Les OAP de ces deux secteurs devront être modifiées en conséquence, en indiquant clairement les objectifs de qualité urbaine et paysagère évoqués ci-dessus et en adaptant le cas échéant les principes d'aménagement.

Dans un deuxième temps, je tiens à souligner un autre point majeur qui pourrait être utilement approfondi au regard des objectifs généraux des documents d'urbanisme énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

- *Diversification de l'offre de logements et mixité sociale*

Je note que votre PADD affiche des objectifs de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale. Ces objectifs auraient pu utilement être traduits dans les OAP (formes urbaines, principes d'implantation et taille des parcelles) et le règlement. Ce dernier aurait pu délimiter, par exemple, des secteurs dans lesquels un pourcentage de logements d'un programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, ou des

secteurs comportant une proportion de logements d'une taille minimale (article L151-14 et 15 du code de l'urbanisme).

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte, préalablement à son approbation finale, de l'ensemble des points nécessitant une modification identifiés dans cet avis, y compris ceux énoncés dans la note jointe.

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

La Préfète,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'D' followed by a series of connected loops and a final flourish.

Danièle POLVÉ-MONTMASSON

OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE PLU DE SAINT-SATURNIN ARRÊTÉ LE 12 NOVEMBRE 2016

I - AUTRES POINTS NÉCESSITANT UNE MODIFICATION

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

Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), publiée le 8 juillet 2016, prévoit qu'à compter de cette date les AVAP sont automatiquement renommées en « site patrimonial remarquable » (SPR). Le PLU devra intégrer les dispositions de la LCAP, soit en complétant le rapport de présentation, soit en modifiant l'ensemble des références à l'AVAP.

Le projet de PLU prend d'ores et déjà en compte le projet de SPR. Les dispositions réglementaires (règlement écrit et plans de zonage) et l'annexe des servitudes d'utilité publique intègrent les dispositions réglementaires du SPR alors que la procédure de ce « site patrimonial remarquable » n'est pas achevée.

En conséquence, une attention particulière devra être portée à la date d'approbation du PLU. Ce dernier ne devra être approuvé qu'à l'issue de la procédure de création du site patrimonial remarquable. À défaut, le PLU ne pourra pas juridiquement faire référence à cette SUP puisqu'elle ne sera pas encore créée. Ce qui pourrait remettre en question la légalité du PLU dans la mesure où le SPR sert de justificatif à une partie du zonage et du règlement.

Évaluation des incidences NATURA 2000

La zone d'activités de la Tourtelle est située dans la zone NATURA 2000 « Pays des Couzes ». Or le rapport de présentation omet de décrire l'impact éventuel d'un défrichement des zones non encore bâties sur l'avifaune. Il manque également une évaluation des incidences sur l'avifaune concernant la création éventuelle d'une connexion routière à la RD 213 ou sur la zone AUg du hameau de Chadrat. L'évaluation des incidences devra être complétée sur ces points.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation ne justifie pas de la compatibilité du PLU avec les dispositions particulières de la Loi Montagne, notamment pour les plans d'eau d'une superficie inférieure à mille hectares, conformément aux dispositions des articles L.122-12 à L.122-14 du code de l'urbanisme. Le document devra être complété en ce sens même si le projet de PLU ne soulève pas de difficultés particulières sur ce point.

Règlement

Justification des règles

Le rapport de présentation devra être complété afin de mieux justifier les règles présentes dans le règlement, conformément aux dispositions de l'ancien article R. 123-2-3° du code de l'urbanisme, par exemple :

- en zones Ud et Ug, qu'est-ce qui justifie que des matériaux sont interdits ou imposés à l'article 11 ?
- qu'est-ce qui justifie une hauteur différente entre la zone Ud*1 et Ud *2 ?
- la justification de l'article Ug7 pour que les annexes puissent s'implanter à 1 mètre de la limite est d'éviter les nuisances avec les voisins, ce qui semble contradictoire avec une implantation par rapport aux limites inférieure aux autres constructions pour lesquelles la distance est de 3 mètres.
- pour quelle raison la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à 15 mètres dans toutes les zones, alors que la hauteur des autres constructions est limitée à une hauteur compatible avec les hauteurs alentours ?
- qu'est-ce qui justifie que la hauteur en zone Ua soit limitée à 10 mètres pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou au commerce et à 15 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ?

Annexes

Le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour les annexes à usage autre qu'habitation tels que les cabanes de jardins ou les garages. Or ceux-ci constituent des annexes à l'habitation et sont réputés en tant que locaux accessoires avoir la même destination que la construction principale, conformément aux dispositions de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme. De même, dans les articles 10, le règlement fait une distinction entre les annexes (cabanes de jardin, garages, ...). La rédaction des articles, en ce qui concerne les annexes, est à revoir.

Zones Ud et Ug

Le préambule de ces zones laisse à penser qu'il existe une partie de ces secteurs hors SPR et une partie indicée * qui signifie leur appartenance au SPR. Or, à la lecture du plan de zonage, ces deux zones sont entièrement situées dans le périmètre du SPR. La partie indicée pour ces deux zones n'a donc pas forcément lieu d'être et peut être source de confusion, notamment à la lecture du règlement. En effet, d'après la jurisprudence, le règlement peut imposer l'aspect des matériaux, mais pas leur nature (façades et couverture). De telles exigences n'étant justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager (réponse ministérielle n° 06525 publiée au Jo du Sénat du 27/03/2003). Le plan de zonage ou le règlement devront être clarifiés sur ces points.

Zone Uj

La commune n'ayant pas opté pour le règlement modernisé du PLU, ce sont les articles R.123-1 à R.123-14-1 qui s'appliquent concernant le contenu du PLU. Seules neuf destinations de constructions sont prévues en application de l'article R123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement prévoit une autre destination : « *les constructions liées à l'exploitation des jardins* ». Or, cette dernière ne constitue pas une des destinations prévues par l'article R123-9, ce qui interdit aux auteurs de documents d'urbanisme de créer de nouvelles catégories ou sous-catégories à l'intérieur de celles-ci (cf Conseil d'Etat, 30 décembre 2014).

Le règlement du PLU doit être modifié en se conformant aux destinations précitées du code de l'urbanisme.

Articles 1et 2 des zones A, Ah, N et Nh

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé. Cela signifie que l'artisanat et les entrepôts sont autorisés dans ces zones, en contradiction avec les dispositions de l'ancien article R.123-8 du code de l'urbanisme. De plus, l'article 1 interdit les habitations alors que l'article 2 en autorise les extensions. La rédaction de l'article 1 est à revoir en précisant notamment que sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées dans l'article 2.

Zone Ah

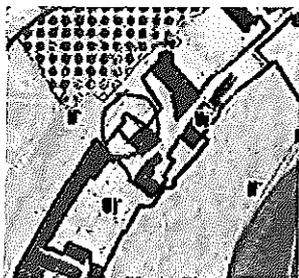
Le règlement du PLU autorise sur ce secteur « *les constructions nouvelles sous réserve d'être à usage d'activités artisanales et de ne pas compromettre l'utilisation de la zone* » alors que le règlement du SPR pour le secteur S 3-6, article 3-2-1 autorise « *les cabanes de jardin, édifices liés à l'entretien ou l'agrément du parc, ouvrages nécessaires à la valorisation de la Cheire et de la vallée de la Monne ainsi que les extensions limitées à 10 % de l'emprise au sol.* »

Ce secteur étant destiné à l'exploitation d'une pisciculture, le règlement du PLU et du SPR devront être cohérents sur les constructions autorisées dans la zone.

Zonage

La zone Ue à l'est de Chadrat est en contradiction avec les dispositions de l'article L.122-5 du code de l'urbanisme (loi montagne) qui précise que l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de construction traditionnelles ou d'habitation existants. S'agissant du cimetière, rien ne s'oppose à ce qu'il soit classé en zone N. Si ce n'est pas le cas, une continuité avec la zone urbaine devra être assurée.

Un secteur, dans le bourg n'a pas de zonage, contrairement aux dispositions de l'article L.153-1 du code de l'urbanisme. Le plan de zonage sera à compléter



Extrait du plan de zonage

Un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) identifié en zone agricole (pisciculture), se situe en zone naturelle, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. L'activité sur ce secteur étant agricole, celui-ci peut soit rester en zone N, soit se voir appliquer un STECAL Nh, soit prévoir une continuité de la zone A avec une zone Ac sur ce secteur. Le zonage devra être modifié ainsi que le règlement si besoin.

Le plan de zonage ne fait pas figurer, contrairement aux dispositions de l'ancien article R.123-11 du code de l'urbanisme, les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). Le plan de zonage sera à compléter.

Servitudes

Plan

- Dans l'hypothèse où le SPR serait approuvée avant le PLU, le plan des servitudes ne devra faire figurer le périmètre de 500 m de la servitude AC1 que pour les parties existant en dehors du périmètre de celle-ci.

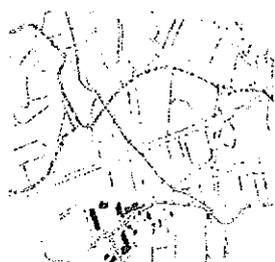
Le périmètre du SPR sera reporté sur le sud de la commune, notamment les plans P1 et P2 qui devront être en cohérence avec le plan de zonage.

- Les parcelles protégées au titre des monuments historiques devront être revues, notamment en ce qui concerne la porte des boucheries, le château (parcelles inscrites), bâti et jardins et l'ancien logis.

- Afin d'assurer une cohérence entre le plan et la liste des servitudes, il conviendrait de distinguer deux catégories pour la servitude I4, à savoir : moyenne tension aérien et moyenne tension souterrain.

On pourra se reporter aux préconisations nationales de représentation sémiologique des SUP notamment pour I4 : http://cnig.gouv.fr/wpcontent/uploads/2016/07/20160701_STANDARD_CNIG_SUP_V2016_Annexe_Symbolisation.pdf

Sur les plans des réseaux eau potable et assainissement, il existe de nombreuses canalisations en terrain privé et aucune servitude associée. La communauté de communes devra vérifier auprès du S.I.V.O.M. d'Issoire gestionnaire du réseau AEP et auprès du S.M.V.V.A. gestionnaire du réseau d'assainissement que l'intégralité des passages de canalisation en terrain privé a fait l'objet d'accords amiables qui ne génèrent pas de servitudes et qu'il n'existe pas d'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique associée à ces canalisations qui lui génère des servitudes.



Exemple de canalisations en terrain privé non reportées dans les SUP

Liste

AC1 : Le dernier paragraphe concernant le château de Travers à Saint-Sandoux devra être supprimé.

AC2 : La date de l'arrêté préfectoral du site classé de Saint-Saturnin est le 15/01/1938.

La date de l'arrêté préfectoral du site inscrit de Saint-Saturnin est le 13/01/1938.

AC4 : La ZPPAUP n'a jamais existé en tant que servitude.

I4 : Le gestionnaire est ENEDIS.

AS1 : La date de l'arrêté préfectoral de Francon et Mege est le 08/07/1993.

Plan et liste

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

Annexes

Conformément aux dispositions de l'ancien article R.123-13 du code de l'urbanisme, les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques les zones d'aménagement concerté. Les documents graphiques annexes devront faire figurer la ZAC de la Tourtelle.

II - AUTRES POINTS POUVANT UTILEMENT ÊTRE COMPLÉTÉS

Rapport de présentation

La page 203 du tome 2.1 présente les périmètres de protection de captage. Le rapport de présentation n'indique pas si le projet de zonage d'assainissement prévoit-il un assainissement collectif dans ce périmètre, comme l'exigent les règles s'appliquant aux périmètres de captage.

Le rapport de présentation n'évoque pas le circuit de cross situé sur la parcelle ZY31.

Trame verte

Le classement en zone N des espaces naturels et des corridors écologiques ainsi que les bandes inconstructibles le long des cours d'eau semble être une mesure de protection insuffisante. L'identification notamment des protections le long des cours d'eau aurait pu se faire par l'intermédiaire de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, outil évoqué page 12 du PADD comme mesure de protection des espaces naturels.

Des massifs classés en espaces boisés classés au POS n'ont pas été repris au PLU. Le rapport de présentation devra être complété sur ce point en justifiant ce changement.

III - REMARQUES SUR LA FORME OU ERREURS MATÉRIELLES

PADD

Page 9 du PADD, il est indiqué que « les zones d'urbanisation future classées AU doivent être appréhendées comme des réserves foncières où l'urbanisation est prévue à long terme, afin de freiner l'étalement urbain. Ces zones nécessiteront une modification du PLU pour leur ouverture. » Or le projet de PLU ne contient aucune réserve foncière sous forme de zone AU. Ce paragraphe devra être supprimé.

Il est fait référence, page 12 à l'article L.123-5-7° du code de l'urbanisme. Or le code de l'urbanisme a été recodifié au 1^{er} janvier 2016 et l'article auquel il faut se référer est le L.151-23.

Rapport de présentation

La commune appartient à la communauté de communes Mond'Arverne depuis le 1^{er} janvier 2017. La partie sur l'intercommunalité page 12 du tome 2.1 pourra être actualisée.

Page 17 du même tome, il est fait référence au schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE), or celui-ci a été annulé par un arrêt du 3 mai 2016 de la cour administrative d'appel de Lyon.

Toujours page 17, Il est fait référence au "plan vert" du Grand Clermont datant de 2005. Celui-ci a été complété par des diagnostics complémentaires qui ont abouti aux préconisations actuelles du SCoT en matière de continuités écologiques. Le document devra être complété pour en tenir compte.

Page 21 et 22 est évoquée la ZPPAUP avec une carte de zonage. Celle-ci n'ayant pas abouti, la carte de zonage publiée dans le rapport de présentation pourrait prêter à confusion, celui-ci étant différent du zonage du SPR en cours.

Règlement

Article 6 des zones Ud et Ug

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans une bande de 0 à 3 mètres en zone Ud et 0 à 5 mètres en zone Ug. Les constructions implantées à 0 mètre étant de fait à l'alignement cette première partie semble superflue. De même, pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle, la rédaction de cet article leur interdit de s'en approcher en les obligeant à s'aligner avec l'existant.

Enfin, un terrain ne pourra accueillir une deuxième habitation que si l'habitation existante est implantée à l'alignement, ce qui pourrait empêcher la réalisation de constructions neuves sur des terrains ne respectant pas ces règles et serait en contradiction avec les objectifs de densité affichés.

Cet article est à revoir si besoin.

Article 10 de la zone UL

La hauteur maximale de 12 mètres autorisée dans ce secteur ne semble pas correspondre aux constructions environnantes. Cet article est à revoir si besoin.

Articles 11

Cet article reprend dans les zones Ug, Ud, Ue et AUG les prescriptions du SPR.

Il convient d'éviter de reproduire les prescriptions du SPR, sous forme de dispositions dans le règlement de zone, dans le sens où cela aurait pour conséquence de rigidifier inutilement les règles et de compliquer toute évolution future des zones. En cas d'évolution du règlement de PLU ou Du SPR, il pourrait y avoir contradiction entre les deux. Notamment, les toitures-terrasses sont autorisées sur le village de Chadrat, en contradiction avec le règlement du SPR. De même, le règlement ne fait pas de différence entre les bâtiments existants et les constructions neuves, les dispositions concernant les châssis, les enduits et les clôtures ne sont pas cohérentes avec le règlement du SPR.

Le règlement est à revoir sur ces points et il convient de limiter les règles de l'article 11 en présence d'un SPR.

Zonage

Un secteur de la commune a un zonage difficilement identifiable. Celui-ci pourrait bénéficier d'un étiquetage complémentaire. Le plan de zonage gagnerait en lisibilité à utiliser les plans cadastraux sans photographie aérienne en fond.



Extrait du plan de zonage

Annexes

La représentation graphique des zones humides rend difficile la distinction entre la forte observation et la forte probabilité. Il serait utile de revoir la représentation.

Le projet de zonage d'assainissement modifié pourra être joint à l'annexe sanitaire.