

Département du Puy-de-Dôme

Commune de SAINT-SATURNIN

PROJET DE PLAN LOCAL d'URBANISME

Enquête conjointe avec
L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur :

DUBOT Gérard
Joub
63290 PASLIERES

SOMMAIRE

A. L'enquête.	
1. Objet de l'enquête	page 2
2. Cadre de l'enquête	page 2
3. Organisation de l'enquête	page 3
4. Composition du dossier	page 4
5. Déroulement de l'enquête	page 5
6. Concertation préalable	page 6
B. Le dossier.	
1. Présentation de la commune	page 8
2. Diagnostic communal	page 8
3. État initial de l'environnement	page 10
4. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	page 12
5. Le Plan Local d'urbanisme (PLU)	page 13
C. Les observations.	
1. Recensement des observations du public	page 14
2. Recensement des observations des Personnes Publiques Associées.	page 16
3. Synthèse des observations.	page 16
D. Analyse des observations et avis.	
I. Observations des Personnes Publiques Associées.	
a. Zonages AUg	page 18
b. Zonage Ah	page 19
c. Zonage Ue	page 19
d. Zonage Ua	page 19
e. La production de logements sociaux	page 19
II. Observations du public.	
a. Les demandes de constructibilité.	page 20
b. Observations liées aux zones de jardin Uj.	page 22
c. Modifications mineures des zones constructibles.	page 25
d. Changement ou création de zonage.	page 25
e. Les questions de règlement.	page 26
f. Autre observation	page 27
Conclusions.	page 26
Pièces annexes.	
- Procès-Verbal de synthèse	page 34
- Mémoire en réponse	page 38

A - L'ENQUÊTE.

1. Objet de l'enquête.

La maîtrise de l'urbanisme sur la commune de Saint-Saturnin relève actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 2 septembre 1993. Ce document a été modifié le 27 mai 1998, le 10 février 2000 et enfin le 17 juillet 2002.

Pendant cette période d'une vingtaine d'années, la population est passée globalement de 1000 à 1500 habitants. Cette croissance démographique s'est accompagnée d'une forte augmentation des constructions. Le nombre de logements a évolué dans les mêmes proportions passant d'environ 400 à plus de 600 entraînant des modifications importantes du territoire.

Par ailleurs, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR prévoit la caducité des POS à l'horizon 2017. Ceux-ci doivent être transformés en Plan Local d'Urbanisme.

Pour ces raisons, le Conseil municipal de Saint-Saturnin a décidé dans sa délibération du 17 novembre 2011, la révision du POS et sa transformation en PLU.

Avec l'appui du Cabinet DESCOEUR chargé de la maîtrise d'œuvre, la commune a conduit durant ces dernières années l'élaboration de ce document. Ce projet a été approuvé par le conseil municipal dans sa séance du 12 novembre 2016.

Dans le même temps la commune a décidé l'étude d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur son territoire. Celle-ci a été approuvée par délibération du 26 septembre 2016.

C'est ce projet de PLU qui fait l'objet de la présente enquête publique du 23 mars 2017 au 22 avril 2017. L'enquête publique est conjointe avec celle de l'AVAP.

2. Cadre de l'enquête.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme prévoit que *« Les dispositions des articles R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016. Toutefois...le conseil municipal peut décider que sera applicable l'ensemble des articles R 151.1 à R 151.55 du code de l'urbanisme...par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté ».*

Le PLU de la commune de Saint-Saturnin a été prescrit par délibération du 17 novembre 2011 et le projet a été approuvé par délibération du 12 novembre 2016. Le droit d'option, en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU n'apparaît pas dans cette délibération. En conséquence c'est le code de l'urbanisme dans sa version au 31 décembre 2015 qui s'applique.

Les articles L 123-1 et suivants donnent les dispositions générales communes aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Le contenu des PLU est précisé dans les articles R 123.1 à R 123.14 et l'élaboration des PLU dans les articles R 123.15 à R 123.25.

Les articles L 123-1 à L 123-20 et les articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'Environnement s'appliquent pour les enquêtes publiques relatives aux PLU.

3. Organisation de l'enquête publique.

Par décision du 2 février 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif désigne Monsieur Gérard DUBOT commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

Une réunion pour préparer l'enquête publique est organisée par le commissaire enquêteur le mardi 21 février à 17h. Participent à cette réunion : Monsieur PAILLOUX Christian, maire de la commune, Madame BURLOT Sylvie adjointe en charge de l'urbanisme, Mademoiselle SAINT-ANDRE Émilie, secrétaire de mairie et Monsieur DUBOT Gérard commissaire enquêteur.

Lors de ce premier échange nous mettons au point les modalités pratiques de l'enquête publique. Il est décidé qu'elle se déroulera du jeudi 23 mars 2017 à 10h au samedi 22 avril 2017 à 12h.

Quatre permanences sont prévues :

- le jeudi 23 mars de 10h à 12h.
- le vendredi 31 mars de 13h30 à 16h30.
- le mercredi 12 avril de 13h30 à 16h30.
- le samedi 22 avril de 9h à 12h.

Remarque : Les permanences ont été réparties sur différents jours de la semaine, y compris le samedi, avec une alternance entre le matin et l'après-midi pour permettre à « la plus grande partie de la population » de participer à l'enquête.

Monsieur le Maire confirme ces dispositions par arrêté daté du 16 février 2017. Cet arrêté précise en outre que le dossier sera consultable sur le site internet de la commune, et que l'avis d'ouverture d'enquête publique sera publié dans « La Montagne » et « Le Semeur Hebdo ».

Le public sera reçu dans la salle de réunion du conseil municipal. Cette salle étant située au premier étage, il est convenu que pour les personnes en situation de handicap le commissaire enquêteur pourra les recevoir au rez-de-chaussée de la mairie.

4. Composition du dossier.

Le dossier de projet de PLU est composé des documents suivants :

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (14 pages),
- Le rapport de présentation (tome 1) pour le diagnostic communal, l'état initial de l'environnement et l'Évaluation environnementale du projet (244 pages),

- Le rapport de présentation (tome 2) pour les justifications du projet de PLU (100 pages),
- Le rapport de présentation (tome 3) pour le résumé non technique (37 pages),
- Le rapport de présentation (tome 4) constitué d'annexes (55 pages)
- Le règlement d'urbanisme (48 pages),
- Les plans de zonage (un plan général et deux zooms),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- La liste des emplacements réservés,
- Les annexes sanitaires et la liste des servitudes d'utilité publiques,
- Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Outre ce dossier, les documents mis à disposition du public comprennent :

- L'arrêté de Monsieur le Maire du 16 février 2017,
- L'avis des personnes publiques associées.

Remarque : les plans de zonage contenus dans le dossier sont difficilement utilisables pour l'enquête publique car le zonage n'est pas appliqué sur un document cadastral. Il n'est pas lisible à la parcelle près, et il faut un document supplémentaire (ancien POS) pour repérer une parcelle.

Cette insuffisance rendra son utilisation future délicate. Je suggère vivement de reporter le zonage sur un plan cadastré pour le dossier définitif.

J'ajoute que je souscris à la remarque de la DDT qui précise que le plan de zonage gagnerait en lisibilité s'il était débarrassé, en fond, d'une vue aérienne.

Ce dossier composé des documents énumérés ci-dessus a été transmis aux personnes associées suivantes :

- Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président du Conseil Régional
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Grand Clermont et à sa direction
- La D.R.E.A.L Auvergne

- La Direction Départementale des Territoires
- Monsieur le Président de la communauté de communes Les Cheires
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Il est prévu que le projet de PLU sera communiqué pour avis, à leur demande, aux communes de Saint-Sandoux, Olloix, Cournols, Saint-Genest-Champanelle, Saint-Amant-Tallende, Chanonat et Aydat.

5. Déroulement de l'enquête.

a. Préparation de l'enquête.

Après avoir préparé l'organisation de l'enquête publique le mardi 21 février, j'ai souhaité être accompagné pour une visite générale de la commune, mais aussi de quelques sites particuliers tels que certaines zones constructibles ou zones d'activités qui apparaissent importantes à la lecture du dossier.

Monsieur le Maire et Madame BURLLOT m'ont accompagné pour cette visite de la commune le mercredi 15 mars 2017 de 14h à 16h.

b. Information du public.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Saturnin, la publicité est parue dans deux journaux régionaux.

Journal « La Montagne »

- Première parution le mercredi 8 mars 2017
- Deuxième parution le vendredi 31 mars 2017

Journal « Le Semeur Hebdo »

- Première parution le vendredi 10 mars 2017
- Deuxième parution le vendredi 31 mars 2017.

Le bulletin municipal de janvier 2017, qui présentait le projet de PLU, informait les habitants de l'organisation d'une enquête publique au printemps en précisant que les dates et les modalités seraient affichées sur le site internet de la mairie.

Remarque : la participation lors des permanences montre que l'information à l'intention du public a été efficace.

c. Permanences.

Les permanences ont été assurées conformément aux dates prévues :

- Le jeudi 23 mars de 10h à 12h : 3 personnes sont venues présenter une observation, une autre est venue chercher un renseignement sur la zone de boisement classé.
- Le vendredi 31 mars de 13h30 à 16h30 : 9 personnes ont été accueillies. L'une d'entre-elles souhaitait consulter le dossier, les autres ont expliqué et déposé une observation.
- Le mercredi 12 avril de 10h à 12h : 10 personnes ont présenté une observation et l'ont inscrite dans le registre.
- Le samedi 22 avril de 9h à 12h : 12 personnes ont été reçues dont 11 ont déposé une observation sur le registre. La dernière a simplement souhaité connaître la philosophie du PLU et le zonage d'un secteur la concernant.

d. Clôture.

Le samedi 22 avril à 12h j'ai clos le registre des observations et j'ai pris possession du dossier d'enquête publique.

e. Recensement des observations.

Le registre comporte 34 observations soit écrites sur le registre soit annexées à celui-ci. Par ailleurs 2 courriers portant une observation ont été déposés à la mairie et enfin 3 observations ont été transmises par courrier électronique sur le site créé à cet effet. Au total 39 observations ont été déposées.

f. Procès-verbal de synthèse.

Le lundi 25 avril 2017, j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations à Monsieur le Maire, en présence de Madame BURLOT et Monsieur VALLEIX adjoints. Les principales questions soulevées par ces observations ont été évoquées lors de cette réunion.

Le mémoire en réponse m'est transmis par courrier électronique le samedi 7 mai 2017.

6. Concertation préalable.

La délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2016 dresse le bilan de la concertation dont je peux retenir les éléments suivants :

- Le 25 avril 2013 réunion de concertation avec les agriculteurs en présence des représentants de la Chambre d'Agriculture, après convocation individuelle de tous les agriculteurs exploitants des terres sur la commune.

- Le 16 septembre 2013 réunion publique à la « Grange de mai » pour présenter le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement (cette réunion a été annoncée par voie de presse, dans le bulletin municipal, par affichage et sur le site de la commune).
- Le 3 octobre 2015, réunion pour la présentation du PADD et du PLU en présence de 60 personnes.
- Le 31 mai 2016, réunion avec les personnes publiques associées pour la présentation du PADD et du zonage du PLU.
- Le 31 mai 2016 réunion à la « Grange de mai » pour la présentation du zonage du PLU en présence d'une centaine de personnes.

Il est à noter en outre que les bulletins municipaux de janvier 2015, juin 2015 et janvier 2016 comportent des informations sur l'évolution du projet de PLU. Le site internet de la commune a également été porteur des éléments nécessaires à l'information sur la conduite du projet.

En conclusion, je note que l'enquête publique, dans sa durée et son organisation s'est déroulée de façon conforme au code de l'environnement.

Le contenu du dossier est également conforme au code de l'environnement.

Par ailleurs le public a été informé à la fois sur le contenu du projet de PLU et sur les dates de l'enquête.

Il a pu être reçu de façon satisfaisante pour porter ses observations et contribuer ainsi à l'élaboration du document.

B - LE DOSSIER

1. Présentation de la commune.

Situé à 20 km au sud de Clermont-Ferrand, transition entre la plaine et la montagne, le territoire de Saint-Saturnin se trouve à l'articulation entre le Pays des Couzes et la Limagne viticole.

Son urbanisation originelle est centrée sur 2 villages ; Chadrat qui est un village d'origine rurale et le bourg de Saint-Saturnin, connu pour son noyau historique groupé autour du château et de l'église romane.

Ce noyau historique est remarquable. Saint-Saturnin avait encore récemment le label de « plus beaux villages de France ».

L'influence de l'agglomération clermontoise et la proximité de l'autoroute A 75 ont fait progresser l'attractivité de cette commune qui compte aujourd'hui 1150 habitants.

2. Diagnostic communal.

La démographie : comme l'ensemble des communes de la Communauté de communes des Cheyres, la population a régulièrement augmenté depuis les années 60. La proximité de Saint-Saturnin avec le bassin d'emploi de l'agglomération clermontoise devrait contribuer à maintenir une croissance régulière.

Actuellement d'environ 1150 habitants, la population pourrait atteindre de 1230 à 1330 habitants à l'horizon 2030 selon les différents scénarios envisagés.

L'enjeu pour la commune est de savoir réguler la croissance à travers les orientations suivantes :

- *Maintenir la population en place*
- *Favoriser l'accueil de nouveaux arrivants*
- *Fixer une ambition démographique raisonnable.*

L'économie :

Quelques petites entreprises sont installées sur la commune qui dispose d'une zone d'activité au lieu-dit « la Tourette ». Le développement économique s'appuie sur une réflexion intercommunale avec la Communauté de Communes des Cheyres.

L'enjeu est de garder une vocation économique dynamique répondant aux besoins en :

- *Continuant de permettre aux petites entreprises de s'installer,*
- *Favorisant l'activité commerciale.*

Les équipements et les services :

Les équipements sont à prendre en compte dans la globalité du pôle de vie tricéphale constitué des communes de Tallende, Saint-Amant-Tallende et Saint-Saturnin.

Un regroupement pédagogique vaut déjà à Saint-Saturnin de posséder une école maternelle et une école primaire accueillant 168 élèves.

L'enjeu est de garder la proximité d'équipements et de services diversifiés à travers :

- *Le maintien des services existants et en les mutualisant à l'échelle du pôle de vie,*
- *La réflexion sur les besoins supplémentaires liés à l'accueil des populations nouvelles.*

Le tourisme :

C'est un objectif majeur de la Communauté de Communes des Cheyres qui concerne les sites d'Aydat, Pessade et Saint-Saturnin. Par ailleurs dans le cadre du SCOT du Grand Clermont la commune de Saint Saturnin fait partie du pôle touristique complémentaire à valoriser ainsi que des espaces à enjeux récréatifs et pédagogiques à aménager (Le plateau de la Serre) et des espaces paysagers à valoriser (vallée de la Veyre et de la Monne).

L'enjeu est donc de conforter la vocation touristique en :

- *Préservant les espaces naturels et paysagers,*
- *Mettant en valeur les éléments urbains, architecturaux, et patrimoniaux,*
- *Maintenant et développant les services et commerces à vocation touristiques.*

La vocation agricole :

À travers un diagnostic réalisé par la SAFER en 2013, il apparaît que l'activité agricole sur la commune est une donnée importante, dont l'évolution se confirme par une augmentation de 14% des terres labourables entre 2000 et 2010. Sur les 1658 hectares du territoire 52% sont occupés par les parcelles agricoles, 18 exploitations sont recensées et une attention particulière doit être portée à la reprise de certaines d'entre-elles qui seront libérées dans les prochaines années par des agriculteurs partant en retraite.

On note une grande diversité de production et 2 appellations contrôlées fromagères sont reconnues sur la commune (Bleu d'Auvergne et Fourme d'Ambert).

Le diagnostic souligne de nombreux projets de développement des exploitations.

L'enjeu est donc de maintenir et de conforter la vocation agricole et pour cela le projet de PLU examinera plusieurs pistes comme :

- *protéger les terres agricoles,*
- *favoriser la reconquête des espaces en friches,*
- *mettre en valeur les caractéristiques agraires des abords du bourg en préservant l'entretien et l'exploitation des parcelles de petites tailles.*

Mobilité :

La proximité de l'échangeur de l'A 75 renforce l'attractivité de la commune, et 82% de ses actifs travaillent à l'extérieur. Il y a peu d'alternative au « tout voiture » et le stationnement dans le cœur ancien *est une problématique forte.*

L'habitat :

C'est une compétence de la Communauté de Commune des Cheyres qui a élaboré en 2005 un Plan Local pour l'Habitat révisé en 2013 pour répondre aux préconisations du SCOT du Grand Clermont.

La commune de Saint-Saturnin a vu son parc de logements régulièrement augmenter dans les dernières décennies. Il passe de 359 en 1968 à 544 en 2009. Le PLH autorise la production de 100 logements nouveaux dans une période de 18 ans.

L'enjeu est marqué par une opposition entre l'attractivité forte du territoire et l'offre insuffisante de transport. La qualité de vie marquée par un caractère rural entraîne une forte pression foncière. Pour accueillir la population nouvelle, Le projet devra s'attacher à :

- *économiser le foncier,*
- *diversifier les offres de logements,*
- *réfléchir à l'intégration des nouvelles zones constructibles,*
- *ne pas remettre en cause le caractère semi-rural et la qualité du cadre de vie.*

Le Patrimoine architectural :

La commune bénéficie d'un patrimoine architectural exceptionnel qui lui avait valu le label d'un des plus beaux villages de France.

Le château, avec ses douves, son jardin et ses terrasses ainsi que l'église romane du 12^{ème} siècle sont classés monuments historiques. Par ailleurs de nombreux bâtiments bénéficient d'une protection au titre des monuments historiques. Il existe également un nombre important de petits patrimoines comme des fontaines, des puits, des croix ou encore des colombiers.

Un inventaire précis de tout ce patrimoine est réalisé dans le cadre de la mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) menée par la commune conjointement au PLU.

L'enjeu est donc de trouver un équilibre entre la sauvegarde du patrimoine et le développement de la commune.

3. État Initial de l'Environnement.

Les Espaces naturels :

Le patrimoine naturel de la commune de Saint-Saturnin est essentiellement marqué par la présence de 2 sites exceptionnels : La montagne de la Serre et les gorges de la Monne.

Chacun de ces sites est couvert par une ZNIEFF de type 1, et une ZNIEFF de type 2, par une ZICO (Directive européenne pour la protection des oiseaux), et par une zone Natura 2000.

Le territoire est aussi remarquable pour 2 autres types de milieux naturels à savoir les cours d'eaux et les zones humides. Avec l'association des forêts, pentes et zones cultivées, ils constituent un couloir important pour la migration des oiseaux.

L'enjeu est la diminution de l'emprise agricole, qui associée à la fréquentation croissante du site est préjudiciable à la faune. Il convient de prévoir :

- *La limitation de la périurbanisation,*
- *La reconquête des espaces agricoles,*
- *La valorisation des itinéraires de promenade associée à la sensibilisation du site.*

Les risques naturels et technologiques :

Le dossier départemental rappelle les risques naturels et technologiques majeurs présents sur la commune. Il s'agit essentiellement du risque inondation (la commune a fait l'objet de plusieurs déclarations de catastrophes naturelles) et du risque mouvement de terrain.

Un lotissement est concerné par le risque inondation et le risque mouvement de terrain est présent ponctuellement sur la commune de façon modéré.

La prise en compte des risques naturels nécessite probablement une limitation à l'urbanisation et la prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation dans le règlement du PLU.

Qualité de l'environnement :

La commune ne dispose pas de station de mesure pour la qualité de l'air et la qualité des eaux superficielles. Elle ne fait pas partie de la zone vulnérable aux nitrates.

L'eau potable est distribuée par le SIVOM d'Issoire Nord. Le réseau est connecté à celui du Syndicat d'Adduction d'Eau de Beaumont, Ceyrat Saint-Genest-Champanelle. Elle est de qualité satisfaisante.

La commune a établi un zonage d'assainissement. Elle adhère au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de la Veyre pour l'assainissement collectif.

Un des enjeux est de maintenir la qualité des ressources en eau. Il convient de définir une ambition démographique en compatibilité avec les structures techniques des différents réseaux.

Les paysages :

La commune de Saint-Saturnin est rattachée à la grande unité paysagère « Montagne de la Serre ». Des études paysagères ont été réalisées dans le cadre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (en 2007) et par le Parc naturel des Volcans d'Auvergne.

Il ressort de ces études que le territoire est parsemé d'une grande diversité paysagère constituée par les plateaux, les coteaux, les vallées, la cheyre, et le bourg centre ancien.

Des vues remarquables existent sur tout le territoire. Globalement le paysage est de bonne qualité mais il n'en demeure pas moins un espace sensible.

La qualité de vie et l'environnement paysager apprécié de tous reste un enjeu majeur dans le cadre de la préparation du PLU. Leur préservation constitue une priorité à travers entre autres

- *Le maintien de l'agriculture,*
- *Le regroupement de l'urbanisation.*

4. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Sur la base de ce diagnostic communal et de cet état initial de l'environnement la commune a établi un Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PADD expose les orientations générales du projet de PLU de la commune de Tallende. **Quatre principes essentiels en constituent le fondement.**

La commune souhaite :

a - Conforter la position de Saint saturnin dans le pôle de vie tricéphale (composé de Tallende, Saint-Amant-Tallende et Saint-Saturnin) en :

- répondant aux objectifs du SCOT et du PLH,
- favorisant la mixité des logements.

b - Valoriser le cadre de vie de qualité en :

- Promouvant une urbanisation de qualité,
- Contenant le développement urbain et éviter l'étalement,
- Organisant les déplacements.

c - Renforcer et développer les activités économiques en :

- Maintenant les activités commerciales, de service et une petite zone d'activité,
- Confortant la vocation touristique,
- Préservant et maintenant les espaces agricoles.

d - Préserver un environnement riche en :

- Protégeant et mettant en valeur les espaces naturels,
- Préservant les espaces naturels de qualité,
- Préservant et mettant en valeur le patrimoine vert,
- Protégeant les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques.

5. Le PLU.

La commune de Saint-Saturnin souhaite poursuivre la vocation d'accueil pour un territoire vivant et convivial à taille humaine. L'ambition démographique est d'atteindre 1300-1400 habitants en 2030.

Les quatre principes essentiels du PADD ont été traduits dans le projet de PLU.

1) Pour conforter la position de la commune dans le pôle de vie tricéphale le projet de PLU prévoit :

- la mise en place de zones urbaines et de zones urbaines futures qui permettent le renouvellement urbain et la reconquête des logements vides.
- des zones d'habitat (Ud, Ug) limitées le plus possible à l'existant.
- des zones urbaines futures AUg, toutes inscrites dans l'enveloppe urbaine du bourg.
- la prise en compte des objectifs du SCOT (500m²/logement) et le déclassement des secteurs déconseillés à l'urbanisation immédiate.

2) La cadre de vie de qualité est recherché par :

- la procédure d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) réalisée conjointement au PLU.
- la recherche de la compatibilité entre le zonage AVAP et PLU.
- l'amélioration de la perméabilité des quartiers entre eux par des cheminements doux.

3) Le renforcement et le développement des activités économiques est traduit par :

- des zones spécifiquement dédiées pour les activités économiques et artisanales.
- des zones d'équipements d'intérêt collectif.
- la possibilité de développer les activités existantes.
- la mise en place de zones spécifiques au développement des activités agricoles.

4) La préservation de l'environnement est recherchée par :

- les zonages naturels N et agricoles A (essentiellement inconstructibles).
- des espaces boisés classés et des éléments naturels protégés qui permettent de conforter les trames vertes et bleues.
- des zones Uj qui ciblent les poumons verts de la zone intra-muros.

C - OBSERVATIONS

1. Recensement des observations du public.

Numéro	Nom	Sujet	Analyse
1	M. et Mme PASSEMARD J.P	Demande de classement en zone constructible des parcelles R 47(a et b) et 49.	Page 22
2	M. SCHMITT Robert	Demande de modification en zone Ug sur les parcelles 347 et 348 au lieu d'Uj	Page 22
3	M. SCHMITT William	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZS 35 et non Uj. Permis de construire déposé.	Page 23
4	M. et Mme MANDON Jacques	Demande de classement en zone constructible d'une partie des terrains ZX 11, 12, 13 et 14.	Page 21
5	M. PICHOT-MOISE Michel	Demande de classement en zone ND ou NDa de la parcelle ZO 143 et non en boisement classé.	Page 25
6	M. COUPELON François	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZP 27	Page 20
7	M. et Mme TIXIER Roland	Demande de rattachement du terrain ZX 17 à la zone Ug. Terrain déjà construit.	Page 25
8	M. et Mme RAUZET André	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZP 48	Page 21
9	Mme CHABRILLAT Nathalie	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZX 14 en totalité ou partiellement.	Page 21
10	M. et Mme BAGEL Serge	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZR 2.	Page 21
11	Mme PRADEAU Estelle	Demande de classement en zone Ac des parcelles ZW 18 et 19 pour son activité maraîchère.	Page 26
12	M. RUBINI James et Mme COLLANGE Marie-Claire	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZP 69.	Page 20 Page 27
13	M. TIXERON J.Pierre	Demande de rattachement du terrain ZX 18 à la zone Ug. Terrain déjà construit.	Page 25
14	M.VAURIS Yves	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZP 336.	Page 22

15	M. SOUSTROT Alain	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZN 78	Page 21
16	M. CELLIER-COURTIL	Demande d'agrandissement de la zone Ug sur la parcelle ZN67	Page 25
17	M. AUBRY Laurent	Demande de classement en zone constructible de tout ou partie de la parcelle ZX 142	Page 21
18	Mme PAUCHAN Michèle	Demande de classement en zone Ug de la parcelle ZP 315.	Page 23
19	Mme COUSTET Michèle	Demande de constructibilité de la parcelle ZK 40 à Chadrat.	Page 20
20	M. FOURNIER Denis	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle ZL1. Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZP 50	Page 22 Page 21
21	M. et Mme JULLIARD Paul	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZO 119	Page 20
22	M. PAILLOUX Christian, Maire de Saint-Saturnin	Modification en zone Ue de la pente des toitures. Modification de la hauteur des constructions en zone Ul.	Page 26
23	M. FOURNIER Marc	Demande d'agrandissement de la zone Ug sur la parcelle ZL 8 à Chadrat	Page 25
24	M. et Mme BONGAIN	Demande de maintien en zone Ug des parcelles ZP 337, 338 et 339.	Page 22
25	M. et Mme HAMARD J.P	Souhaite une modification du règlement en zone N*. Augmentation de la surface des extensions	Page 26
26	M. et Mme HORTEFEUX Claude	Demande une modification de la zone constructible sur la parcelle 275.	Page 23
27	Mme BOUSQUET TARTIERE Catherine	Demande de modification de la zone Ug sur la parcelle ZP 445.	Page 24
28	Mme MYE DESCOEUR Béatrice	Demande de maintien en zone constructible de la totalité de la parcelle ZP 31.	Page 24
29	M. MOLLE Christian	Demande que la parcelle ZP 30 soit classée en zone Ug.	Page 21
30	Mme BERNARD M. Christine	Demande que la parcelle ZP 4 soit constructible.	Page 20
31	M. et Mme PALLOT	Demande de réduction de la zone Uj sur leur parcelle ZP 41.	Page 24
32	M. FOURNIER Marc	Demande d'agrandissement de la zone Ac* sur la parcelle 31 à Chadrat.	Page 26
33	Immobilière de la Monne	Demande de création d'une zone Ac sur une partie de la parcelle ZX 98 en limite de CURNOLS.	Page 26
34	M. DROUET Benjamin	Demande de rectification de la zone Uj en épargnant la parcelle ZS 228.	Page 24 Page 27

COURRIERS DEPOSES EN MAIRIE			
1	M. AUBRY Michel	Demande que la parcelle ZN 52 soit classée en zone constructible.	Page 20
2	Mme TRONCHET Catherine	Demande de constructibilité de la parcelle ZX 21 Coudert d'Issac.	Page 20
COURRIERS ELECTRONIQUES			
1	Mme CHABRILLAT Nathalie	Demande de constructibilité en totalité ou en partie de la parcelle ZX 14	Page 21
2	M. RAUZET André	Demande de constructibilité de la parcelle ZP 48.	Page 21
3	M. et Mme KAUFFFMANN	Courrier de mécontentement pour un terrain devenant partiellement inconstructible. Le n° cadastral n'est pas précisé.	Page 24

2. Recensement des observations des personnes publiques associées.

Parmi les personnes publiques associées qui ont été consultées, huit ont porté des observations :

- La Direction Départementale des Territoires,
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Auvergne,
- La Chambre d'Agriculture du Puy de Dôme,
- la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne,
- Le Syndicat mixte « Le Grand Clermont »,
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- Le Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples de la région d'Issoire.

3. Synthèse des observations.

a) Observations portées par le public :

Elles sont en majorité des demandes de classement de parcelles en zone constructible.

A ces demandes s'ajoutent des remarques concernant

- Des modifications pour les zones classées Uj (zones de jardins),
- Des modifications ou créations de zone Ac (Agricoles constructibles)
- Quelques suggestions de modification du règlement.

b) Observations soulevées par les personnes publiques associées :

Elles concernent les sujets suivants :

- Les zonages AUg, Ah, Ue et Ua, sont évoqués dans une ou plusieurs remarques.
- Le règlement du PLU soulève des observations notamment de la DRAC,
- La production de logements sociaux est un sujet évoqué par la DDT et le syndicat mixte du Grand Clermont.

Je note que si les avis des personnes publiques associées soulèvent quelques observations plusieurs d'entre eux mettent en avant les points positifs importants du projet de PLU.

Ainsi :

La DDT note « l'effort important réalisé par la 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 ».

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers note « la cohérence des objectifs de population et de logement avec les objectifs du SCOT et du PLH, la forte réduction des disponibilités foncières au profit des espaces forestiers et des terres agricoles ».

La chambre d'agriculture « relève positivement la réduction significative de la consommation foncière qu'opère le projet de PLU par rapport au POS ».

Le syndicat mixte du Grand Clermont souligne que le PLU de Saint-Saturnin « présente des améliorations pour l'urbanisme de la commune par rapport au POS en vigueur » :

- Déclassement de certains secteurs au profit de la zone agricole,
- Diminution des zones constructibles de plus de 30 hectares,
- Création d'un zonage dédié à la protection des parcs et jardins,
- Rédaction d'un règlement visant à préserver les formes urbaines traditionnelles,
- Mise en place d'OAP sur l'ensemble des zones d'extension,
- Protection de la biodiversité en limitant les possibilités de construire sur des espaces agricoles ou naturels sensibles ».

D - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

Préambule.

Tous les sujets issus de la synthèse précédente sont repris dans ce chapitre. Pour chacun d'eux, je présente la problématique soulevée par les observations et je donne le contenu du mémoire en réponse relatif à ce sujet.

Mon avis, basé sur les éléments fournis par le dossier et complété par ma visite sur les lieux sera encadré à la fin de l'analyse de chaque question traitée.

I. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

a. Zonages AUg.

Pour la zone AUg du « Pont de la Pierre », qui se situe dans un site classé à proximité des gorges de la Monne, la DDT demande de préserver les perspectives sur le paysage boisé de la Monne, d'obtenir une urbanisation maîtrisée au regard du caractère peu dense du secteur et de la nécessité de l'intégration paysagère.

Le mémoire en réponse prend en compte cette remarque en prévoyant de « légèrement modifier les polygones d'implantation des futures constructions pour prévoir certains aménagements paysagers ».

Je note par ailleurs que la densité du secteur est un élément qui a déjà été pris en compte dans le projet car l'OAP précise « l'aménagement d'environ 8 lots semble possible (500m²/logement). Néanmoins, au regard du caractère jardiné et aéré du secteur, l'aménagement de 6 lots se révèle préférable ».

Après une visite sur le site et compte tenu de ces éléments, la zone AUg « du Pont de la Pierre » prévue dans les OAP me semble tout à fait réalisable en apportant la légère modification contenue dans le mémoire en réponse

Pour la zone AUg de « Chadrat », plusieurs personnes publiques associées relèvent le caractère boisé de cette zone.

J'ai pu constater sur place que cette zone est recouverte par du taillis désordonné qui ne nécessite pas à mon avis une compensation forestière après son déboisement. La réponse apportée par le mémoire en réponse qui prévoit des aménagements paysagers inscrite dans les OAP, me paraît adaptée.

b. Zonage Ah.

Plusieurs personnes publiques associées soulèvent qu'une pisciculture qui relève de l'activité agricole a été mise en zone Ah.

Le mémoire en réponse prend en compte cette remarque et prévoit de « l'affecter en zone Ac qui répond à l'activité agricole ».

c. Zonage Ue.

La zone Ue prévue à Chadrat est en contradiction avec le code de l'urbanisme car elle n'assure pas la continuité avec la zone urbaine.

Le mémoire en réponse prévoit que la zone Ug* voisine sera légèrement agrandie avec la parcelle ZL 77 pour assurer cette continuité.

d. Zonage Ua.

Pour éviter de favoriser le développement de la zone d'activité de « La Tourtelle », le syndicat mixte du Grand Clermont demande d'en réduire sa superficie.

Le mémoire en réponse prend en compte cette remarque et prévoit de reclasser en zone naturelle la parcelle ZY 175.

<p>Pour les zonages Ah, Ue et Ua je note que les remarques apportées par les personnes publiques associées ont été totalement prises en compte.</p>
--

e. La production de logements sociaux.

Dans ses réserves, la DDT constate que la volonté de diversifier l'offre de logements n'est pas suffisamment traduite dans les OAP et le règlement. Le syndicat mixte du Grand Clermont demande d'apporter des précisions sur la production de logements sociaux.

L'étude du dossier des OAP montre que pour la zone AUg au lieu-dit « Clos d'Issac », il est proposé une offre diversifiée de logements (10 à 15 lots d'habitations sont prévus) avec 20% de logements sociaux, mais les trois autres zones n'ont pas de contrainte particulière à cet égard.

Le mémoire en réponse pallie cette insuffisance en prévoyant qu'« un nombre de logements sociaux pourra être précisé pour chacune des OAP ».

Concernant le règlement, les zones Ug et Ud prévoient dans l'article 2 que « toute opération d'habitat collectif de plus de 5 logements est autorisée sous condition de comporter une proportion de logements au moins égale à 20% du nombre total de logements ».

Les zones Ug, qui sont limitées dans le PLU de Saint-Saturnin sont peu susceptibles, à mon avis, d'être porteuses d'opérations de plus de 5 logements et donc de développer des logements

sociaux. Malgré tout, je suggère de modifier l'article Ug2 en remplaçant « de plus de 5 logements » par « d'au moins 5 logements ».

Par ailleurs je suggère de porter le taux de logements sociaux en zone Ud à 25% du nombre de logements prévus à partir d'une opération collective de 4 logements.

La production de logements sociaux est à mon avis clairement affirmée dans le PLU. Le mémoire en réponse confirme cette volonté en prévoyant de compléter les OAP pour traduire cette volonté.

J'apporte également deux suggestions mineures qui peuvent contribuer à augmenter cette production de logements sociaux.

II. OBSERVATIONS DU PUBLIC.

a. Les demandes de constructibilité.

Remarque préalable : il me paraît nécessaire de rappeler qu'un élément fort du PADD est de « contenir le développement urbain et d'éviter l'étalement ». La disponibilité foncière retenue pour le PLU, proche de 7 hectares a été calculée de façon à être compatible avec les contraintes déterminées par le SCOT du Grand Clermont d'une part et le PLH de la Communauté de Commune des Cheires.

Mon avis tiendra compte de cette volonté et de ces éléments.

Plusieurs demandes concernent des terrains qui sont plus ou moins éloignés des zones Ug du projet de PLU. C'est le cas pour :

- ZP 27 (M. COUPELON)
- ZP 69 (M. RUBINI – Mme COLLANGE)
- ZK 40 à Chadrat (Mme COUSTET)
- ZO 119 (M. et Mme JULLIARD)
- ZP 4 (Mme BERNARD)
- ZN 52 (M. AUBRY Michel)
- ZX 21 (Mme TRONCHET)

Pour rendre constructibles ces terrains il faudrait étendre largement la zone Ug ou en créer une nouvelle ce qui n'est pas souhaitable. Je ne suis pas favorable à ces demandes.

D'autres demandes concernent des terrains situés en limite de zone constructible.

- M. MANDON suggère de rendre constructible une partie des terrains ZX 11, ZX 12, ZX 13 et ZX 14.
- Mme CHABRILLAT demande la même chose pour la parcelle ZX 14.

Après une visite sur place il me semble que ces terrains, arborés et situés nettement en contre-bas du chemin qui conduit au lieudit « Coudert d'Issac » forment une limite naturelle à la zone Ug voisine.

Je ne suis pas favorable au rattachement de ces terrains à la zone constructible.

- M. AUBRY Laurent demande la constructibilité pour la parcelle ZX 142, en totalité ou pour partie.

Pour mettre en constructible cette parcelle, même partiellement, il faudrait redéfinir la zone Ug voisine de façon conséquente. Par ailleurs cette modification conduirait à tracer une enclave en zone classée A.

Il me semble difficile de donner une suite favorable à cette requête.

- M. RAUZET demande la constructibilité de la parcelle ZP 48.
- M. BAGEL : demande identique pour la parcelle ZR 2.

Ces deux terrains, face à face, sont situés en bordure de la zone Ug sur le « chemin de Naja » dans sa partie la plus proche du centre bourg. Une extension limitée de cette zone, pourvue des équipements nécessaires, me paraît possible, sans aller au-delà de ces deux parcelles.

Je donne un avis favorable à ces 2 requêtes.

- M. FOURNIER Denis demande la constructibilité de la parcelle ZP 50 ;
- M. MOLLE : demande identique pour la parcelle ZP 30.

Ces deux terrains sont situés en bordure de la zone constructible « chemin de Vocan ». Après ma visite sur les lieux il ne me semble pas judicieux d'étendre la zone constructible dans ce secteur fortement marqué par un caractère naturel.

Avis défavorable pour ces deux demandes.

- M. SOUSTROT demande que la parcelle ZN 78 devienne constructible.

Ce terrain est situé en limite arrière de la zone constructible sur le chemin de Saint-Verny. Sa mise en constructibilité créera un deuxième rideau d'habitation sur une zone qui me paraît plus adaptée à rester agricole ou naturelle.

Avis défavorable à cette demande.

- M. FOURNIER Denis demande le classement constructible de la parcelle ZL 1 à Chadrat.

Ce terrain est situé en entrée de bourg, en limite de zone constructible. La superficie est limitée et le rattachement à la zone constructible aura un impact limité.

Je donne un avis favorable à cette demande.

b. Observations liées aux zones de jardins Uj.

Remarque préalable : il me paraît utile de rappeler que le plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Saturnin est lié à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Or le règlement de cette AVAP prévoit dans les dispositions relatives au paysage, espace urbain et espaces extérieurs que : « les parcs d'agrément remarquables, les espaces verts remarquables, les parcs étagés, les potagers repérés, doivent conserver leur vocation propre de jardin planté ou d'espaces naturels ».

Cette disposition a été traduite au PLU par l'installation de zones Uj dont l'objectif est la protection et la mise en valeur des éléments naturels et paysagers.

Les observations qui concernent les zones Uj seront donc analysées au regard de ces éléments.

Si mon avis devait aboutir à une modification d'une zone Uj la remarque sera également évoquée dans le rapport de l'enquête conjointe AVAP.

- M. et Mme PASSEMARD demandent que les parcelles ZR 47 et 49 classées en zone Uj redeviennent constructibles comme sur le POS actuel.

Cette zone Uj est surtout remarquable par la parcelle arborées ZR 48. Les parcelles de M. et Mme PASSEMARD sont des espaces naturels moins marqués. Il me semble qu'une partie (la plus haute) de la parcelle 47a, située à l'amorce du « chemin sous la ville » peut être réintégrée en zone Ug, en toute cohérence avec la zone AUg voisine au lieudit « Bernardy ».

Je suis favorable au classement en zone Ug d'une partie de la parcelle 47a sur la partie la plus haute le long de la rue principale. Pour la cohérence des documents AVAP et PLU cet avis sera porté sur le rapport de L'AVAP.

- M SCHMITT. Robert demande que les parcelles ZP 347 et 348 affectées en partie par la zone Uj redeviennent constructibles en totalité.

Cette demande est à rapprocher des observations de :

- M. VAURIS qui souhaite que la parcelle ZP 336 soit constructible
- M. BONGAIN pour les parcelles ZP 337, 338 et 339.

La zone Uj installée me paraît répondre à la notion d'espace vert remarquable et doit conserver une certaine unité.

Mon avis est défavorable pour les requêtes de M SCHMITT. La zone Uj impacte légèrement les terrains ZP 347 et 348 qui restent constructibles et de M VAURIS dont la parcelle est enclavée dans la zone Uj.

Cependant la demande de M BONGAIN peut être acceptée partiellement. La zone Ug peut être tracée de façon plus rectiligne en épargnant les parcelles ZP 338 et ZP 339, qui peuvent être rendues à la zone constructible. Cet avis sera porté sur le rapport de l'AVAP.

- M. SCHMITT William demande que la parcelle ZS 35 soit inscrite en zone Ug et non Uj.

Ma visite sur les lieux m'a permis de constater que cette parcelle peut être considérée comme un espace vert remarquable tel qu'il est défini dans les dispositions de l'AVAP. Bordé d'un ancien mur sur un côté, d'une rangée d'arbres sur le côté opposé, ce terrain est voisin par ailleurs d'une maison de caractère. Il répond bien à la définition du règlement du PLU qui « cible certains espaces paysagers demeurés vides mais toutefois nécessaires à la compréhension de la structure polynucléaire du bourg ».

Je donne un avis défavorable à cette demande.

- Mme PAUCHAN Michèle demande que la parcelle ZP 315 classée en zone Uj soit rendue à la zone Ug.

Cette parcelle ne présente pas à mon avis un caractère paysager bien remarquable. Proche d'un pavillon, ce terrain à l'aspect d'une friche, où comme le signale Mme PAUCHAN, des riverains déversent des déchets verts. L'ouverture à un espace constructible sur cette parcelle pourrait concourir à en améliorer l'aspect visuel. Ce secteur est déjà protégé par une autre zone Uj, très justifiée, de l'autre côté de la route.

Le mémoire en réponse précise à propos des zones Uj : « Les zones Uj sont la conséquence des secteurs AVAP, espaces verts remarquables. En l'absence de remarque formulée sur le dossier AVAP, toute modification des zones Uj du PLU rendrait ces documents incohérents ».

Je donne un avis favorable à la requête de Mme PAUCHAN pour que ce terrain soit rattaché à la zone Ug. Les enquêtes PLU et AVAP étant conjointes je traiterai cette observation également dans le dossier AVAP.

- M. HORTEFEUX demande le déplacement de la zone Uj sur la parcelle 275 en limite de propriété et le rattachement à la zone Ud2* de cette parcelle.

Cette parcelle est un parc non arboré, encadré de murs, doté d'une vue exceptionnelle sur l'église de Saint-Saturnin. Cet espace est donc à rapprocher des critères retenus par l'AVAP pour conserver ces espaces paysagers.

Le déplacement de limite pour la zone Uj ne me semble pas opportun.

- Mme BOUSQUET TARTIERE demande une légère modification de la zone Uj sur la parcelle ZP 445.
- M. DROUET demande une légère modification de la zone Uj excluant la parcelle ZS 228

Ces modifications limitées ne remettent pas en cause les zones Uj concernées. Elles peuvent être prises en compte. Je donne un avis favorable. Cet avis sera également porté sur le rapport AVAP.

- Mme MYE DESCOEUR demande que la parcelle ZP 31 soit entièrement en zone Ug et non plus impactée par la zone Uj à l'endroit où le terrain est le plus large.

Sur cette même zone

- M. et Mme PALLOT demande de redessiner la zone Uj sur la parcelle ZP41 en prenant les mêmes surfaces dans chaque parcelle.

La zone Uj concernée répond à la définition exprimée dans l'AVAP. Elle est pleinement justifiée.

Je suis défavorable à ces deux requêtes.

- M. et Mme KAUFMAN s'inquiètent de l'inconstructibilité de l'arrière de leur terrain situé chemin de Naja (sans préciser la parcelle). Quelle est la possibilité d'implanter une piscine ou un autre bâtiment ?

La possibilité d'autoriser les piscines dans la zone Uj qui est prévue dans le règlement de l'AVAP n'a pas été repris dans le règlement du PLU (Observation de la DRAC).

Une observation de la DDT demande par ailleurs de rectifier le règlement de cette zone concernant la dénomination des constructions « liées à l'exploitation des jardins » qui ne peut être utilisée.

La remarque de M. et Mme KAUFMANN peut être retenue. Il me semble nécessaire d'adapter le règlement pour permettre l'autorisation de piscines et de petites constructions.

c. Modifications mineures des zones constructibles.

- M. CELLIER-COURTIL souhaite que la limite de la zone constructible sur la parcelle ZN 67 soit remontée de l'angle de la parcelle ZN 71 jusqu'au-dessus du bâtiment cadastré ZN 64.

Ce secteur présente déjà une urbanisation sur deux rangées d'habitations, l'une derrière l'autre. La demande formulée peut donc se concevoir dans cette logique.

Je donne un avis favorable à cette demande.

- M. FOURNIER Marc demande que la limite constructible soit remontée d'une quinzaine de mètres sur la parcelle ZL 8 à Chadrat pour favoriser l'implantation d'une habitation.

L'accès à cette parcelle qui est très en pente utilise une partie importante de terrain. Le recul de la limite constructible permettra d'implanter plus facilement une maison qui restera malgré tout moins en recul que celle implantée sur le terrain voisin.

Pour cette raison je suis favorable pour déplacer la limite de zone constructible comme il est demandé dans l'observation.

d. Changement ou création de zonage.

- M. PICHOT-MOISE demande le classement en zone ND/NDa de la parcelle ZO 143.

Cette parcelle est incluse dans une zone de boisement classé. Il n'est pas justifié de créer une zone spécifique pour cette parcelle. Avis défavorable.

- M. TIXIER Roland pour la parcelle ZX 17
- M. TIXERONT J. Pierre pour la parcelle ZX 18 souhaitent que ces terrains qui sont bâtis depuis longtemps soient intégrés dans la zone Ug et non A.

Concernant ces remarques, le mémoire en réponse indique : « l'affectation en zone N de ces parcelles vise à éviter toute construction nouvelle sur ce site, en référence aux constats dûment justifiés sur l'AVAP. Pour respecter ces principes, l'extension en zone Ug devrait être resserrée au maximum autour des maisons existantes et n'aurait guère d'intérêt ».

Ces 2 terrains sont bâtis et il n'est pas illogique qu'ils soient en totalité ou partiellement raccordés à une zone Ug. Si la zone située du même côté de la route de Champeix n'est pas pertinente à cause de la zone inondable il peut être envisagé de relier ces parcelles à la zone Ug située de l'autre côté de la route.

Ces deux requêtes peuvent être prises en compte, comme le suggère le mémoire en réponse sous une forme limitée au plus près des maisons existantes.

- Mme PRADEAU Estelle qui exerce une activité de maraîchage demande la possibilité de créer une zone Ac sur les parcelles ZW 18 et 19 pour éventuellement installer des tunnels froids pour son exploitation.

Ces terrains, éloignés du bourg ne sont pas visibles de celui-ci, ni des principaux points de vue répertoriés sur la commune.

Je suis favorable à cette demande.

- M. FOURNIER Marc demande un agrandissement de la zone Ac sur de la parcelle 31 à Chadrat pour l'implantation d'un bâtiment agricole.

Je suis favorable si cet agrandissement n'aggrave pas l'impact visuel déjà établi par cette zone Ac.

- L'Immobilière de la Monne demande la création d'une zone Ac sur la parcelle ZX 98 en limite de la commune de Cournols ;

Ma visite sur place m'a permis de voir que ce terrain avait une visibilité directe sur la montagne de la Serre. Il me paraît donc difficile d'intégrer des bâtiments agricoles en préservant les points de vue depuis ce site.

Je ne suis pas favorable à cette demande.

e. Les questions de règlement.

- M. PAILLOUX Christian, Maire, propose deux modifications de règlement : la modification de la pente des toitures en zone Ue (de 25 à 40% et non de 30 à 40%) et la diminution de la hauteur des constructions en zone de loisir Ul.

Ces deux modifications paraissent justifiées. Celle concernant la diminution de la hauteur des constructions en zone Ul est même souhaitable : pour l'intégration paysagère, la zone de loisir envisagée n'a pas vocation à recevoir des bâtiments d'une hauteur de 12m.

Je suis favorable à ces deux modifications du règlement.

- M. HAMARD demande une modification de règlement de la zone N*.

Le règlement prévoit en effet une extension des bâtiments limitée à 10% de l'emprise au sol. Cela signifie que pour un petit bâtiment de l'ordre de 40 m² l'extension serait limitée à 4 m².

Il suggère de rapprocher cette possibilité d'extension de celle de la zone N qui prévoit la possibilité d'extension de 30% de la surface habitable.

Je suggère d'étudier attentivement cette possibilité. Trop limiter la possibilité d'extension peut conduire à autoriser de petites « verrues » dont l'aspect impactera négativement l'aspect architectural. Cette contrainte peut avoir des effets pervers.

- M. DROUET soulève une remarque concernant l'article UG6 concernant les implantations de constructions, différentes de la règle générale. Il lui semble que « cette règle dérogatoire est inapproprié à la zone Ug car peu ou pas applicable ».

Le mémoire en réponse dit qu'une dérogation peut être envisagée « pour les constructions annexes aux habitations (piscines...) la marge de recul peut être ramenée à 3m minimum ».

Je pense que les remarques de règlement proposées par M. DROUET peuvent être étudiées avec le bureau d'étude chargé du règlement.

f. Autre observation.

En dehors de ces requêtes particulières, le courrier de M. RUBINI et Mme COLLANGE soulève une question d'ordre général qui mérite attention :

« Le projet de PLU devrait envisager d'unir les zones déjà urbanisées en partie nord et sud de l'axe Najat/St VERNY et se situant à proximité immédiate des activités administratives et sociales de la commune. En outre, ce triangle avec un positionnement en hauteur entre la D96 et la D27 offre une vue imprenable sur les monuments emblématiques du village ».

Cette observation propose, pour le projet de PLU des options totalement différentes de celles qui ont été retenues avec l'extension de la zone constructible sur un secteur bénéficiant de vues imprenables sur le bourg centre, extension accompagnée du renforcement de l'axe Najat/ St VERNY.

Comme le précise cette observation, cette zone bénéficie d'une « vue imprenable » sur les bâtiments emblématiques de la commune. Cela signifie, à l'inverse, que si cette zone était bâtie, le bourg centre aurait une vue imprenable sur une zone pavillonnaire. Ce serait donc l'abandon de tous les critères retenus pour créer une Mise en Valeur du Patrimoine dont l'aspect paysager n'est pas le moindre pour la commune de Saint-Saturnin.

J'ajoute que renforcer la liaison routière sur l'axe St.VERNY/Najat contribuerait à créer une circulation de transit entre les deux voies départementales, ce qui n'est pas souhaitable sur ce secteur pavillonnaire calme.

Cette observation, à laquelle je n'adhère pas, me permet de rappeler que le projet de PLU est bâti sur une volonté de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que sur la maîtrise de l'urbanisme en cohérence avec les documents supra communaux.

Le commissaire enquêteur

G.DUBOT

Département du Puy-de-Dôme

Commune de SAINT-SATURNIN

PROJET DE PLAN LOCAL d'URBANISME

Enquête conjointe avec
L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE

**CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur :

DUBOT Gérard
Joub
63290 PASLIERES

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune de Saint-Saturnin date de 1993.

Pour s'adapter aux mutations connues par la commune, aux évolutions législatives (loi Solidarité et Renouveau Urbain) ainsi qu'au contexte intercommunal (Schéma de Cohérence territoriale du Grand Clermont et Programme Local d'Habitat de la communauté de communes des Cheires), le conseil municipal a décidé dans sa séance du 17 novembre 2011, la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Dans le même temps la commune a décidé l'étude d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur son territoire. Celle-ci a été approuvée par délibération du 26 septembre 2016.

Ce projet de PLU a été approuvé par le conseil municipal dans sa séance du 12 novembre 2016 et fait l'objet de la présente enquête publique, conjointement avec celle de l'AVAP.

L'enquête publique s'est déroulée, du jeudi 23 mars au samedi 22 avril 2017.

Sur la base du rapport, et de l'analyse des observations qui viennent d'être développés, mes conclusions sont les suivantes :

Sur la forme je constate que :

- L'enquête s'est déroulée, dans de bonnes conditions, conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Saturnin en date du 16 février 2017,
- Le public a été averti, conformément à l'article R 123.11 du Code de l'Environnement, par voie d'affichage en mairie et par la publication d'un avis dans deux quotidiens régionaux. Il a été en outre avisé par le bulletin d'information communal et sur le site internet de la commune.
- Le dossier présenté à l'enquête publique répond aux exigences de l'article R 123.1 du Code de l'Urbanisme.
Les différentes pièces du dossier sont claires à l'exception du plan de zonage pour lequel j'apporte une recommandation.

Recommandation. Le Plan de zonage contenu dans le dossier est difficilement utilisable car le zonage n'est pas appliqué sur un document cadastral. Il n'est pas lisible à la parcelle près. L'enquête publique a montré que son utilisation en l'état est difficile.

Pour le dossier définitif, je recommande de substituer le plan actuel, par un autre où le zonage du PLU est porté sur un plan cadastral numéroté et complété par les noms de rues et de lieudits.

Sur le fond, il m'est apparu que le PLU repose sur une volonté forte :

- **D'être en conformité avec les objectifs des documents supra communaux :** ceux inscrits dans le SCOT qui prévoient de porter la densité de nouveaux logements à 500m² de surface et de diversifier l'offre de logements, ainsi que ceux du PLH qui déterminent la consommation foncière et l'enveloppe de logements.

- **De maîtriser la consommation foncière offerte à l'urbanisation.** La surface proposée pour cette urbanisation a été réduite de plus de 30 hectares par rapport au POS en vigueur.

Je note

- **que la plupart des Personnes Publiques Associées soulignent cet effort.**

Ainsi :

La DDT note « l'effort important réalisé par la 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 ».

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers note « la cohérence des objectifs de population et de logement avec les objectifs du SCOT et du PLH, la forte réduction des disponibilités foncières au profit des espaces forestiers et des terres agricoles ».

La chambre d'agriculture « relève positivement la réduction significative de la consommation foncière qu'opère le projet de PLU par rapport au POS ».

Le syndicat mixte du Grand Clermont souligne que le PLU de Saint-Saturnin « présente des améliorations pour l'urbanisme de la commune par rapport au POS en vigueur » :

- Déclassement de certains secteurs au profit de la zone agricole,
- Diminution des zones constructibles de plus de 30 hectares,
- Création d'un zonage dédié à la protection des parcs et jardins,
- Rédaction d'un règlement visant à préserver les formes urbaines traditionnelles,
- Mise en place d'OAP sur l'ensemble des zones d'extension,
- Protection de la biodiversité en limitant les possibilités de construire sur des espaces agricoles ou naturels sensibles ».

Je constate que :

- **les points faibles soulevés dans les observations des PPA ont été pris en compte de façon très sérieuse et positive dans le mémoire en réponse.**

Ainsi :

A la réserve de la DDT concernant la qualité paysagère des zones AUg, en relation avec le document AVAP, le mémoire en réponse prévoit que « ces zones seront légèrement modifiées pour prévoir certains aménagements paysagers en lien avec le tissu existant ».

A la réserve de la DDT et du SCOT sur l'insuffisance de précisions sur la production de logements sociaux, le mémoire en réponse indique que « les règlements des OAP seront modifiés notamment sur la répartition des logements sociaux pour être au plus près des objectifs du PLH ».

Je rappelle la suggestion émise dans le rapport à ce sujet qui peut contribuer à répondre à cette réserve.

Suggestion :

- **En zone Ud porter le taux de logements sociaux à 25% du nombre de logements prévus à partir d'une opération collective de 4 logements.**
- **En zone Ug remplacer l'expression « de plus de 5 logements » par « à partir de 5 logements »**

A la réserve de plusieurs PPA sur une zone Ah mal attribuée, le mémoire en réponse prévoit sa transformation en Ac, conforme à l'activité agricole.

Enfin aux nombreux points de règlements évoqués, le mémoire en réponse précise que « les compléments demandés seront analysés avec le chargé d'étude et une réponse circonstanciée sera apportée à la DDT et à la DRAC ».

- **La prise en compte de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a été effectuée de façon rigoureuse et rend ces deux documents cohérents.**

Je trouve par ailleurs :

- Que tous les objectifs contenus dans le PADD ont été pris en compte et traduits dans le projet de PLU,

- Qu'à travers la limitation des zones constructibles, la préservation des paysages et des points de vue a été assurée, sans pour autant freiner le développement de la commune.

Au final, je pense que le projet de PLU, présenté à l'enquête publique, repose sur une philosophie qui cherche à assurer un développement démographique et économique raisonnable de Saint-Saturnin, en assurant la protection du patrimoine communal dans toutes ses dimensions. Cette philosophie a été à mon avis, bien traduite dans les objectifs de ce projet.

Pour toutes les raisons évoquées dans cette conclusion je donne un

AVIS FAVORABLE

Au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Saturnin.

Cet avis s'accompagne d'une recommandation et d'une suggestion rappelées dans les conclusions.

Le commissaire enquêteur

G.DUBOT

ANNEXES

ENQUÊTE PUBLIQUE du 23 mars 2017 au 22 avril 2017

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Comme il est prévu dans l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous prie de trouver ci-dessous la synthèse des observations recueillies à l'occasion de l'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

A - Observations portées par les personnes associées.

Observations sur le zonage.

Zones AUg : la Direction Départementale des Territoires ainsi que la Direction Régionale des Affaires Culturelles (département de l'architecture et du patrimoine) demandent des modifications sur deux zones AUg situées dans des espaces sensibles et concernées par des OAP : zone au lieu-dit « Pont de la Pierre » et zone de « Chadrat ». En raison de son caractère boisé, cette dernière zone est également évoquée par la Chambre d'Agriculture et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Zone Ah : retenue pour une pisciculture actuellement en inactivité, cette zone soulève des remarques de la part de la DDT, de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF et aussi de la DRAC qui soulignent une incohérence entre l'AVAP et le PLU. Le Grand Clermont souhaite que le développement de ce secteur soit davantage encadré.

Zone Ue : la DDT remarque que la zone Ue de Chadrat est en contradiction avec le code de l'urbanisme.

Zone Ua : Le Grand Clermont remarque que, malgré une réduction de la surface de la zone Ua, le PLU favorise un développement de la zone d'activité, qui plus est sur des surfaces boisées. Il convient de réduire ces superficies.

La DDT remarque par ailleurs qu'un secteur du bourg n'a pas de zonage.

Observations sur le règlement.

La DDT demande de compléter le rapport de présentation pour mieux justifier certaines règles qui apparaissent dans le règlement et souhaite des éclaircissements sur certains articles dans différentes zones.

En citant plusieurs articles de chaque zone du règlement, la DRAC exprime la nécessité de mettre davantage de cohérence entre les règlements de l'AVAP et du PLU.

Observations sur la production de logements.

La DDT soulève un point considéré comme majeur : les OAP et le règlement ne traduisent pas suffisamment la volonté de diversification de logement.

Le Grand Clermont estime qu'aucun élément ne permet d'apprécier la mise en œuvre des objectifs du PLH en matière de production de logements sociaux et dit que des précisions devront être apportées.

Observations portées sur les zones de protection.

La DDT demande

- d'évaluer les incidences de la zone d'activité de La Tourtelle et de la zone AUg de Chadrat sur la zone NATURA 2000.
- de compléter le rapport de présentation pour justifier que des massifs classés en espaces boisés au POS ne sont pas repris au PLU.

B- Observations portées par le public.

Pendant l'enquête publique, 34 observations ont été portées sur le registre, 2 ont été déposées par courrier en mairie et 3 ont été transmises par courriel. Parmi ces dernières 2 font doublon avec celles écrites sur le registre.

Il s'agit pour la plupart d'entre-elles de requêtes personnelles à l'exception de quelques modifications du règlement et d'une suggestion d'ordre générale.

Demandes de constructibilité.

Le classement en zone Ug est sollicité sur les parcelles

ZN 78 (M. SOUSTROT)

ZN 52 (M. AUBRY)

ZO 119 (Mr JULLIARD)

ZP 27 (M. COUPELON), ZP 48 (M. RAUZET), ZP 50 (M. FOURNIER), ZP 30 (M. MOLLE), ZP 4 (Mme BERNARD)

ZR 2 (M. BAGEZ)

ZX 11, 12, 13, 14 (M. MANDON), ZX 14 (Mme CHABRILLAT), ZX 142 (M. AUBRY),

ZX 21 (Mme TRONCHET)

ZL 1 (M. FOURNIER) et ZK 40 (Mme COUSTET) à Chadrat.

Certaines de ces demandes sont en liaison avec la création des zones Uj.

ZP 315 (Mme PAUCHAN), ZP 336 (M. VAURIS), ZP 337, 338, 339 (M. MONGAIN)

ZR 28,29 (PASSEMARD),

ZS 35 (SCHMITT)

Des modifications du zonage Ug sont demandées sur les parcelles

ZN 67 (CELLIER-COURTIL)

ZL 8 (FOURNIER) à Chadrat

Modifications en relation avec les zones Uj.

ZP 347,348 (SCHMITT), ZP 445 (BOUSQUET – TARTIERE), ZP 31 (Mme MYE DESCOEUR), ZP 41 (M. PALLOT)

ZR 275 (M. HORTEFEUX)

ZS 228 (M. DROUET)

Deux observations réclament le rattachement d'un terrain construit à la zone Ug.

ZX 17 (M. TIXIER) et ZX 18 (M. TIXERONT).

Le zonage Ac suscite 3 observations.

Création d'un secteur Ac sur les parcelles ZW 18 et 19 (Mme PRADEAU).

Création d'un secteur Ac sur une partie la parcelle ZX 98 (IMMOBILIERE DE LA MONNE).

Agrandissement du zonage sur la parcelle 31 à Chadrat.

Quelques modifications du règlement sont souhaitées :

- hauteur des constructions en zone U1 (M. PAILLOUX)

- pente des toitures en zone Ue (M. PAILLOUX)

- extension des bâtiments en zone N* (1e% est insuffisant)

- implantation en zone Ug d'une construction nouvelle lorsqu'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement (Alinéa critiquable et peu utile).

Autres observations.

M. PICHOT-MOISE souhaite que sa parcelle ZO 143 soit exclue de la zone de boisement classée et bénéficie d'un zonage ND ou NDa.

M. et Mme KAUFFMANN qui ne précisent pas la référence cadastrale de leur terrain voient une partie de leur terrain devenir non constructible. Ils interrogent sur la possibilité de construire une piscine et sur une compensation au regard de la PVR.

M. RUBINI et Mme COLLANGE pensent qu'il serait plus cohérent de placer le triangle formé par les chemins de Najat/Saint-Verny et du Potoux en zone constructible. Sauf au centre du village où elles sont judicieuses, les zones de jardins bloquent les capacités de construction. Ils considèrent l'axe de voirie Najat/Saint-Verny non comme une voirie de desserte, mais comme une route de contournement du village permettant la liaison entre la D 96 et la D 27.

Remis en main propre à Monsieur le maire de Saint-Saturnin

Le lundi 24 avril 2017

Le commissaire-enquêteur

G.DUBOT

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 23 mars 2017 au 22 avril 2017

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

MEMOIRE EN REPONSE

En réponse au **procès-verbal de synthèse des observations**, qui nous a été remis le 24 avril 2017 par Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous apportons les réponses suivantes :

A : Observations des PPA

Sur le zonage

Concernant les zones AUG du Pont de la Pierre et de Chadrat , les polygones d'implantation des futures constructions de ces 2 zones seront légèrement modifiés pour prévoir certains aménagements paysagers qui pourraient créer des liens en agrafe avec le tissu existant.

- Zone Ah : elle sera affectée en zone Ac, permettant la reprise de la pisciculture qui est bien une activité agricole.
- Zone Ue : La parcelle ZL77 sera affectée en zone Ug* pour continuité avec la zone Ue.
- Zone Ua : La parcelle boisée au sud de la zone (ZY 175), a vocation à redevenir une zone naturelle, compte tenu notamment de sa topographie tourmentée.

Le secteur du bourg sans zonage a été identifié, cette erreur sera corrigée.
Le zonage du centre ancien sera vérifié et le cas échéant complété.

Sur le règlement

Les compléments demandés seront analysés avec notre chargé d'étude.
Une réponse circonstanciée sera apportée à la DDT.
Il en sera de même pour les remarques de la DRAC.

Sur la production de logements

Les règlements des OAP seront modifiés, notamment sur la répartition des logements sociaux pour être au plus près des objectifs du PLH.
Un nombre de logements sociaux pourra être précisé pour chacune des OAP.

Sur les zones de protection

Dans le rapport de présentation à la page 91, la compatibilité du PLU avec les zones Natura 2000, la zone AUG de Chadrat et la zone de la Tourtelle a été traitée.

Les éléments développés seront repris et le cas échéant complétés, sous la forme d'une notice d'incidence.

Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC), le rapport de présentation sera complété dans le sens souhaité par la DDT, selon les arguments suivants : le POS en vigueur avait classé la quasi-totalité des bois de la commune en EBC, ce qui retire en grande partie l'intérêt d'un tel classement.

Compte tenu de notre connaissance du terrain et après examen des photos aériennes récentes, nous avons retiré de ce classement des bois dont le boisement ne présente aucune qualité particulière et des zones non boisées.

B : Observations du public

Sur les demandes de constructibilité

Les grands principes qui ont guidé l'élaboration du zonage sont de préserver les secteurs repérés dans le cadre de l'AVAP (cônes de vues remarquables ou exceptionnels) et de limiter l'extension urbaine et en particulier à la périphérie des zones déjà urbanisées.

Il s'agit également de ne pas étendre la voirie de desserte d'habitations.

Nous ne souhaitons pas apporter de modifications de zonage sur les secteurs non contigus aux zones U.

Sur les demandes en liaison avec les créations de zone Uj

Les zones Uj sont la conséquence des secteurs AVAP Parcs / Potagers / Espaces verts remarquables. En l'absence de remarque formulée sur le dossier d'AVAP, toute modification notable des zones Uj du PLU rendrait les deux documents incohérents.

Or le document le plus contraignant a vocation à s'appliquer.

Toutefois certaines limites ont pu être tracées sans tenir compte d'éléments matérialisés sur le terrain.

Quelques ajustements à la marge pourraient être apportés afin d'en tenir compte.

Sur les demandes de rattachement en zone Ug

Cette affectation en zone N vise à éviter toute construction nouvelle sur ce site, en référence aux constats dûment justifiés sur l'AVAP. Pour respecter ces principes, l'extension de la zone Ug devrait être resserrée au maximum autour des maisons existantes et n'aurait guère d'intérêt.

Sur les demandes de zonage Ac

- ZW 18 et 19 : avis favorable pour le développement d'une activité agricole de maraîchage.
- ZX 98 : avis défavorable en raison de l'impact visuel
- Parcelle 31 à Chadrat : le choix de procéder à une extension de la zone Ac* se fera après vérification sur le terrain de l'impact paysager.

Sur les modifications du règlement

- Sur les demandes mineures zones U1 et Ue : Avis favorable
- Extension des bâtiments en zone N* : cette question sera discutée avec le chargé d'étude AVAP.
Concernant le PLU, il serait possible d'augmenter le pourcentage tout en sachant que le code précise bien qu'il s'agit d'extension très limitée.

Sur les autres observations :

- Parcelle ZO 143 : Avis défavorable car la parcelle est encadrée par des parcelles de même nature et qu'il n'est pas possible de traiter cette parcelle indépendamment de ses voisines.
- 2^e observation : les zones Uj permettent la construction d'une piscine.
L'AVAP doit gérer/ gère les piscines.
- 3^e observation : voir paragraphe sur les demandes de constructibilité

Concernant le courrier de M.Drouet, une dérogation pour les annexes en Ug6 peut être envisagée :

- Exemple : « Pour les constructions annexes aux habitations (piscine), la marge de recul pourra être ramenée à 3 m au minimum. »

Cette question sera étudiée conjointement avec le bureau d'études AVAP.

A Saint-Saturnin, le 6 mai 2017

Le Maire

Christian PAILLOUX