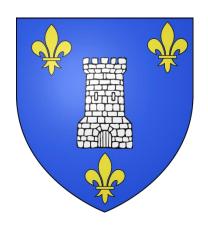
Présentation globale du projet de réhabilitation du domaine du Clos d'Issac







Document confidentiel à l'attention des porteurs de projets et administrations partenaires.

Ne pas diffuser sans autorisation.

SOMMAIRE

I Présentation de la commune

- 1 Sa situation géographique
- 2 Présentation rapide
- 3 Son historique et son patrimoine, labels et marques
- 4 Animations et potentiels économique et touristique

III – Le Projet communal

- 1 Projet d'urbanisme
 - A / Zone de construction de logements
 - B / Zone d'hébergement touristique
- 2 Réhabilitation et mise en valeur du bâti et son terrain

I - Présentation de la commune

A une vingtaine de kilomètres au sud de Clermont-Ferrand, entre les gorges de la Monne et la vallée de la Veyre, Saint-Saturnin, réunit dans un même lieu, l'une des 5 Eglises majeures de l'art roman auvergnat et un imposant Château Royal qui eut pour hôte Catherine de Médicis et Charles IX.

A côté de ce « haut » Patrimoine, cohabitent : lavoirs, belles maisons paysannes, fontaine Médiévale, pigeonniers...



Ci-après quelques détails de présentation de ce village petit par sa taille mais grand par son rayonnement.

1 / Sa situation géographique

Le village se situe en zone centrale du Puy de Dôme, entre les deux principales agglomérations de Clermont et d'Issoire et en accès direct de l'autoroute gratuite A75. Temps d'accès voiture : 12 minutes du sud de Clermont et d'Issoire, 4 heures de Paris, 2h de Lyon.



A noter également la position stratégique entre l'agglomération de Clermont, le site de Gergovie et toute la zone touristique du Sancy avec Aydat, Murol, Saint Nectaire, Besse et le Mont Dore.

2 / Présentation rapide

Saint-Saturnin est une commune rurale de 1164 habitants en 2019, elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Elle appartient à l'unité urbaine de Saint-Amant-Tallende, une agglomération intradépartementale regroupant 3 communes et environ 5000 habitants.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Clermont-Ferrand, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 209 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

Le revenu fiscal moyen de référence dans la commune est de 35652 euros contre 26000 de moyenne dans le département du Puy de Dôme et 23000 pour Clermont-Ferrand.



3 / Son historique, son patrimoine, labels et marques

Saint-Saturnin fut la résidence des barons de la Tour d'Auvergne, qui devinrent comtes d'Auvergne.

C'est de cette famille qu'est issue Catherine de Médicis, fille de Laurent II de Médicis et de Madeleine de la Tour d'Auvergne. Elle devint reine de France après son mariage avec Henri II.

Le village bénéficie donc de patrimoines historiques majeurs et d'une multitude de petits patrimoines qui témoignent tous de cet historique dense et participent à l'attractivité touristique du village.

Anciennement « **plus beau village de France** », le commune a perdu récemment ce label à cause du tournant 'village musée' qu'a pris ce dernier et rendait incompatible les aménagements d'habitation qu'une commune moderne se doit de posséder.

Depuis janvier 2022, elle est labélisée « **petite cité de caractère** ». La municipalité en place juge important de garder une « marque » et outil permettant d'orienter le flux touristique vers la commune.

Saint-Saturnin bénéficie également d'un patrimoine naturel hors normes. Niché sur une coulée de lave, tout le secteur a été classé « **patrimoine mondiale de l'Unesco** ». Il bénéficie donc d'une notoriété et d'une protection paysagère importante.

Les formations naturelles de la zone offrent des points de vue et des curiosités très nombreuses et feront l'objet d'une mise en valeur supplémentaire dans les prochaines années de travail des élus de la commune.



Exemples de patrimoine architectural majeur :



Le Château Royal:

Fut construit au XIIè sièble par la famille La Tour d'Auvergne. Elle en fait son fief en 1282 et y établit la cour régionale d'Auvergne à la fin du XVè dont ont été membres La Reine Catherine de Médicis et sa fille la Reine Marguerite de Valois, la Reine « Margot ».



remarquable par sa clarté et l'harmonie de ses

proportions. Une superbe pietà du XVè orne la crypte.

4 / Animations et potentiels économique et touristique

Saint-Saturnin accueille été comme hiver un grand nombre de touristes locaux, nationaux et internationaux.

Sa situation entre Clermont et le lac d'Aydat en fait un point de passage et de promenade facile et rapide d'accès pour les habitants de la métropole.

Les monuments historiques bénéficient d'un passage touristique important toute l'année. Le marché de bouche sur la place de la mairie attire de plus en plus touristes et acheteurs locaux grâce à la sélection des stands et la qualité des produits vendus.

Le camping FFN (fédération française de naturisme) reste également un point d'attractivité pour les touristes internationaux.

Les manifestations municipales et associatives drainent un grand nombre de curieux du département (Jours des lumières : plus de 3000 personnes sur un week-end).

L'office de tourisme de la communauté de commune prépare un circuit permettant de relier les trois « petites cités de caractère » de la zone et le rapprochement avec l'office de tourisme de la CAM (Clermont Auvergne Métropole) permettra d'améliorer encore la communication et l'attractivité touristique des lieux.

Concernant l'attractivité culturelle, le village accueille 3 principales animations d'exposition artistiques :



- Le « Carché de la Création », tous les ans à l'automne.
- Les « Jours de Lumières » tous les deux ans accueille des expositions artistiques internationales d'art contemporain.
- « Un été à Saint-Saturnin » accueille aux mois de juillet et août de nombreux artistes pour des expositions de tableaux et autres démonstrations de rue.

En complément, l'église accueille de nombreux concerts.

Les besoins suivants ont été identifiés et le projet devra répondre à ces problématiques :

- Manque de logements locatifs. Le terrain et les biens actuels devenant inaccessibles aux primo-accédants, créer des nouveaux logements locatifs dans la commune afin d'assurer la présence de couples avec enfants et créer un « vivier » pour l'école.
- Créer des logements touristiques qui manquent cruellement à notre commune. Le passage touristique y est important mais ils n'ont quasiment nulle part où loger. La plupart des gites ayant fermé pour cause de retraites ou autres raisons personnelles.
- Apporter un nouveau restaurant à la commune. Pour répondre aux besoins des habitants de la commune et du bassin d'habitation mais également pour répondre à la demande des touristes encore une fois très nombreux mais qui n'ont pas un panel d'offre suffisant. Le seul restaurant ouvert étant le « bistrot d'ici », attirer un restaurant du type « gastronomique » permettrait de compléter l'offre de façon adéquate.
- Augmenter les revenus locatifs de la commune, les dotations de l'état diminuant d'année en année.

Le terrain constructible du Clos d'Issac représente environ 15000 m2. C'est la dernière parcelle constructible importante sur le village.

Le reste ne concerne que des dents creuses appartenant à des particuliers pas spécialement pressés de vendre ou d'y construire.

Avec les dernières lois et évolutions de règlements d'urbanisme, il s'agira probablement du tout dernier point de constructibilité important et il devra donc répondre aux attentes précédemment citées.

Pour répondre aux problématiques identifiées, le projet global de la commune sera réalisé en deux grandes phases:

- Un projet d'urbanisme locatif d'habitat et de tourisme
- Un projet de réhabilitation des bâtiments actuels pour y installer des commerces ou activités essentielles à la commune.

1 – Le projet d'urbanisme

Le plu actuel définit sur l'espace constructible du Clos des contraintes de construction à travers une OAP spécifique. Un plu-intercommunautaire est en train de voir le jour et va apporter quelques modifications à cet OAP. Le présent dossier a pour vocation de présenter le projet tel qu'il sera voté lors de l'adoption du plu-i courant 2022.

Le projet de la commune étant de séparer la zone constructible en deux parties. L'une concernera l'habitat locatif, collectif ou non. L'autre concernera l'habitat locatif touristique.

Descriptif rapide des points clefs du plu et de l'OAP actuelle :

Le terrain constructible fait partie de la section ZS 157

Une zone « non aedificandi » de 4113 m2 est présente sur la zone constructible AUg* de 14995 m2, elle répond à des restrictions de co visibilité avec le château royal et des exigences paysagères.

Le terrain est légèrement vallonné dans sa partie nord et plutôt bien vallonné dans sa partie sud (cf cartes topographiques plus haut)

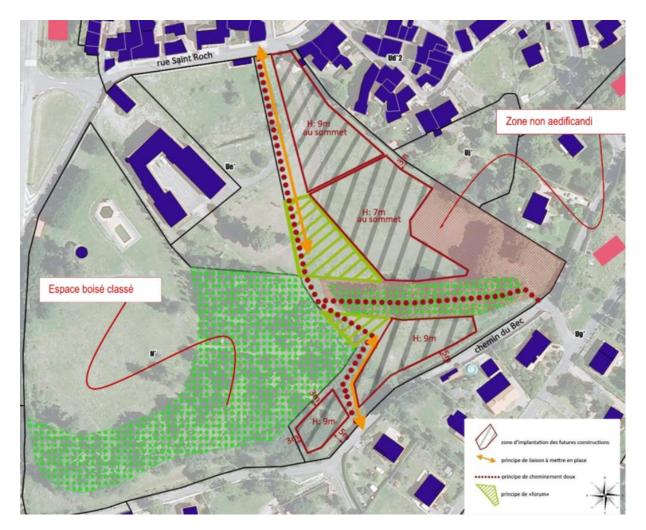


Ici la carte actuelle de l'OAP présente les zones à construire ainsi qu'un principe de « forum » central paysager et de cheminement doux.

Egalement à noter les voies d'accès rue Saint Roch et Chemin du Bec.

L'OAP prescrit les modalités du chemin d'accès interne au lotissement à créer.

L'OAP demande une offre diversifiée de logements à savoir 20% de logements sociaux, petit locatif, accession à la propriété, maisons mitoyennes et maisons individuelles. Le tout pour favoriser la mixité générationnelle et les parcours résidentiels.



L'idée est de garder l'essentiel de ce projet d'OAP avec toutefois quelques ajustements.

La zone constructible sera notamment séparée en deux parties distinctes, une d'habitat et l'autre touristique. Ci-après les modifications demandées.

La commune confiera sur un appel à candidature la totalité du projet de construction à un ou plusieurs aménageurs / lotisseurs / porteur de projet et vendra donc cette zone constructible à l'exception des zones non aedificandi pour lesquelles elle restera propriétaire mais pourra donner les servitudes de passage nécessaires.

OAP sectorielles // SA

SAINT-SATURNIN - Clos d'Issac

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

Cheminement doux à créer ou à conserve Principe de desserte principae à crée

LA PRESERVATION DES ELEMENTS. NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL. Epace vert public

Epace végétalisé à conserver ou à créer Epace public ou partagé

Haufeur du bâti

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

Habitat individuel mixte (Isolé et/ou groupé) Habitat intermédiaire ou groupé Le secteur du Clos d'Issac est inscrit dans le périmètre de l'AVAP de Saint-Saturnin. Les objectifs définis pour ce secteur correspondent notamment au maintien des qualités éléments du patrimoine architectural, à la facilitation de la réhabilitation et des mises aux normes des bâtiments tout en conservant leurs caractéristiques patrimoniales, ou encore à urbaines du quartier, à la conservation et restauration des la construction ou reconstruction de bâtiments à condition qu'ils restent dans la logique du tissu urbain existant.

Nombre de loger 20

La partie nord présentera une densité plus importante : 9 m de haut, implantation à l'alignement.



A / Zone de construction de logements d'habitation

Le règlement n'est pas encore validé mais est figé. La zone constructible au nord de l'allée cavalière devra accueillir de l'habitat. Avec une préférence pour le locatif et une exigence de 30% de logements sociaux.

Comme sur l'OAP actuelle, cette zone est divisée en deux parties avec des hauteurs limites de constructions de 9 ou 7m au sommet. Elle permettra de mettre en place de l'habitat individuel et de l'habitat mixte pour un total de 18 à 20 logements.

La zone constructible est élargie rue Saint Roch afin de mieux s'insérer dans le tissus urbain type « bourg » de la rue.

La zone de forum est supprimée afin d'éclaircir la zone constructible et il sera déplacé en zone Ue pour l'aménagement communal.

B / Zone d'hébergement touristique

Le nouveau règlement d'OAP imposera dans la zone constructible au sud de l'allée cavalière des logements locatifs touristiques pour un total de 6 à 8 logements. La hauteur au sommet ne dépassera pas les 9m comme sur l'OAP actuelle.