

Délibération n°26

L'AN deux mille vingt et un, le mercredi 03 février, le conseil communautaire, convoqué le 28 janvier 2021 s'est réuni à Mozac, Salle l'Arlequin, à 18 heures 30 minutes, sous la présidence de M Frédéric BONNICHON, Président.

**Effectif légal du conseil
communautaire :**
60

**Nombre de conseillers
en exercice :**
60

**Nombre de conseillers
présents ou représentés :**
56

Nombre de votants :
56

Date de convocation :
28 Janvier 2021

**Date d'affichage du
compte-rendu :**
11 Février 2021

**Objet : Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de Chambaron sur Morge
– élaboration : approbation**

PRESENTS

Mme ABELARD Nathalie, M AGBESSI Eric, M AYRAL Jean-Paul, Mme BERTHELEMY Hélène, M BIGAY Bertrand, M BOISSET Jean-Pierre, M BONNICHON Frédéric, M BOUCHET Boris, Mme CACERES Marie, M CARTAILLER Philippe, M CAZE Alain, M CHANSARD Gérard, M CHASSAGNE Eugène, M CHASSAING Pierre, M CHAUVIN Lionel, M DE ABREU Jérôme, Mme DE MARCHI Véronique, M DEAT Alain, M DERSIGNY Eric, M DESMARETS Pierre, M DUBOIS Gérard, M DUCHÉ Dominique, Mme DUPONT Laurence, M GAILLARD Philippe, M GAUTHIER Patrice, M GRENET Daniel, Mme GRENET Michèle, M GRENET Roland, M HEBRARD Jean-Pierre, Mme HOARAU Catherine, M JEAN Daniel, Mme LAFARGE Anne-Catherine, M MAGNET Fabrice, M MAGNOUX André, Mme MARTINHO Corinne, M MELIS Christian, M MESSEANT Jean-François, M MICHEL Didier, Mme NIORT Nathalie, M PECOUL Pierre, Mme PIRES-BEAUNE Christine, M RAYNAUD Jean-Louis, M REGNOUX Marc, Mme ROUSSEL Sandrine, M THEVENOT Laurent, Mme VAUGIEN Evelyne, M VERMOREL Pierrick, M VILLAFRANCA Grégory, M WEINMEISTER Nicolas, **titulaires.**

Mme GRENIER Arlette, M DAIN Denis, **suppléants.**

ABSENTS EXCUSÉS :

Absents représentés ou suppléés :

- M BEAURE Nicolas a donné pouvoir à M WEINMEISTER Nicolas,
- M BRAULT Charles a donné pouvoir à Mme PIRES-BEAUNE Christine,
- Mme PANIAGUA Murielle a donné pouvoir à M REGNOUX Marc,
- M ROUGEYRON Denis a donné pouvoir à Mme DE MARCHI Véronique,
- Mme VEYLAND Anne a donné pouvoir à M CHASSAING Pierre,

- M BARBECOT Jacques, conseiller communautaire unique de PULVERIERES, remplacé par Mme GRENIER Arlette, suppléante,
- M IMBERT Didier, conseiller communautaire unique de CLERLANDE, remplacé par M DAIN Denis, suppléant,

Absents :

- M BELDA José,
- Mme MOURNIAC-GILORMINI Virginie,
- Mme PERRETON Régine,
- M RAYMOND Vincent,

<> <> <> <> <>

Secrétaire de Séance : M DE ABREU Jérôme

Rapport n°26 - Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chambaron sur Morge – élaboration : approbation

Vu le Code Générale des Collectivités Territoriales,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu l'arrêté préfectoral N°18 02032 du 13 décembre 2018 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cellule approuvé le 16 Juin 2014 et les modifications simplifiées n°1 et 2 du PLU approuvées respectivement le 16 Juin 2014 et le 26 Septembre 2016,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de La Moutade approuvé le 26 Février 2007 et la révision simplifiée n°1 du PLU approuvée le 28 Février 2011,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Juin 2016 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Chambaron-sur-Morge et définissant les objectifs et modalités de la concertation,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 Juillet 2017, complétant la délibération du Conseil Municipal du 6 Juin 2016,
Vu le débat au sein du Conseil Communautaire sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 23 Octobre 2018,
Vu la décision n°2019-ARA-KKUPP-1556 en date du 9 Aout 2019 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,
Vu la concertation réalisée tout au long de la procédure,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 5 Novembre 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de Chambaron-sur-Morge,
Vu les avis des personnes publiques associées et consultées,
Vu l'arrêté de Riom Limagne et Volcans en date du 11 Juin 2020 soumettant à enquête publique unique le projet de PLU de Chambaron-sur-Morge,
Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur,
Vu l'annexe à la présente délibération relatant les modifications prises en compte et justifiant des autres remarques non intégrées au dossier, réalisée suite à l'enquête publique,

Considérant les conditions dans lesquelles l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Chambaron-sur-Morge (PLU) a été mise en œuvre, et à quelle étape de la procédure il se situe,

Considérant que la décision d'élaborer un PLU à l'échelle de la commune nouvelle a été prononcée par délibération du Conseil Municipal du 6 Juin 2016, et qu'à l'issue de la phase de diagnostic, la compétence a été transférée à la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans, qui a poursuivi la procédure,

Considérant que le PADD a été débattu en Conseil Communautaire le 23 Octobre 2018, que le bilan de la concertation a été tiré et que le PLU a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 5 Novembre 2019,

Considérant que le PLU a ensuite été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées et que les avis suivants ont été reçus :

- Avis de l'Etat en date du 7 Février 2020, avis favorable assorti :
 - o D'un point nécessitant une modification dans le cadre de l'approbation du PLU, concernant la prise en compte des ZNIEFF de type 1 sur Pontmort et les impacts de la zone Up sur la biodiversité,
 - o De deux points qui pourraient être utilement approfondis : la définition des limites d'urbanisation compatibles avec l'exploitation agricole, avec notamment la question des zones 3AU à La Moutade et la zone AU de Cellule centre Nord, ces deux zones ayant un impact sur les zones agricoles,
 - o D'observations complémentaires,
- Avis de la DRAC en date du 16 Décembre 2019 : demandes de compléments,
- Avis de l'ARS en date du 23 Décembre 2019 : avis favorable dans la mesure où il intègre les observations formulées,
- Avis de GRT Gaz en date du 9 Janvier 2020 : demande de complément/reprises,
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 16 Janvier 2020 : avis favorable assortie de 4 recommandations,
- Avis du PETR Grand Clermont (SCOT) en date du 7 Janvier 2020 : avis favorable assortie d'une observation,

- Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 10 Février 2020 : avis favorable avec de suggestions et observations,
- Avis du Conservatoire d'espaces naturels d'Auvergne en date du 12 Février 2020 : deux précisions apportées concernant le repérage d'arbre remarquable et l'étréoussse de la zone N le long de la Morge,
- Avis de la Fédération de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique du Puy de Dôme en date du 18 Décembre 2019 : pas d'avis négatif sur le projet,
- Avis de la CCI en date du 4 Février 2020 : avis favorable,
- Avis de l'INAO en date du 17 Janvier 2020 : pas de remarque à formuler,
- Avis de RTE en date du 25 Novembre 2019 : pas d'ouvrage de transport d'électricité et pas de projet de construction d'ouvrage,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 31 Aout 2020 au 2 Octobre 2020 inclus,

Considérant que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la révision du PLU assorti de deux réserves :

- Apporter un complément de justification de la constructibilité de la parcelle en zone Up, secteur Sud de Pontmort,
- Modifier l'OAP Cellule Centre (2AUp) et l'OAP de la Moutade Ouest Lotissement pour tenir compte des observations des habitants du secteur,

Considérant que la commission urbanisme s'est réunie pour étudier les avis des personnes associées et le rapport du commissaire enquêteur, et qu'elle a décidé d'apporter les modifications suivantes au projet de PLU de Chambaron-sur-Morge, modifications mineures issues des avis des personnes publiques associées et/ou du commissaire enquêteur et ne remettant pas en cause l'économie générale du projet :

- Zonage :
 - o Modification des noms de zones à urbaniser suite à la reprise de l'échéancier figurant dans l'OAP,
 - o Ajout de deux arbres remarquables à protéger autour de La Moutade,
 - o Ajout d'une protection de la ripisylve du Chambaron, à protéger au titre de l'article L151-23° du CU,
 - o Sur Pontmort :
 - Augmentation de la zone naturelle N le long de la Morge, principalement entre Pontmort et la Morge, et réduction mineure de l'emprise de la zone Up en limite avec cette zone naturelle,
 - Suppression de l'emplacement réservé dédié à la réalisation d'une liaison piétonne au cœur du quartier de Pontmort, ainsi que la protection de jardin,
 - Suppression de la protection du verger en entrée Sud de Pontmort,
 - o Sur La Moutade :
 - Suppression du programme de logements au titre de l'article L151-15° du CU sur La Moutade Ouest Lotissement,
 - Suppression de l'élément remarquable n°5,
 - Elargissement mineur de la zone Up (adaptation),
 - o Sur Cellule :
 - Diminution de la zone 2AUp et de l'OAP concernée,
 - Diminution de la zone AU et ouverture à l'urbanisation à horizon 2026 (4AUp),
 - Elargissement de la zone Up afin de prendre en compte d'un secteur bâti présentant peu d'enjeu agricole,
 - Réadaptation de la zone Uaa autour de l'entreprise existante,
 - Adaptation de l'élément remarquable et des bâtiments pouvant changer de destination sur l'entrée Nord-Ouest, afin de favoriser l'évolution du site tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux,
 - o Sur Saulnat :
 - Augmentation de l'emprise de la zone Up pour prendre en compte des constructions situées dans la continuité du hameau,
 - Réduction de l'emprise de l'espace public à mettre en valeur,

- Règlement :
 - o Complément sur l'autorisation des ouvrages nécessaires pour le transport de gaz,
 - o Amélioration de la qualité des plans des éléments patrimoniaux et suppression de l'élément n°5,
 - o Adaptation mineure des destinations du règlement des zones Up, UAi,
 - o Reprise du règlement des zones à urbaniser 1-2-3-4 AUp afin d'intégrer des prescriptions adaptées à la nouvelle zone ouverte (Cellule Nord),
 - o Complément du règlement des zones agricoles et naturelles pour encadrer les possibilités d'installation de projet photovoltaïque au sol,
 - o Suppression de la référence aux bâtiments agricoles en zone naturelle,
 - o Complément du règlement de la zone A/Ac pour favoriser l'intégration des serres et tunnels agricoles,
 - o Complément du lexique,

- Orientations d'aménagement et de programmation :
 - o Reprise de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation,
 - o Reprise de l'OAP thématique pour intégrer l'objectif de conforter le réseau de haie sur la partie Ouest de Saulnat,
 - o Ajout d'une OAP sur la zone AU de Cellule Nord, avec une ouverture à l'urbanisation prévue à partir de 2026,
 - o Reprise de l'OAP de La Moutade Ouest Lotissement afin de préserver un espace public conséquent et la diminution du programme de logements envisagé,
 - o Reprise de l'OAP de Pontmort centre afin de supprimer la réalisation d'une liaison piétonne traversante Nord-Sud et de l'OAP de Cellule centre Sud pour réadapter le périmètre,
 - o Reprise de l'OAP Sud de Pontmort pour intégrer la réalisation d'une haie conformément aux attentes de la LPO,

- Annexes :
 - o Intégration d'un plan sur l'aléa de retrait gonflement d'argile,
 - o Reprise de la liste et plan des Servitudes d'Utilité Publiques concernant principalement le gaz,
 - o Ajout d'une annexe relative à la règlementation des boisements,

Considérant que le rapport de présentation est modifié et complété sur des points divers, notamment en lien avec les évolutions citées précédemment, sur la programmation et la justification des logements et superficie,

Considérant que concernant le point nécessitant une modification demandée par l'Etat, il est précisé que :

- L'emprise de la ZNIEFF de type 1 au Nord de Pontmort comprend en partie les constructions situées au Nord de la rue de la Limagne. Cette rue est construite de part et d'autre, les constructions situées au Nord font donc partie intégrante de l'enveloppe urbaine de Pontmort. Afin de prendre en compte la ZNIEFF de type 1, la zone Up est adaptée à la marge pour ne permettre aucune possibilité de développement entre les constructions actuelles et la Morge. L'espace situé entre cette limite et la Morge est reclassé en zone naturelle,
- L'emprise de la ZNIEFF de type 1 présente au Sud de Pontmort comprend une parcelle accueillant une OAP. Afin de vérifier que l'urbanisation de cette dernière n'a pas d'impact sur la biodiversité ayant justifié la délimitation de la ZNIEFF, un courrier a été adressé la LPO. Cette dernière a adressé un courrier à RLV en date du 5 Mars 2020, précisant qu'aucune des espèces concernées n'est connue nicheuse dans la zone de la parcelle et qu'à l'analyse du milieu, celui-ci ne correspond pas à la biologie de ces espèces. Il conclue en l'absence de contre-indication à autoriser la construction de la parcelle pour autant que l'on impose la plantation d'une haie vive. L'OAP a été complétée afin de respecter les préconisations de la LPO,

Considérant que s'agissant des réserves émises par le commissaire enquêteur, il est précisé :

- Réserve 1 : Apporter un complément de justification de la constructibilité de la parcelle au Sud de Pontmort

Le rapport de présentation a été complété en s'appuyant sur les conclusions de la LPO, dont le courrier est annexé.

- Réserve 2 : modifier l'OAP Cellule Centre et La Moutade Ouest-Lotissement

Concernant l'OAP de Cellule Centre, dans la mesure où la partie Nord-Est envisagée est particulièrement complexe à aménager, et que son exclusion de l'OAP permettrait de maintenir un espace tampon entre la partie actuellement urbanisée et la future opération, le périmètre est réadapté. Néanmoins, les arrières de parcelle conséquent, plus facilement aménageables, sont maintenus dans l'OAP.

Concernant l'OAP de La Moutade Ouest-Lotissement, il est nécessaire de rappeler que dans un contexte réglementaire (lois grenelles, code de l'urbanisme, SCOT du Grand Clermont, PLH,...) faisant la promotion d'un urbanisme économe, consommant le moins possible d'espaces agricoles et naturels, il est nécessaire d'étudier l'ensemble du potentiel disponible, bâti ou non, pouvant accueillir de nouveaux habitants, au sein des tissus urbains. Les espaces situés à proximité des services (salle des fêtes, maisons des associations, maisons, commerces,...) doivent être particulièrement mobilisés.

Cette densification des tissus urbains ne doit pas se réaliser au détriment de la qualité de vie, un juste milieu est à trouver.

Le tènement présent sur le lotissement représente une surface importante intéressante, puisque à proximité des services du bourg de La Moutade. Son urbanisation permettrait de conforter la dynamique de centre bourg, d'accueillir de nouveaux ménages sans consommé d'espaces agricoles ou naturels.

Néanmoins, dans la mesure où il a été porté à la connaissance de la commission que ce tènement était utilisé comme espace de rencontre de quartier d'une part, et qu'une urbanisation trop dense pourrait nuire à la qualité de vie du quartier (notamment concernant la vue dont dispose les maisons existantes) ; une reprise de l'OAP prévue sur ce quartier paraît nécessaire pour concilier les différents enjeux. C'est pour cela que l'OAP a été réadaptée :

- Suppression d'un programme de logements comportant une part de logements sociaux, dans la mesure où ce même type de logement est en cours de réalisation à proximité (dans le cadre de la réhabilitation de la place Rovident),
- Diminution de l'emprise dédiée à la réalisation de l'habitat à 1500 m², afin de conserver un espace de rencontre de quartier sur le reste du tènement.

Considérant que le détail de l'analyse des avis des personnes publiques associées, des requêtes des habitants et du rapport du commissaire enquêteur, justifiant les modifications mineures apportées au dossier, compatibles avec les orientations du PADD ainsi que la justification des observations non prises en compte, est annexée à la présente délibération,

Considérant que suite à une concertation organisée avec les Personnes Publiques Associées et la commission, certains positionnements ont pu être réadaptés ou précisés par rapport aux réponses apportées au commissaire-enquêteur, que toutes les modifications apportées dans son ensemble ne remettent pas en cause les orientations du PADD et l'économie générale du document dont la cohérence d'ensemble est évidente mais permettent d'apporter des précisions nécessaires possibles à la suite de l'enquête publique,

Considérant la présentation à l'assemblée du projet de Plan Local d'Urbanisme de Chambaron-sur-Morge, et de l'intégralité des pièces le composant : les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage du PLU, le règlement, les emplacements réservés, les servitudes d'utilité publique et les annexes,

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme de Chambaron-sur-Morge arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,

Le conseil communautaire, sur proposition du Vice-Président délégué à l'urbanisme, et à l'unanimité, décide :

- D'adopter les modifications précitées,
- D'approuver le PLU de la commune de Chambaron sur Morge,
- De dire que, conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :
 - d'un affichage durant un mois, au siège de Riom Limagne et Volcans ainsi qu'en mairie de Chambaron sur Morge. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - d'une publication dans le recueil des actes administratifs mentionné à l'art R5211-41 du CGCT,
- De dire que le Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire en application de l'article L153-23 du Code de l'urbanisme, dès sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- De dire que la délibération deviendra exécutoire en application de l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué,
- De dire que conformément à l'article L 153-22 du code de l'urbanisme, le PLU approuvé sera tenu à la disposition du Public au siège de RLV et en mairie de Chambaron sur Morge aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait et délibéré en séance les mêmes jour, mois, an que dessus.

**Pour extrait conforme.
A Riom, le 04 février 2021**

Le Président

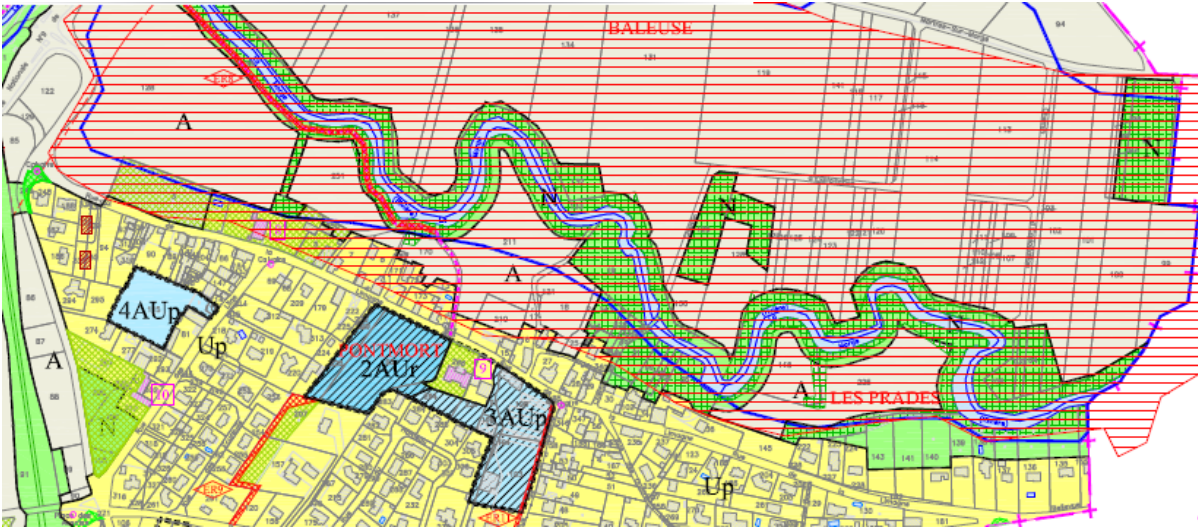
Frédéric BONNICHON

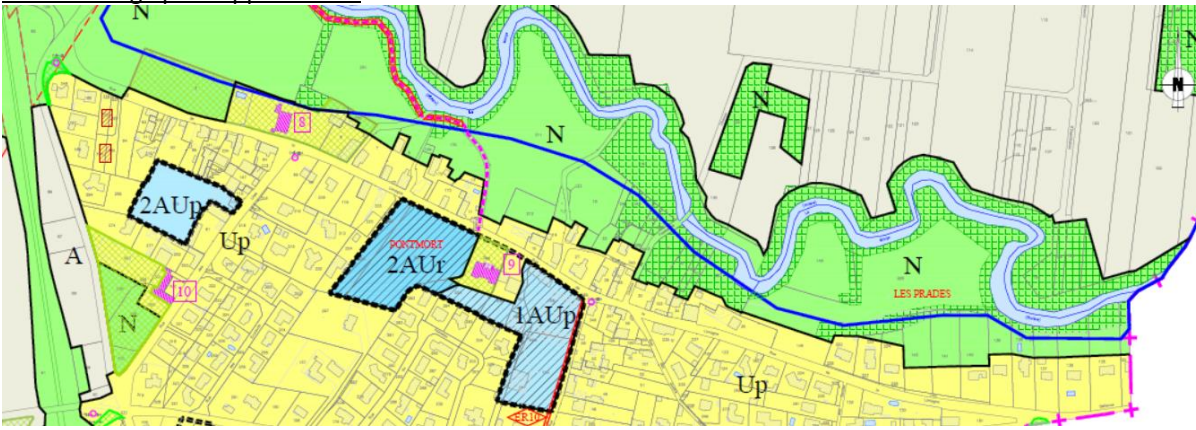
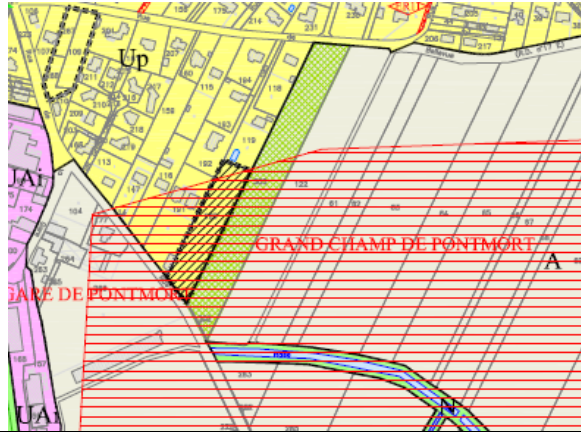


La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'Agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre et qu'un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. (Articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative et L.231-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration).

Modifications apportées pour l'approbation

Arrêt du PLU : 05 Novembre 2019

Avis des personnes publiques associées	Décision de la commission
L'Etat - Avis favorable sous réserves	
POINTS NECESSITANT DES MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU	
Espaces identifiés en ZNIEFF sur Pontmort :	
<p>Partie Nord : reclasser en A ou en N les parcelles concernées par la ZNIEFF ou prolonger la trame au titre de l'article L151-23° du CU pour épouser la limite de la ZNIEFF</p>	<p>La commission est favorable à la reprise de la zone naturelle afin de l'étendre jusqu'aux espaces construits, sur l'espace identifié en ZNIEFF de type 1.</p> <p>La partie construite au Nord de la Rue de La Limagne fait partie intégrante du quartier de Pontmort, il ne s'agit donc pas de constructions isolées situées au sein d'un espace agricole ou naturel, mais d'une rue bordée de chaque côté par des constructions, caractéristique d'un secteur urbain.</p> <p>L'emprise de la zone Up est donc légèrement réduite afin de n'intégrer que les espaces construits ou aménagés ; les autres espaces (jardins perméables, parcs,...) sont reclassés en zone naturelle.</p> <p>Extrait zonage arrêté avec en hachure rouge l'emprise de la ZNIEEF, ajoutée :</p> 

	<p>Extrait zonage pour approbation:</p>  <p>Le plan de zonage est modifié.</p>
<p>Partie Sud : Justifier la constructibilité de la parcelle en zone Up au regard d'une évaluation des impacts sur les espèces déterminantes de la ZNIEFF, ou envisagé un reclassement en zone A si la présence d'espèces protégées est avérée.</p>	<p>Une expertise LPO a été demandée sur la parcelle identifiée en ZNIEFF de type 1 et faisant l'objet d'une OAP.</p> <p>Un courrier de la LPO confirme l'absence d'espèces protégées sur ce secteur, mais propose de compléter l'OAP afin d'imposer la plantation d'une haie vive composée d'essences locales comprenant éventuellement quelques arbres de haut jet en limite de parcelle côté plaine céréalière.</p> <p>L'OAP est complétée pour intégrer la préconisation de LPO. Le courrier de LPO sera annexé au rapport de présentation.</p> 
<p>POINTS QUI POURRAIENT ÊTRE UTILEMENT APPROFONDIE AU REGARD DE L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME</p>	
<p>Définition des limites d'urbanisation compatibles avec l'exploitation agricole :</p>	
<p>La zone 3AUp à La Moutade s'étend sur des parcelles agricoles déclarées à la PAC et qui jouxte un secteur classé en agricole non constructible. Ce secteur déjà présent dans le PLU actuel, s'est étendu au détriment de parcelles agricoles pour créer des</p>	<p>Comme le dispose l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le développement envisagé sur la commune de Chambaron-sur-Morge s'appuie sur un équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la lutte contre l'étalement urbain et une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.</p>

<p>nouvelles disponibilités foncières et réduire un espace déjà enclavé.</p> <p>⇒ Supprimer la partie Sud de la zone 3AUp pour ne conserver que ce qui figure au PLU actuel afin de rester dans la continuité</p>	<p>Il est ainsi rappelé que les disponibilités foncières délimitées par le plan de zonage sont nécessaires pour répondre aux objectifs de développement envisagés par la commune, et que ces dernières s'inscrivent en nette réduction par rapport aux PLU déjà existants.</p> <p>Le positionnement des zones constructibles ou à urbaniser tient compte de la nécessité de préserver et mettre en valeur les entrées de bourg/hameaux, notamment en tenant compte, sur la commune, des enjeux agricoles et paysagers, ainsi que des espaces naturels. Pour cela, des terres agricoles situées à l'entrée du hameau de Saulnat, à l'entrée Sud de Pontmort, à l'entrée Sud de La Moutade et à l'Ouest de Cellule ont été reclassés en zone agricole au profit de l'agrandissement de la zone 3AUp sur La Moutade (agrandissement mineure par rapport au PLU existant) : ces secteurs reclassés étaient principalement situés en extension sur des espaces agricoles de plaine céréalière. Le repositionnement sur la zone 3AUp permet de mobiliser un tènement plus à l'écart de la plaine agricole, morcelé et enclavé par des enjeux physique (voie, voie ferrée, urbanisation). Se reporter au rapport de présentation : bilan classement/déclassement par rapport aux PLU existants. En conclusion, le choix a été fait sur La Moutade de proposer un développement en épaisseur, en accroche du centre bourg, sur un espace déjà complexe pour le développement de l'activité agricole, car déjà enclavé ; plutôt que de consommer une partie d'un îlot agricole plus important et plus facilement exploitable par les agriculteurs car non enclavé.</p>
<p>Zone à urbaniser à long terme de Cellule : la surface importante de cette zone réduit la zone agricole déjà enclavée par des constructions et le ruisseau</p> <p>⇒ La zone AU pourrait être réduite de moitié pour ne garder que la partie Sud</p>	<p>Le choix a été de privilégier un développement en épaisseur, en accroche directe du centre-bourg, sur un secteur dont les réserves (accès et réseaux) ont été anticipées dans le cadre des opérations déjà réalisées. Néanmoins, après analyse de la desserte des terres agricoles, il s'avère que cette délimitation enclave fortement l'espace restant, qui ne dispose plus d'un accès adapté. L'objectif n'étant ni de créer une friche, ni d'engendrer des conflits de voisinage, la partie Nord est donc reclassée en zone A. Cf. modifications suite à l'enquête publique. Le plan de zonage, les OAP et le règlement sont modifiés.</p>
<p>Préservation de la biodiversité et les continuités écologiques</p>	
<p>Une carte de pré-localisation des zones humides est reportée dans le rapport de présentation (page 17). Il est indiqué que « toute ouverture à l'urbanisation dans les zones de forte ou très forte probabilité implique la réalisation d'une étude pour justifier l'absence de zones humides : le rapport de présentation omet donc de proposer dans un premier lieu l'évitement : il conviendrait de vérifier la présence de zones humides sur toutes les zones AU et les dents creuses en zone U les plus importantes soit celles supérieures à plus de 1000 m².</p>	<p>L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'une OAP et situé dans les zones de potentiel moyen et fort a fait l'objet d'une étude spécifique démontrant l'absence de présence de zone humide, comme l'indique le rapport de présentation en pages 110, 207 et 208. L'étude ne porte donc pas sur les dents creuses de moins de 2500 m² : il s'agit d'une politique mise en place sur l'ensemble des PLU portés par RLV, suite aux précédentes remarques de la DDT. Ce nouveau positionnement de la DDT pourra être intégré dans le cadre de l'élaboration du PLUi de RLV, actuellement en cours. Le rapport de présentation est complété pour annexer l'étude démontrant l'absence de zones humides réalisée. Seule la zone 4AUp de Cellule centre Nord n'a pas fait l'objet d'un tel inventaire, son ouverture à l'urbanisation ayant été envisagée après enquête publique. Néanmoins, l'OAP intègre la nécessité pour le porteur de projet de vérifier l'absence de zone humide.</p>

OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES	
<p>Règlement : Le lexique du règlement du PLU devra être modifié pour tenir compte des définitions retenues dans la fiche éditée par le ministère de la cohésion des territoires.</p>	<p>Le lexique présenté en pages 95 et 96 reprennent bien les définitions de la fiche réalisée par le ministère. Pour répondre à la demande, le lexique est complété pour intégrer les compléments aux définitions présents dans la fiche citée. Le règlement est complété sur ce point.</p>
<p>Rapport de présentation : Constructions identifiées comme pouvant changer de destination en zones Ac et A pour lesquels le règlement écrit n'autorise que l'hébergement hôtelier et touristique, sans réelle justification dans le RP : compléter le RP.</p>	<p>Extrait règlement : - Les sous-destinations hébergements hôtelier et touristiques et logements sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination, pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11° du CU, à condition d'être réalisés dans le volume existant. Le règlement ne permet donc pas uniquement l'hébergement hôtelier et touristique pour les changements de destination, mais également <u>le logement</u>. La commission est favorable pour apporter des compléments dans le rapport de présentation justifiant que le règlement autorise cette destination. Le rapport de présentation est modifié sur ce point. Le règlement n'est pas modifié.</p>
<p>Bâtiments agricoles : Certains bâtiments agricoles étant situés en zone A stricte, qui ne permet que les constructions liées à une exploitation implantée à moins de 50 m des bâtiments existants ; il conviendra de vérifier que les projets de constructions agricoles soient pris en compte et d'adapter en conséquence le zonage, tout en tenant compte des enjeux paysagers et écologiques.</p>	<p>La délimitation de la zone A stricte, intégrant des bâtiments agricoles est précisément le résultat d'un croisement entre les différents enjeux : - Etudes des bâtiments agricoles existants et des projets recensés lors de la réunion agricole - Prise en compte de très forts enjeux paysagers, notamment en entrée de bourg, affichés au PADD Le règlement permet toutefois une évolution de ces activités : l'implantation à moins de 50 m permet de favoriser le regroupement, limitant ainsi l'impact paysager tout en permettant le développement de l'activité. Ces choix sont expliqués dans le rapport de présentation. Pas de modification apportée sur ce point.</p>
<p>Retrait-gonflement d'argile Compléter le dossier par une cartographie exploitable</p>	<p>La pièce 5h est complétée par une cartographie plus précise du risque de retrait-gonflement d'argile sur la commune. L'annexe 5 h est complétée.</p>
<p>Condition d'implantation de panneaux photovoltaïques Mieux encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques au sol en précisant les conditions d'implantation dans le règlement des zones A et N. [...]</p>	<p>La commission est favorable à la reprise du règlement des zones A et N afin d'intégrer la disposition suivante : - L'installation de panneaux photovoltaïques au sol, hors usage domestique, n'est autorisée que sur des terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors zonages environnementaux (tels que les ZNIEFF). Le règlement des zones A et N est modifié sur ce point.</p>
<p>Ripisylves : L'identification de la ripisylve du Chambaron aurait dû a minima être identifiée au titre de l'article L151-23 sur les secteurs existants et avec des emplacements réservés sur les linéaires dépourvus de ripisylve.</p>	<p>Le plan de zonage est modifié pour reporter la ripisylve existante, comme pour la Morge, au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme. Pour les raisons suivantes, il n'est pas envisagé de compléter le dossier par la création d'emplacements réservés visant à étoffer la ripisylve du Chambaron : - Stade très avancé de la procédure, rendant difficile l'ajout d'emplacement réservé</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Une réflexion sur la TVB faite en concertation avec la population, au sein de laquelle la ripisylve du Chambaron a été identifiée comme enjeu, mais pas comme enjeu prioritaire, étant donné la complexité liée à la proximité avec Cellule et de la nécessité, en priorité, de maintenir la ripisylve restante.
<p>Remarques ou erreurs matérielles</p> <p><u>Rapport de présentation :</u> Corriger la date d'approbation du SAGE</p> <p>Page 82 : dans les choix de localisation de secteur d'extension de Cellule, figure un secteur n°2 correspondant à une zone N du règlement : supprimer toute référence à ce secteur.</p> <p>Pages 115 et 178 : compléter les tableaux avec la zone 2AUp manquante.</p> <p>Page 149 : Il est fait référence à Pontmort, alors qu'aucune zone UAa se trouve sur ce village.</p> <p>Page 177 : légende de l'échéancier non complète</p> <p>Page 223 : actualiser la partie sur le PLH approuvé le 05/11/2019.</p> <p><u>OAP :</u> Carte préservation des éléments de biodiversité et paysagers, figure au Sud-est de Saulnat, 2 secteurs boisés à protéger ou deux espaces paysagers existants à mettre en valeur. La couleur de la légende étant similaire, il convient de mieux les différencier. De plus, 2 secteurs à protéger ou à mettre en valeur ne sont pas repris sur le plan de zonage : à mettre en cohérence.</p> <p>Echéancier : il est fait mention d'une zone AU à Cellule pour le pôle sportif, or cette zone ne figure pas sur le plan de zonage : mettre en cohérence les documents.</p>	<p>Erreur corrigée.</p> <p>L'extrait évoqué par l'Etat a pour but de présenter la démarche réalisée par la commission pour sélectionner les secteurs de développement. Il est donc cohérent que certains secteurs identifiés sur cette carte soient reclassés en zones A ou N sur le plan de zonage, car lorsque trop d'enjeux ont été identifiés, le choix a été fait de ne pas les retenir comme secteur de développement.</p> <p>Erreur corrigée.</p> <p>Erreur corrigée.</p> <p>Erreur corrigée.</p> <p>Erreur corrigée.</p> <p>L'OAP thématique est reprise pour supprimer ces 2 éléments, compte-tenu de la reprise du zonage sur Saulnat.</p> <p>Erreur corrigée : suppression de la zone mention de cette zone, qui n'existe pas.</p>

<p>Règlement : Il pourrait être ajouté la photo de l'élément n°5 manquante, repérée comme élément remarquable.</p> <p>Règlement de la zone Up : l'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est autorisée sans condition, alors que dans les constructions soumises à conditions, cette sous-destination est autorisée dans la limite de 150 m² : à mettre en cohérence.</p> <p>Compléter le tableau des sous-destinations pour l'hébergement hôtelier et touristique en zone UAI et salles d'art et de spectacle pour la zone 2AUR.</p> <p>Zone A : prévoir une exception pour les serres et les tunnels dans le règlement de la zone A.</p> <p>Zone N : la zone NL n'a pas à être considérée comme une STECAL.</p> <p>La sous-destination logement est autorisée pour toute habitation, l'adaptation et la réfection : préciser que cela ne concerne que les habitations existantes. Des exceptions pour la hauteur des constructions agricoles sont fixées. Ces constructions sont pourtant interdites en zone N : reprendre la rédaction.</p> <p>Zonage : Zone 2AUp présente sur Cellule mais n'est pas reportée sur la légende. Rajouter l'étiquette n°19 pour le mur de pierre.</p> <p>Ajouter la photo de l'élément n°5 à La Moutade (ERP).</p>	<p>Règlement complété.</p> <p>Erreur corrigée : tableau repris.</p> <p>Erreur corrigée : l'hébergement hôtelier et touristique en zone UAI est autorisée sans condition, compte-tenu de la proximité de la gare. Les salles d'art et de spectacle sont autorisées en zone 2AUR.</p> <p>Le règlement est complété.</p> <p>Le règlement et le rapport de présentation sont repris pour supprimer la référence au STECAL.</p> <p>Le règlement est repris en zones N et A, par cohérence.</p> <p>Le règlement de la zone N est rectifié.</p> <p>Le plan de zonage est complété.</p> <p>Le plan de zonage est complété.</p> <p>Après vérification, il s'avère que le bâtiment correspond à une grange à l'architecture traditionnelle, comme il y en a beaucoup à La Moutade, sans autre intérêt particulier la distinguant. Elle est de plus assez peu visible depuis l'espace public : l'élément n°5 est donc supprimé. Le plan de zonage et le règlement sont modifiés sur ce point.</p>
---	--

<p>Carte des éléments du petit patrimoine en page 13 du règlement manque de lisibilité, elle pourrait être complétée par une liste numérotée avec des photos de chaque élément.</p> <p>Servitudes d'utilité publique : Supprimer la servitude A5 de la liste des SUP. EL11 : reprise référence code. I3 : En application de la circulaire DGPR du 07/01/2016, cette SUP ne doit pas être reportée sur plan cadastral. PM1 : si la commune n'est pas concernée, le supprimer. Respecter la sémiologie graphique.</p> <p>Réglementation des boisements à annexer au PLU.</p> <p>Le plan d'assainissement approuvé en 2011 n'est plus en cohérence avec le projet de PLU : à réviser.</p>	<p>La lisibilité de la carte sera reprise. La reprise avec une liste numérotée n'est pas retenue, dans la mesure où le règlement est une pièce réglementaire et non illustrative : l'objectif n'est pas d'alourdir le règlement. Le règlement est modifié pour améliorer la lisibilité et reprendre l'élément n°19.</p> <p>Le plan et la liste des SUP sont corrigés.</p> <p>L'arrêté et les plans dont la collectivité dispose sont annexés au PLU.</p> <p>La commission est favorable à son évolution, il s'agit toutefois d'une compétence transférée au syndicat.</p>
--	---

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – Avis favorable avec recommandations

<p>Compléter le RP pour mieux justifier la constructibilité de la zone Up au Sud de Pontmort, au regard d'une évaluation des impacts sur les espèces déterminantes (busards et oiseaux de plaine) de la ZNIEFF « Environs de Pessat Villeneuve » (la collectivité pourra se rapprocher de la LPO Auvergne qui est productrice de données de la ZNIEFF)</p>	<p>Une demande d'analyse a été faite auprès de la LPO, ayant conduit à l'absence de présence d'espèces protégées, a été réalisée sur la parcelle en question : se reporter à l'avis de l'Etat.</p>
<p>Au regard du constat d'enclavement progressif des zones Sud-Ouest de la Moutade et au Nord de Cellule, engager une réflexion sur la définition de frontières d'urbanisation, en tenant compte des zones de non traitement permettant d'assurer une protection des habitations vis-à-vis de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques. Cette réflexion pourra se traduire dans le futur PLUi RLV</p>	<p>Comme évoqué dans le cadre de l'avis de l'Etat, la commission ne souhaite pas revenir sur ce point. Il pourra être traité par le biais du PLUi de RLV, avec une approche plus globale sur l'ensemble des communes concernées. Pas de modifications apportées sur ce point.</p>
<p>Vérifier si les projets de construction de bâtiments agricoles sont pris en compte et adapter en conséquence le zonage, tout en tenant compte des enjeux paysagers et écologiques.</p>	<p>Se reporter à la réponse apportée à la DDT sur ce point. Pas de modification apportée au dossier.</p>
<p>Règlement des zones A et N : Supprimer les références au STECAL concernant la zone NL : ce n'est pas un STECAL.</p>	<p>Le dossier de PLU est modifié pour supprimer les références au STECAL.</p>

<p>Apporter les justifications dans le rapport de présentation pour les constructions identifiées comme pouvant changer de destination en zone A et AC pour lesquelles le règlement autorise la destination « hébergement hôtelier et touristique ».</p> <p>Compléter le règlement écrit des zones A et N, afin d'encadrer le développement photovoltaïque au sol en zone A et N : doit être réservée aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des espaces naturels identifiés tels que des site Natura 2000, ZNIEFF,...</p>	<p>Le rapport de présentation est complété pour justifier les vocations autorisées par changement de destination, mais il est précisé qu'il autorise également le changement de destination pour le logement.</p> <p>Se reporter à la réponse apportée à la DDT.</p>
---	--

SCOT du Grand Clermont – Avis favorable avec observation

<p>Maintien de la sous-destination services dans la zone pavillonnaire (UP), compte-tenu de son développement sur le territoire (activités à domicile notamment) ne poserait aucun problème.</p> <p>Des règles plus restrictives pourraient être mise en œuvre pour la sous-destination artisanat et commerce de détail, notamment une limitation des surfaces, notamment une limitation des surfaces voire une interdiction en zone UP.</p> <p>Mettre en place des règles spécifiques aux sous-destinations services d'un côté et artisanat/commerce de l'autre.</p>	<p>Les possibilités en zone UCB sont très limitées pour l'installation de nouvelles activités relevant de la destination artisanat et commerce de proximité. De plus, l'objectif est d'accompagner le développement résidentiel de la commune par un développement des activités de services et commerces de proximité, permettant à la commune d'éviter de devenir une commune « dortoir ».</p> <p>L'objectif est donc de favoriser l'installation d'activités de proximité dans les quartiers.</p> <p>Le dossier n'est pas modifié sur ce point.</p>
---	---

Chambre d'Agriculture – Avis favorable avec remarques

<p><u>Rapport de présentation :</u> Tous les projets des agriculteurs ne sont pas pris en compte dans le zonage agricole constructible. Malgré les explications données dans le rapport de présentation, une discussion au cas par cas avec les porteurs de projet est souhaitable afin de ne pas bloquer le développement de cette activité.</p> <p><u>Règlement :</u> Le règlement des zones U semble imprécis aux regards des bâtiments agricoles présents dans ces zones et de leurs possibilités d'extensions.</p>	<p>Certains bâtiments agricoles ont volontairement été classés en zone A stricte, compte-tenu de forts enjeux paysagers: choix cohérent par rapport au PADD (Sud La Moutade et Pontmort).</p> <p>Un courrier a été transmis à l'ensemble des agriculteurs du territoire, afin de les tenir au courant des permanences du commissaire enquêteur et du fait qu'il pouvait le rencontrer pour discuter de leurs projets. L'enquête publique n'a pas fait remonter de remarque concernant l'activité agricole.</p> <p>Le dossier n'est pas modifié sur ce point.</p> <p>Le règlement des zones U ne permet ni l'évolution, ni la création de bâtiments agricoles, volontairement. En effet, l'objectif est de ne pas générer de nuisances vis-</p>
---	---

<p>Il faudrait rajouter dans les règles particulières pour les constructions à usage agricole que les dispositions architecturales énoncées excluent les serres et les tunnels afin de permettre l'implantation de ce type d'infrastructures.</p> <p><u>Zonage :</u> Plusieurs emplacements réservés ont été mis en place pour la plantation de haies. Il pourrait être intéressant d'engager la discussion avec la profession agricole afin de déterminer les modalités d'entretien de ces futures haies constitutives des trames vertes de la commune.</p> <p>Les zones 3AU à La Moutade et AU à Cellule pourraient être réduites afin de prendre en compte la perte indirecte de production par des distances de zones de non traitement.</p>	<p>à-vis du voisinage, au sein des zones U. En cas de nécessité d'extension, qui impliquerait une augmentation de l'activité, des zones Ac ont été délimitées en périphérie des enveloppes urbaines, limitant ainsi les risques de nuisances et de conflit de voisinage.</p> <p>Le dossier n'est pas modifié sur ce point</p> <p>Le règlement est repris sur ce point : se reporter à la réponse apportée à la DDT.</p> <p>Ce point ne relève pas directement du PLU. La commission est ouverte pour ce genre de procédure, indépendante du PLU, de plus des réunions avec les agriculteurs et les chasseurs ont déjà été faite sur la Cellule sur ce type de sujet.</p> <p>Se reporter à l'avis de l'Etat : modifications apportées pour la zone AU de Cellule.</p>
--	--

<p>GRT Gaz</p>	
<p>Arrêté préfectoral instituant les SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en complément de la SUP d'implantation et de passage déjà existante.</p> <p>Rapport de Présentation : Page 201 : la présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec le rappel de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (SUP d'implantation et de passage 13 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation 11). Page 26 : il serait utile d'indiquer dans le risque lié au transport de matières dangereuses que la commune est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.</p>	<p>L'arrêté est déjà joint à la liste des SUP.</p> <p>Le rapport de présentation est complété sur ce point.</p> <p>Le rapport de présentation est complété sur ce point.</p>

<p>De plus, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.</p> <p>PADD: Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.</p> <p>Règlement : La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée en précisant : Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi). · Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation 11 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - <i>Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017</i>). La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT). Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.</p> <p>Il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : <i>« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur</i></p>	<p>La canalisation de gaz concernée se situe en dehors du tissu urbain identifié, ne permettant pas de programme spécifique d'habitat ou de tout autre construction.</p> <p>Ces éléments relèvent de la liste et du plan des SUP, non d'un chapeau de règlement de PLU. Le tracé de canalisation de gaz passe exclusivement en zone A stricte, limitant les risques de construction.</p> <p>Pas de modification apportée sur ce point.</p> <p>Le règlement dispose d'une DG 10 autorisant, dans toutes les zones, les équipements publics et services d'intérêt collectif. La DG10 peut être complétée afin d'intégrer spécifiquement l'autorisation pour les canalisations de gaz. Le règlement est modifié.</p>
---	---

<p><i>bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »</i></p> <p>De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.</p> <p><u>Document graphique du règlement - Plan de zonage :</u></p> <p>Les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.</p> <p><u>Changement de destination des zones :</u></p> <p>Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations de transport de gaz et de leurs SUP.</p> <p>Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.</p> <p><u>Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :</u></p> <p>La présence de nos canalisations et leur bande de <u>servitude d'implantation</u> ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est <i>non-aedificandi</i> et <i>non-sylvandi</i>. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 m de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 m de profondeur sont interdites.</p> <p><u>Plan des Servitudes d'Utilité Publique :</u></p> <p>La représentation de la servitude 11 (SUP 1) des ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.</p>	<p>Le plan de zonage n'est pas modifié sur ce point, dans la mesure où il n'y a pas de prescriptions associées relevant de l'urbanisme.</p> <p>C'est le cas puisque la canalisation se trouve en dehors des zones urbaines et à urbaniser, au sein d'une zone A stricte.</p> <p>Il est proposé de compléter le règlement pour autoriser explicitement les travaux et installations nécessaires au passage d'une canalisation de gaz, dans les espaces repérés au titre de l'article L151-23° du CU en zones A et N.</p> <p>Le règlement est modifié sur ce point.</p> <p>Les obligations liées aux bandes de servitudes s'appliquent, quels que soit le classement et les règles définies par le PLU.</p> <p>Le plan des SUP est revu pour supprimer la représentation des canalisations. La liste des SUP est reprise pour intégrer notamment les plans transmis par la DDT et GRT Gaz.</p>
--	---

<p>En effet, la servitude représentée sur le plan ne semble pas correspondre à la servitude 11 (SUP 1 la plus large de la canalisation ON 400). La légende doit également être complétée.</p> <p>Liste des Servitudes d'Utilité Publique :</p> <p>Les deux servitudes associées aux ouvrages de transport de gaz naturel (13 et 11) doivent être mentionnées. Le détail de la servitude 13 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandiet non-sylvandi des canalisations.</p> <p>Les distances de la servitude 11 (SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte de l'arrêté préfectoral n°17- 00712 du 05/05/2017.</p>	<p>La liste des SUP est complétée avec les fiches transmises par GRT Gaz.</p>
<p>ARS avis favorable sous réserve de l'intégration des observations</p>	
<p><u>Assainissement</u> : Une nouvelle étude doit être menée concernant les possibilités de raccordement à un réseau collectif ainsi qu'un nouveau contrôle du bon état de fonctionnement des installations ANC.</p> <p>Certaines thématiques sont à intégrer et/ou à mieux prendre en compte sur le plan sanitaire et environnemental comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prévention du risque radon en lien direct avec la radioactivité naturelle des sols doit permettre de prendre les mesures nécessaires concernant les constructions et habitations (ventilation, étanchéité, ...). Le potentiel est de catégorie 2 sur la commune (non recensé dans l'étude) ; - L'habitat, aucune donnée n'est fournie quant aux logements dégradés existants vacants ou non (logements non décents, indignes, ...), leur localisation et les éventuels risques sanitaires rencontrés. Le diagnostic du PLU aurait pu s'appuyer davantage sur les données départementales ; - Le site Basias recense 2 anciennes décharges dans le secteur de La Moutade (AUV 6300993 et AUV 6300994) avec des réceptions d'inertes et de gravats. - Les problématiques des champs électromagnétiques concernant les lignes sont comptabilisées au niveau des SUP (I4). Cependant les radiofréquences générées par les antennes de téléphonie mobile, les pylônes auto stables (A71, SNCF, ...) ainsi que les travaux liés au développement de la fibre et à la couverture numérique sont à intégrer ; 	<p>Se reporter à l'avis de l'Etat.</p> <p>Le rapport de présentation est complété pour informer de la présence de ce risque sur la commune.</p> <p>Les données de l'observatoire départemental de l'emploi, datant de 2015 donnent une part des logements vacants de 7,09% sur les 663 logements recensés. Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Chambaron sur Morge, un recensement, plus poussé, a été fait pour évaluer la réalité sur le terrain, avec 13 logements vacants recenser (Page 66 du Rapport de présentation)</p> <p>Le rapport de présentation est complété avec ces informations.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - La lutte contre les espèces exotiques envahissantes et les plantes allergènes invasives - La mise en place de mesures visant à améliorer la qualité de l'air, à accroître l'activité physique et à réduire les déplacements en voiture n'est pas formulée - La gestion des eaux pluviales et de ruissellement mérite des précisions supplémentaires notamment la prise en compte des forts épisodes pluvieux. 	<p>Le rapport de présentation est complété sur ce point.</p> <p>Se reporter en page 109 du rapport de présentation.</p> <p>Sans précisions sur les attentes souhaitées, le dossier n'est pas complété.</p>
---	--

CEN : quelques remarques	
<p>Deux arbres remarquables (saules têtards) sont répertoriés à cheval entre la Moutade et Beauregard Vendon. Ils ne sont pas cités et pourtant méritaient d'être répertoriés, mais également protégés au titre du paysage ou du petit patrimoine. Ils sont situés le long de la RD 122 entre Beauregard et la Moutade. L'un d'eux est sur la commune de Chambaron à l'entrée de bourg de la Moutade (parcelle 62).</p> <p>L'axe majeur et l'enjeu naturel majeur restent la vallée de la Morge. La zone N nous semble particulièrement étroite et devrait correspondre à la fois à la zone inondable et aux prairies constituant un des enjeux de la ZNIEFF. Il conviendrait d'ajouter ces espaces pour être conforme à la trame verte et bleue. Vous trouverez ci-joint un principe de modification qui nous semble justifié d'autant que de nombreuses espèces végétales et animales protégés sont liées à ces espaces à conserver. La construction de bâtiment même agricole est à proscrire.</p>	<p>Le plan de zonage est modifié pour intégrer l'arbre localisé par le CEN. Ce dernier évoquant un second arbre remarquable sans le localisé, la commission a réétudié ce point sur l'ensemble des abords de la Moutade. Un second arbre est ajouté, sur la partie Sud-Est du bourg, car jouant un rôle important dans la qualité paysagère de la silhouette du bourg (répondant ainsi à l'objectif du PADD de préserver l'entrée Sud de la Moutade).</p> <p>Le plan de zonage et le règlement sont modifiés sur ce point.</p> <p>La commission est favorable à l'extension d'une zone naturelle en s'appuyant sur la proposition transmise par le CEN et, à hauteur de Pontmort, d'une zone naturelle allant jusqu'à la limite de la ZNIEFF de type 1 ou de la zone urbaine Up.</p> <p>Le plan de zonage sera repris sur ce point.</p>

ABF :

Servitude AC1 :

Le service responsable est l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Puy-de-Dôme (ex - STAP) qu'il convient de mettre à jour dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Règlement

Compléter le repérage des éléments bâtis au titre de l'article L151-19° du CU, du PLU pages 7 à 12 du règlement par le repérage et l'identification des bâtiments caractéristiques de l'architecture locale (maison de bourg, ferme agricole...), ou de l'histoire locale de Chambaron sur Morge et ses communes et villages (La Moutade, Pontmort, Saulnat, Cellule).

A la Moutade : identifier et protéger l'ancien fort villageois dans son ensemble.

Compléter le repérage des éléments du petit patrimoine par la réalisation d'une mini fiche d'identité (photographies, cadastre, description-état, intérêt historique, patrimonial, archéologique, mémoriel) par élément afin de disposer d'un cadrage suffisamment précis au moment de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, il convient :

- d'instituer le permis de démolir étendu à l'ensemble du territoire (article R.421-27 du code de l'urbanisme)

La liste des SUP est modifiée.

La commission ne souhaite pas compléter le dossier sur ce point à ce stade de la procédure, puisque cela induit d'importantes conséquences pour les propriétaires, qui ne seront pas soumis à enquête publique. Il est de plus rappelé que le PADD ne développe pas particulièrement cette volonté.

Cette question pourra être réétudiée et approfondie dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Pas de modification apportée au dossier.

La commission ne considère pas que la Moutade dispose d'un ancien fort villageois suffisamment préservé pour être délimité et protégé dans le cadre du PLU. Elle souhaite favoriser avant tout la reconversion et la réhabilitation du centre bourg, luttant ainsi contre la vacance et la dégradation de certains bâtiments.

Pour cela, le PADD n'identifie pas d'enjeu patrimonial particulier sur le secteur de la Moutade mais définit bien comme objectif de favoriser sa réhabilitation/ remise sur le marché de bâtiments vacants : en cohérence avec le PADD, le plan de zonage n'identifie pas d'élément patrimonial spécifique sur le cœur de la Moutade, lié à l'ancien fort villageois.

Pas de modification apportée au dossier.

Il n'est pas prévu, dans le cadre du PLU, d'aller plus loin que la liste déjà réalisée pour les bâtiments identifiés.

Pas de modification apportée au dossier.

Il s'agit de délibération à prendre en même temps que celle approuvant le PLU en Conseil Communautaire.

- de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

Caractéristiques architecturales des façades, et toitures

Dissocier au sein du règlement les règles applicables aux constructions existantes traditionnelles (le bâti ancien « non protégé » et le « petit patrimoine » identifiés au titre du PLU par exemple) des règles applicables aux constructions neuves.

Compléter et modifier le règlement en ajoutant:

Pour les constructions neuves :

Les châssis de toits devront être intégrés dans le plan de couverture, respecter les axes de composition de la façade et être limités aux dimensions de 78cm x 98cm.

Les pentes de toit seront de 100 % (soit 45°) sauf pour les bâtiments de type industriel. Les couvertures devront être réalisées en tuile terre cuite de couleur rouge

Façades:

L'aspect des façades et la définition des rythmes des percements et des encadrements de baies, tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les façades des bâtiments d'habitation seront constituées

d'enduit de teinte et de finition identiques à celles des enduits locaux anciens. Enduit peu coloré et non clair de bardage bois d'aspect mat et de teinte sombre (gris ardoisé).

Équipement technique :

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que les panneaux photovoltaïques ou les capteurs solaires, pourront être admis, à condition : de ne pas interférer avec les perspectives paysagères et d'être implantés de façon à être les moins perceptibles depuis les espaces et voies publiques ;

d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes, d'avoir un aspect mat non réverbérant, privilégier les tuiles solaires thermiques ou panneaux photovoltaïques de faire partie intégrante du projet.

Pour les constructions anciennes

Les constructions anciennes (construction en maçonnerie de pierre antérieure à 1948), le patrimoine bâti identifié au titre du PLU et le « petit patrimoine » seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les modifications projetées pourront être interdites dans la mesure où elles altèrent le caractère de l'immeuble.

Toiture :

Après étude de l'ensemble des propositions faites pour compléter le règlement sur les caractéristiques architecturales des façades et toitures, la commission a fait le choix de ne pas compléter le règlement. En effet, les propositions faites sont assez précises et peuvent contraindre les projets de réhabilitation, sur une commune qui se caractérise par une mixité entre constructions anciennes et constructions plus récentes, et des formes architecturales différentes. C'est moins le cas pour la Moutade, qui est aussi le bourg disposant de plus de vacance. La commission a fait le choix de privilégier des capacités d'accueil à l'intérieur des enveloppes urbaines, sur des terrains soit plus contraints (taille, forme, environnement,...) ou disposant d'un OAP. Elle souhaite donc, pour rester attractive, ne pas ajouter en plus de règles trop lourdes en matière d'architecture des constructions, ce qui pourrait créer de la rétention, d'autant plus que certaines règles proposées semblent difficiles à interpréter par le service instructeur.

La commission considère que les propositions faites sont davantage adaptées à des bourgs présentant un intérêt patrimonial beaucoup plus marqué que ceux de Chambaron.

Pas de modification apportée.

Les châssis de toits, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture, respecter les axes de composition de la façade et être limités aux dimensions de 78cm x 98cm.

Les pentes de toit des bâtiments existants doivent être maintenues. Les couvertures seront en tuiles terre cuite de couleur rouge pour les bâtiments en possédant. Toiture végétale proscrite sur le bâti ancien.

Façades:

Isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti traditionnel construit en moellon en pierre, l'isolation devra être réalisée par l'intérieur.

Les ouvertures existantes et leurs encadrements traditionnels en pierre seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales. De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade, forme et ordonnancement des ouvertures existantes.

Le traitement des murs sera apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou destiné à être enduit :

Les façades destinées à être enduites seront recouvertes d'un enduit de teinte et de finition identiques à celles des enduits locaux anciens (teinte grège peu coloré et non claire). Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chaînage d'angle, encadrement de baies, corniches...); Enduits saturés et trop clairs proscrits pour le bâti ancien. Les façades de constructions agricoles, en pierres apparentes, pourront être rejointoyées à joints largement beurrés, à fleur de la pierre.

Les enduits et les rejointoiements seront réalisés avec un mortier de chaux naturelle mélangé avec des sables de granulométrie variée.

Menuiseries :

Les menuiseries devront s'adapter à la forme des ouvertures.

Lors de remplacement de fenêtres, ces dernières seront refaites à l'identique de celles existantes (3 carreaux par vantail ouvrants à la Française avec petits bois extérieurs au vitrage).

Les fenêtres en bois peint seront privilégiées.

Les volets roulants sont interdits, l'occultation sera obtenue par la conservation-restauration des volets extérieurs. Ces derniers seront en bois peint.

Les portes existantes seront conservées et/ou refaites à l'identique de celles existantes. Elles seront en bois peint.

Ferronneries :

Les ferronneries et ouvrages d'art seront à conserver, à restaurer et à peindre de ton gris noir.

Équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables:

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture et en façade est interdite. Les éventuels équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables seront implantés sur les annexes récentes ou positionnés au sol.

Piscines:

Les piscines seront dotées d'un revêtement de fonds de couleur gris ou beige. Les piscines seront entièrement enterrées. La majeure partie des plages sera traitée en herbe. Les abris de type télescopiques sont interdits

Clôtures

Les murs de clôtures traditionnels, y compris leurs éléments de détail (piles, grille et portail en fer forgé), doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les murs peuvent être surmontés de clôtures à maille souple (maille rigide proscrite) et doublée d'une haie végétale d'essence locales variées

CCI : avis favorable

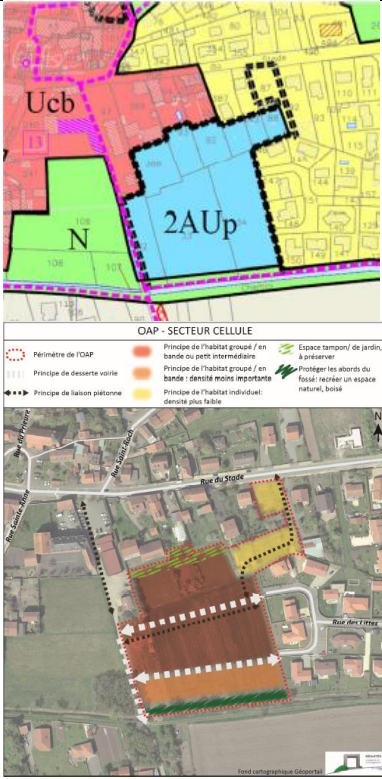
Fédération de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique du Puy-de-Dôme : pas d'avis défavorable

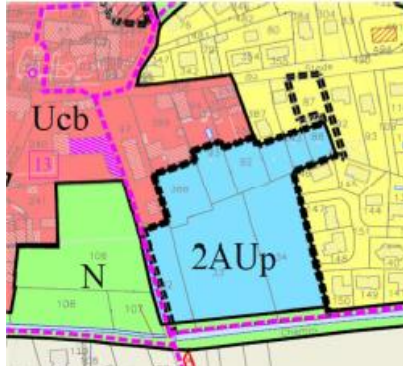

RTE : pas d'ouvrage exploité et pas de projet.

INAO : pas de remarque à formuler

Chambre de Commerce et d'Industrie –

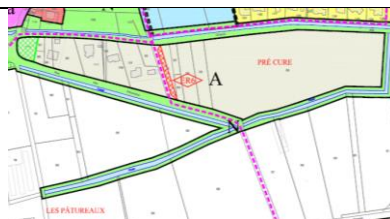
Enquête publique réalisée du 31 août 2020 au 2 octobre 2020 inclus

Synthèse des observations	Extrait zonage arrêté	Avis du commissaire enquêteur Avis de la commission
Cellule		
<p>Contestation de l'emprise de la zone 2AUP Cellule centre et de l'OAP</p> <p>Observation n°R1/1 – Famille DHERMENT Propriétaires de la parcelle AB387 constatent que leur propriété est fortement impactée par le projet de PLU – OAP Cellule Centre 2AUp.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet de liaison piétonne : <ul style="list-style-type: none"> ○ n'apporte aucune desserte de services publics ni aucun accès à des commodités ou commerces, ○ gestion des eaux pluviales ? ○ alternative possible - Logements groupés ou individuels : <ul style="list-style-type: none"> ○ Accès ? ○ Obstruction ensoleillement et vue, ○ Destruction de l'« ilot de verdure écoresponsable » ○ Contradictions avec le PADD <p>Observation n°R1/3 – Mr et Mme DEBAS Joseph et Janine Propriétaires des parcelles AB92/88/87</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet de liaison piétonne : <ul style="list-style-type: none"> ○ Partage propriété en deux ne permettant pas aux enfants de réaliser un futur projet de construction ○ Suppression de la végétation ○ Alternative possible <p>Observation n°R1/4 – Mme TARDIVAT Sophie Propriétaire de la parcelle AB243</p>		<p>Liaison piétonne : Etant donné :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'une liaison piétonne existe déjà sur la partie Ouest de l'opération, et que cette dernière représente un intérêt beaucoup plus important que celle prévue à l'Est, puisqu'elle permet de desservir le cœur du bourg, où se trouvent les équipements et services - que la suppression de cette liaison piétonne à l'Est ne remet pas en cause les objectifs du PADD. <p>La commission est favorable à la reprise du dossier sur ce point.</p> <p>Constructions individuelles : Dans un contexte d'augmentation de l'attractivité des terrains, du fait de la rareté du foncier, la collectivité doit pouvoir étudier les possibilités de densification du tissu urbain à moyen long terme, non pas pour imposer une opération, mais pour qu'en cas d'opérations/constructions, ces dernières s'intègrent le mieux possible dans le tissu urbain existant. C'est dans ce cadre que ces arrières de parcelle ont été identifiés.</p> <p>Toutefois, étant donné :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'objectif est de favoriser l'intégration des nouvelles opérations en accroche du tissu urbain existant, tout en tenant compte de la configuration des arrières de parcelle, - que les parcelles n°387, 243 et 88 correspondent à des arrières de parcelles dont la desserte est très complexe car très enclavées, y compris par le biais d'une OAP - que la préservation de ces arrières de parcelle pourra également s'inscrire en transition entre les constructions existantes et les futures opérations <p>la commission est favorable au reclassement en zone Up sans OAP des parcelles n°387, 243 et 88. En revanche l'arrière de la parcelle n°92</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Incohérence entre le PADD et l'OAP Secteur Cellule centre <ul style="list-style-type: none"> o terrains non en friche o cadre de vie non maintenu, tronque habitants de leur espace vert, o - Incohérence de l'opération dans son ensemble : <ul style="list-style-type: none"> o opération immobilière pour de l'habitat privé => pas une opération d'utilité publique, attirer services en lien avec nouveaux logements ? o Terrains enclavés ; desserte ? 		<p>correspondant davantage à un espace non aménagé en jardin et détaché des constructions existantes, est maintenu dans l'OAP.</p> <p>Le plan de zonage et l'OAP sont repris sur ce point.</p>
<p>Observation n°R1/6 –M PONT Dominique Propriétaire de la parcelle AB93, jouxtant les parcelles AB388/92/33</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de l'extension future du lotissement des Littes, souhaite droit de passage au niveau de la parcelle 93. 		<p>Sans plus de précision sur les impératifs de cette demande, la commission ne peut se positionner. L'OAP définissant des principes s'inscrivant dans un principe de compatibilité, le maintien d'un droit de passage, sans être repéré spécifiquement sur l'OAP, n'est pour autant pas incompatible avec les orientations définies. Ce point sera à revoir dans le cadre de l'aménagement de la zone.</p> <p>Pas de modification apportée sur ce point.</p>
<p>Observation n°R1/8 –Mme BRUN Christiane Propriétaire de la parcelle YK69 Champ Mallet : souhait classement en U.</p> <p>Observation n°R1/9 –Mme BRUN Jean-Christophe Propriétaire de la parcelle YK70 Champ Mallet Demande la réintégration en zone urbaine pavillonnaire (UP) de la parcelle, au minimum la partie située entre les deux constructions actuelles comme auparavant.</p>		<p>Les politiques nationales mises en place ces dernières années, traduites notamment au travers du Schéma de COhérence Territorial (SCOT) et plus récemment du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalités entre les Territoires (SRADDET), documents avec lesquels le PLU doit être compatible, visent à promouvoir un urbanisme économe en consommation d'espace.</p> <p>Ainsi, le SRADDET établit clairement les règles suivantes en matière d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser prioritairement [...] les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, par :

Observation n°R1/21 –Mr GAY Thierry

« Pourquoi les terrains au Nord de la rue des Pâturaux sont classés en A ? »



- La requalification des friches
- La densification raisonnée du tissu existant
- Le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant
- Les réhabilitations
- La mutation des équipements
- Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis
- En cas d'extension ou de création, ces dernières devront être justifiées, se feront dans la continuité urbaine et seront préalablement conditionnées à la définition d'objectifs :
 - De qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle
 - De densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire [...]
- Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols [...]

Le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Clermont indique notamment les objectifs suivants :

- Permettre l'accueil de nouvelles constructions, prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, en favorisant [...] l'urbanisation des dents creuses et des opérations en greffe du bourg [...]
- Limiter l'urbanisation le long des voies afin de respecter des ruptures paysagères entre les bourgs et préserver les silhouettes de leurs noyaux traditionnels
- Préserver les espaces agricoles

Aussi, afin de respecter les objectifs de développement fixés pour les 10 prochaines années, et de s'inscrire dans le cadre réglementaire défini ci-dessus, le choix a été fait d'étudier en priorité les possibilités d'accueil au sein des entités urbaines/enveloppes urbaines/tissus urbains existants, que sont Cellule, La Moutade, Pontmort et Saulnat, du fait d'un groupement de constructions denses en continuité ; puis de n'étudier les possibilités d'accueil en extension qu'en accroche des 3 entités principales (objectifs fixés par le PADD).

Les secteurs concernés se situent en discontinuité du bourg de Cellule. Dans le cadre de la réflexion sur la délimitation de la zone urbaine, le chant Laffont constitue une limite naturelle de l'urbanisation. La partie au sud de ce dernier étant davantage considéré comme faisant partie d'un espace davantage à vocation agricole.



Parcelles déclarées à la PAC en 2019, géoportail.

Champs Mallet :

Les parcelles n°69 et 70 ne peuvent donc être perçues comme dents creuses, malgré les constructions situées de part et d'autre. Elles font d'ailleurs toujours partie, en 2019, d'un espace agricole déclaré à la PAC. Conformément aux orientations du SCOT et du PADD, l'objectif est de préserver les secteurs à fort enjeu agricole, d'autant plus lorsque ces derniers sont déconnectés des entités urbaines.

Nord de la rue des Patureaux :

Les constructions situées au Nord de la rue des Patureaux correspondent à un groupe de constructions isolées, implantées entre deux fossés.

Toutefois, il est rappelé que le classement en zone agricole A ou AC permet aux habitations existantes non liées à l'activité agricole, d'évoluer. Le règlement permet en effet l'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et d'une emprise maximum de 200 m² (existant+extension) et la réalisation d'une piscine et d'annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

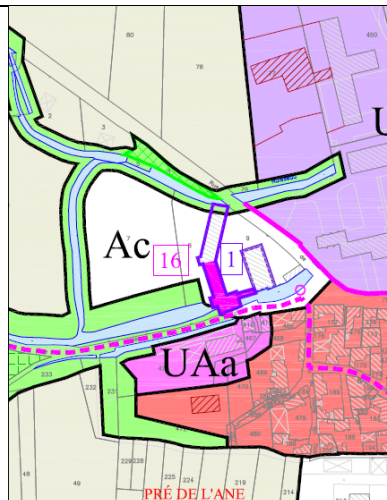
Observation n°R2/4 –Mr et Mme FERRAND

Propriétaire de la parcelle AB6 à AB9 et AB13, parcelles AB6 et AB7 exploitées en pré-verger représentant environ un huitième de la Surface Minimum d'Installation (SMI), soit 12% d'une activité agricole à temps plein

- Classement de l'emplacement de l'ancien bief amont : demande de classement en zone Ac. Présence des murs permettrait d'installer une serre horticole semi-enterrée. Sans une serre, la viabilité de l'activité agricole sur seulement 1,7 ha ne peut être assurée à terme.

- Classement de la parcelle AB8 :
Demande à ce que la partie Sud de la parcelle AB8 reste en zone Ucb, la partie Nord passerait en zone Ac.

- Classement de la parcelle AB9 :
 - Parcelle déjà densément construite et entièrement artificialisée,
 - Classement en zone Ac de la totalité des parcelles AB8 et AB9 est incohérent avec l'objectif de réhabiliter le patrimoine bâti vacant et d'encourager la revitalisation et la densification des centre-bourgs ;
 - Classement en zone Ac empêche d'individualiser les bâtis et de les rendre habitables,
 - Cessation de l'activité agricole du propriétaire prochainement qui nécessiterait l'installation d'un jeune agriculteur pour maintenir l'activité agricole sur la propriété => besoin d'un logement indépendant : zonage Ac restreint fortement les possibilités.



Rappel des objectifs du PADD :

- Permettre le développement des activités agricoles et l'installation de nouvelles
- Permettre la diversification des activités agricoles
- Inciter à la diversité de l'activité agricole, aujourd'hui tournée vers les céréales
- Concilier vocation résidentielle avec la vocation agricole
- Privilégier l'installation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole en périphérie de l'espace urbain
- Préserver le patrimoine caractéristique de l'identité de Chambaron, notamment par l'identification et la préservation des bâtiments remarquables

Sur le classement en zone AC des bâtiments et en zone N d'une partie du Bief :

Une visite de terrain a été organisée avec la Chambre d'Agriculture et la commission. Elle a permis de mettre en avant les éléments suivants :

- Il s'agit aujourd'hui d'un site partiellement agricole, avec des bâtiments partiellement à usage agricole (stockage,...). Cet ensemble agricole mériterait de conserver un usage partiel ou total agricole, car il s'agit d'une exploitation davantage tournée vers l'arboriculture. La plaine de la Limagne accueille peu d'exploitation de ce type. Un maintien en zone agricole permet donc d'encourager la reprise de l'ensemble pour un usage agricole. Les bâtiments, ou au moins une partie des bâtiments, associés aux vergers permettrait donc de disposer d'un ensemble, dans le cas d'une reprise, rendant cette reprise plus attractive.
- L'ensemble bâti est isolé du reste du tissu urbain, par la voirie, comme par le délaissé correspondant à l'ancien bief. Etant donné que les bâtiments ont un usage partiellement agricole et qu'il s'agit de valoriser l'ensemble comme potentiel agricole, le détachement des bâtiments du reste du tènement ne paraît pas cohérent.
- La partie classée en zone N, au Sud, correspond à un secteur très arboré, peu ensoleillé. La possibilité d'installer une serre ne paraît pas cohérente
- Suite à une demande sur l'intérêt patrimonial du Bief, faite à la DRAC, cette dernière a confirmé que le Bief constitue un intérêt historique

Etude des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur

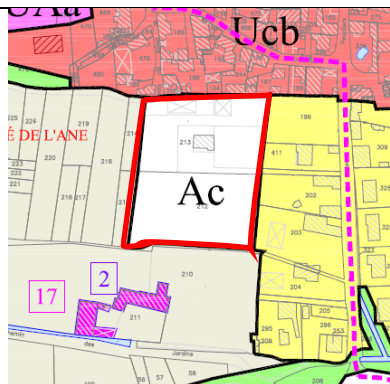
<p>Demande de classement de la parcelle AB9 en zone Ucb.</p> <p>- Bâtiments remarquables : Demande que l’habitation et le petit bâtiment soient exclus, que le moulin soit de préférence exclu, et qu’à défaut il soit précisé que seules les façades Sud et Sud-Est soient concernées.</p>		<p>qu’il est nécessaire de protéger dans le PLU. La DRAC demande d’ailleurs l’identification du Bief en élément remarquable.</p> <p>Le classement en zone Ac avec identification des bâtiments en changement de destination permet de concilier différents enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation du potentiel agricole, afin d’inciter à sa reprise et son développement - Possibilité de changer de destination, notamment pour la réalisation de logements, sur les bâtiments existants, sans toutefois consommer de l’espace pouvant être mobilisé pour l’activité arboricole <p>Le classement en zone N permet de préserver le bief, sans aller jusqu’à l’identification en élément remarquable, outil assez contraignant sur un site pouvant fortement évoluer ces prochaines années.</p> <p><u>Sur les bâtiments remarquables :</u> Seule une partie de l’ensemble bâti est identifié en élément remarquable. Après consultation auprès de la DRAC, il apparaît qu’une approche « par façade », tel que proposé par le propriétaire, n’est pas cohérent, car il convient de traiter la protection du bâti sur l’ensemble de sa volumétrie et de son architecture. En revanche, elle confirme que seul le moulin possède une qualité architecturale et un intérêt historique.</p> <p>Le dossier est repris afin de réadapter l’emprise de l’élément remarquable à la seule emprise du moulin. Il n’est pas repris sur les autres points, considérant que les outils réglementaires proposés offrent différentes solutions tout en tenant compte des enjeux propres au site.</p>
---	--	--

Observation n°R2/C3 – Mr MOSNIER Jean

Propriétaire des parcelles AB212/213

Demande le reclassement de la parcelle 213 en zone constructible et non Ac => dévalorisation de la parcelle et de la maison, doit être classé comme les parcelles attenantes.

- Demande le reclassement de la parcelle 212 en zone constructible et non Ac : projet de construction d'une maison d'habitation.



Une réunion avec les exploitants agricoles a été réalisée en début de procédure, en mai 2017. Cette réunion avait pour but de présenter la démarche de révision des PLU de Cellule et La Moutade, et de prendre connaissance des projets agricoles présents sur la commune. En effet, la commune de Chambaron-sur-Morge étant située au sein de la plaine de la Limagne, la préservation du foncier agricole et le développement des exploitations agricoles représentent un enjeu important, et un objectif pour ces prochaines années, comme le précise le PADD.

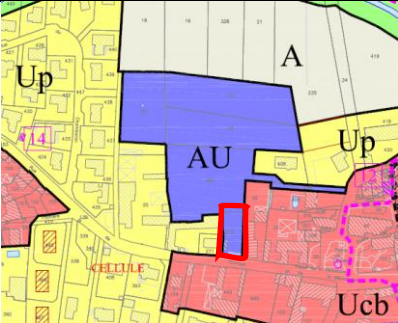
La commission a analysé le résultat des questionnaires remis ce jour-là et traité les différents projets dans un contexte d'intérêt général, c'est-à-dire s'inscrivant en compatibilité avec le projet de territoire défini pour les années à venir.

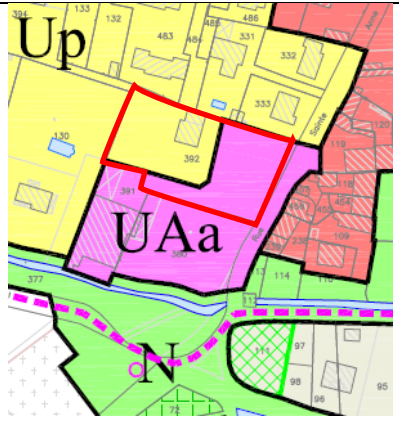

Aussi, afin de privilégier l'activité agricole, le choix a été fait, sur le bourg de Cellule comme le bourg de la Moutade ou le quartier de Pontmort, de privilégier un classement en zone agricole constructible autour des bâtiments agricoles existants, situés en périphérie du tissu urbain.

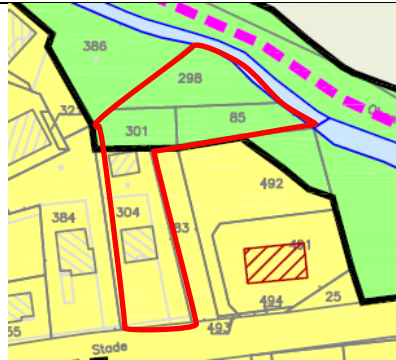

Rappel : Principaux objectifs du PADD :

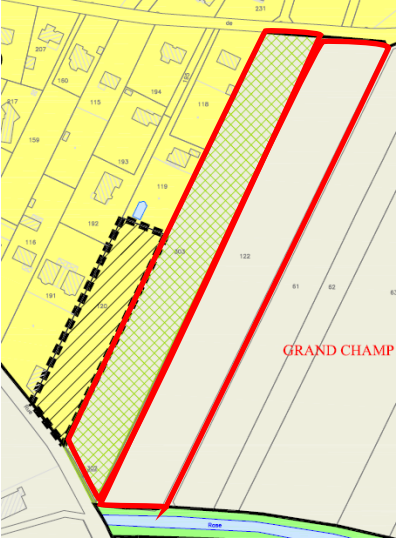
- Préserver les terres agricoles de qualité, en évitant notamment le mitage de ces terres
- Organiser un développement plus dense [...] et ne permettre des extensions urbaines que si les possibilités au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas suffisantes au regard des objectifs définis. Ces extensions urbaines proportionnées aux besoins et privilégieront une urbanisation qualitative, respectant les principes du développement durable.
- Tendre vers une densité moyenne de l'ordre de 500 m² par logements et encourager la production d'une offre de logements alternative à la maison individuelle

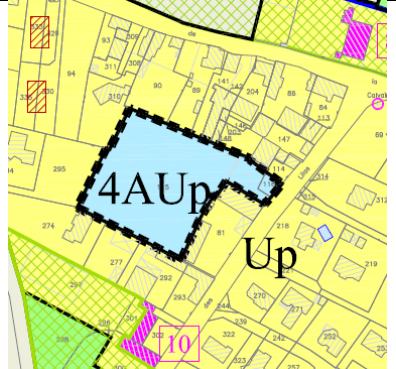
Pour décliner ces objectifs du PADD, le choix a été fait de ne permettre l'urbanisation en extension que sur des tènements importants, ne présentant pas de bâtiments agricoles à proximité, afin de pouvoir permettre une urbanisation qualitative, c'est-à-dire permettant une opération de qualité, favorisant une mixité intergénérationnelle. Aucune possibilité d'accueil en extension n'est prévue pour une seule habitation, considérant que l'offre en logement individuel pourra être fait soit dans le cadre d'opération mixte

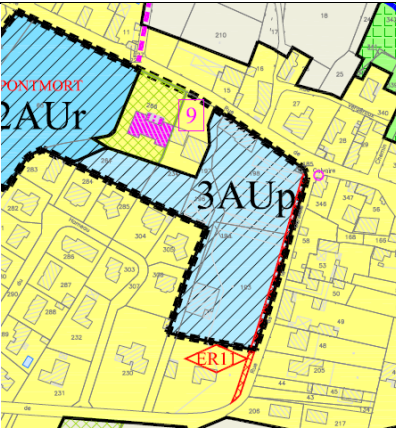
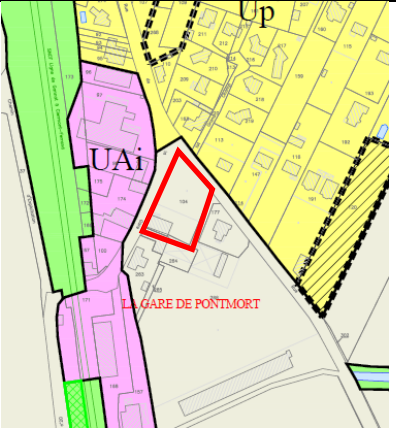
		<p>encadrée par une OAP, soit « au coup par coup » par comblement de dents creuses.</p> <p>Ainsi, le reclassement en zone U de la parcelle n°212 ne peut être envisagée. Dans la mesure où le propriétaire indique que la parcelle n°213 correspond à une habitation, que les hangars correspondent à du stockage de matériel, pas nécessairement lié à une activité agricole en temps plein, le reclassement en zone Up de la parcelle n°213 est envisageable, puisqu'il s'agit de prendre en compte une habitation existante.</p> <p>Une visite de terrain a été organisée avec la Chambre d'Agriculture. Compte-tenu des informations portées à la connaissance de la commission, une intégration des bâtiments en zone U est envisageable et validée par la Chambre d'Agriculture. En effet, le potentiel de reprise d'une activité agricole paraît fortement compromis du fait de l'accès, mais aussi par la faible emprise des hangars.</p> <p>Le plan de zonage est repris pour intégrer en zone Up la parcelle n°213.</p>
<p>Observation n°R1/18 –Mr BORROT Jean-Pierre Propriétaire de la parcelle du 6 Rue de l'Europe</p> <ul style="list-style-type: none"> - La municipalité a incité à réaliser les travaux de viabilisation lors des travaux de la rue de l'Europe en 2017 : investissement du propriétaire or le projet de PLU zone la parcelle en AU, constructible à 10 ans. <p>Solution ?</p>		<p>Il est rappelé que la DDT a adressé un avis sur le PLU de Chambaron-sur-Morge, demandant de réduire l'emprise de la zone AU. Compte-tenu de la présence d'enjeux agricoles importants sur la partie Nord de la zone, et de la nécessité de ne pas enclaver les terres agricoles, la commission est favorable à la réduction de la zone AU.</p> <p>Sur la partie restante, au Sud, dans la mesure où la demande signale sa desserte en capacité a priori suffisante d'une part, et où le code de l'urbanisme précise que les zones AU strictes concernent des zones non desservies d'autre part, la commission réétudie le dossier sur ce secteur, en veillant au respect des objectifs fixés par le PADD, notamment par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation et d'un échancier.</p> <p>Ce secteur étant situé au cœur du bourg de Cellule, des objectifs de desserte et de densité doivent encadrer le développement de cette zone.</p> <p>Le plan de zonage et l'OAP sont revus afin de reclasser une partie de cette zone en zone à urbaniser opérationnelle, 4AU_p, avec une densité minimum de 20 logements à l'hectare.</p>

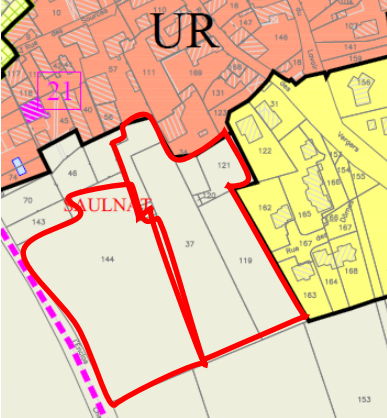
<p>Observation n°R1/26 –Mme FRAISSE-BOURBONNAIS Claude Propriétaire de la parcelle AB392</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maison d’habitation, - Parcelle enclavée entre maisons d’habitation n’a pas vocation artisanale, - Parcelle délimitée par des murs, pour moitié jardin et dépôt de matériel non pérenne et facilement déplaçable. <p>Demande que la parcelle AB392 soit classée en zone constructible UP.</p>		<p>L’objectif du PADD est de prendre en compte les activités économiques existantes, afin de leur permettre d’évoluer. La zone Up ne permet pas l’installation d’activités artisanales/petites industries de plus de 150 m² afin de ne pas générer de nuisances vis-à-vis des habitations. Toutefois, afin de permettre l’évolution des entreprises existantes, le choix a été fait de définir des zones spécifiques, pour permettre une évolution plus importante de ces activités. La délimitation de la zone tient compte effectivement de la présence d’un dépôt semblant être lié à l’activité. Sans projet d’extension sur ce secteur, la partie Nord-Est de la parcelle peut être reclassée en zone Up.</p> <p>Le plan de zonage est repris sur la base de la photographie aérienne : l’accès à l’activité, intégré à la parcelle n°392, est maintenu en zon UAa, le reste de la parcelle est reclassé en zone Up.</p>
<p>Observation n°R1/29 –Mme MOIGNON Noël Propriétaire de la parcelle 386</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dévaluation de la parcelle : projet de PLU classe la partie le long du Chambaron en zone verte non constructible alors que le terrain avait été acquis au prix d’un terrain constructible. <p>Demande de reclasser le terrain en zone constructible. Prêt à laisser « une bande verte » le long du Chambaron.</p> <p>Observation n°R1/30 –Mr et Mme FAURE Madeleine Propriétaire des parcelles 298 et 85</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dévaluation des parcelles : projet de PLU classe la partie le long du Chambaron en zone verte non constructible alors que le terrain avait été acquis au prix d’un terrain constructible. <p>Demande de reclasser le terrain en zone constructible. Prêt à laisser « une bande verte » le long du Chambaron.</p>		<p>Rappel : Principaux objectifs du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser la biodiversité présente autour des 2 principaux cours d’eau, en conservant notamment une bande tampon entre l’urbanisation et les abords du cours d’eau - Organiser un développement plus dense [...] et ne permettre des extensions urbaines que si les possibilités au sein de l’enveloppe urbaine ne sont pas suffisantes au regard des objectifs définis. Ces extensions urbaines proportionnées aux besoins et privilégieront une urbanisation qualitative, respectant les principes du développement durable. - Tendre vers une densité moyenne de l’ordre de 500 m² par logements et encourager la production d’une offre de logements alternative à la maison individuelle. <p>Pour décliner ces objectifs du PADD, et traduire les objectifs des documents cadres tels que le SCOT et le SRADDET (voir réponse R2/C3 Pré de l’âne) le choix a été fait de ne permettre l’urbanisation en extension que sur des tènements importants, afin de pouvoir permettre une urbanisation qualitative, c’est-à-dire permettant une opération de qualité, favorisant une mixité intergénérationnelle et permettant le respect des objectifs de densité. Aucune possibilité d’accueil en extension n’est prévue pour une seule habitation, considérant que l’offre en logement individuel pourra être faite</p>


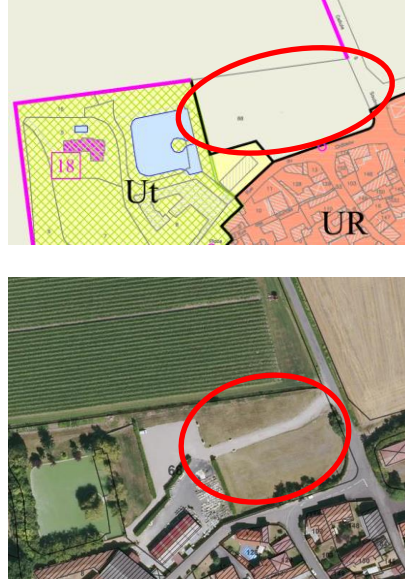
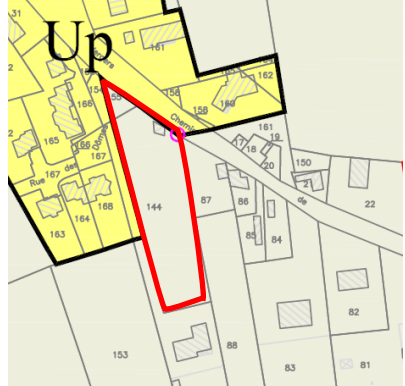
		<p>soit dans le cadre d'opération mixte encadrée par une OAP, soit « au coup par coup » par comblement de dents creuses.</p> <p>D'autre part, afin de traduire l'objectif de préserver une bande tampon entre les cours d'eau et l'urbanisation, le choix a été fait de resserrer la délimitation de la zone constructible sur les quartiers limitrophes de ce dernier. Il s'agit d'un principe global, sur l'ensemble des abords du cours d'eau du Chambaron, à hauteur de Cellule.</p> <p>Enfin, le CEN comme l'Etat sont très attentifs à la préservation des abords du Chambaron, demandant même des outils pour recréer la ripisylve le long de ces cours d'eau, à hauteur des secteurs qui n'en disposent pas. La préservation des abords de ce dernier est donc un enjeu important pour les services.</p> <p>Pas de modification apportée au dossier sur ce point.</p>
Pontmort		
<p>Observation n°R1/5 –Mr et Mme COGNARD Bruno Désaccord au projet de création d'une liaison piétonne à Pontmort entre la Rue de la Limagne et la Rue de Bellevue.</p> <p>Observation n°R1/11 –Mr et Mme GARCIA RAMOS Jean-Pierre ER n°9 non acceptable : Gaspillage d'argent public alors qu'une rue parallèle passe à 20 m environ,...</p> <p>Observation n°R1/12 –Mr et Mme GOLLIARD Serge et Marie Claude Propriétaires de la parcelle AC207 Contre le projet de cheminement entre la rue de la Limagne et la rue de Bellevue. Demande le retrait de la trame parcs et jardins.</p> <p>Observation n°R1/13 –Mrs et Mme TARDIF Jacques, Claude et Jean-Paul Représentants légaux du propriétaire de la parcelle AC120 Souhaite l'abandon du projet de chemin piéton : Existe déjà 2 rues parallèles pour rejoindre la gare de Pontmort (solutions plus économiques et plus judicieuses).</p>		<p>Rappel : principales orientations du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer une liaison modes doux le long de la morge, permettant de relier les bourgs de Cellule et La Moutade au quartier de Pontmort et à sa gare. Cela s'est traduit par la délimitation de l'emplacement réservé n°8 (ce n'est donc pas une erreur) - Affirmer le quartier de Pontmort comme l'une des polarités principales de la commune, l'objectif du PADD est de favoriser la densification du tissu urbain, tout en préservant des espaces de respiration, par la création d'une trame verte urbaine. - Construire un réseau modes actifs autour de la gare <p>Après ré-étude du dossier, la rue des Lilas semble suffisamment large pour envisager, sur l'emprise public, la réalisation d'un aménagement paysager, support de liaison douces et pouvant constituer une trame verte urbaine. Aucun outil réglementaire ne serait alors nécessaire pour sa réalisation.</p> <p>De même, dans le cadre du réaménagement prévu par l'emplacement réservé n°11, et de son passage en sens unique, la rue de la Garenne pourrait également traduire cette orientation</p> <p>Compte-tenu de la présence d'alternatives, la commission souhaite envisager la possibilité de reprendre le dossier sur ces points.</p>

<p>Observation n°R1/13 –Mrs et Mme TARDIF Jacques, Claude et Jean-Paul Représentants légaux du propriétaire de la parcelle AC120 Souhaite l’abandon du projet de chemin piéton : Existe déjà 2 rues parallèles pour rejoindre la gare de Pontmort (solutions plus économiques et plus judicieuses).</p> <p>Observation n°R1/15 –Mr et Mme ROGIER Propriétaires de la parcelle 256 Agencement de ce passage piéton inconcevable</p>		<p>Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sont revus afin de supprimer l’emplacement réservé n°9 et la protection des jardins.</p>
<p>Observation n°R1/11 –Mr et Mme GARCIA RAMOS Jean-Pierre</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erreur de localisation pour l’ER n°8 : liaison piétonne entre le pont de Pontmort et la rue de la Limagne. 		<p>Il ne s’agit pas d’une erreur, mais d’une intention forte de la collectivité.</p>
<p>Observation n°R1/2 –Mr et Mme DEBAS Joseph et Janine Propriétaires de la parcelle 303 Grand Champ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle plantée de noyers depuis 15 ans : plantation et non un « parc et jardin à mettre en valeur et protéger » <p>Demande de classement à nouveau constructible ou au minimum en agricole sans la trame élément remarquable du paysage.</p> <p>Observation n°R1/28 –Mme D’ALMEIDA Antoine Propriétaire de la parcelle YD122 Les Grands Champs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle constructible avant 2014, - Depuis 2014 : une petite partie en zone AU et l’autre en zone N - Parcelle située à proximité de la gare, desservie par autocar, - Terrain non enclavé et bonne desserte, - Impact positif sur l’aménagement et la valorisation de la gare de Pontmort. 		<p>Sur la préservation de l’élément arboré : Compte-tenu des précisions apportées, permettant de mettre en évidence le caractère agricole de la parcelle, qui n’est pas compatible avec l’outil mis en place, trop contraignant pour permettre l’exploitation de la parcelle, la commission est favorable à la reprise du dossier sur ce point. Le plan de zonage est repris pour supprimer la trame sur cette parcelle.</p> <p>Sur la constructibilité des 2 parcelles : Rappel : Principaux objectifs du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les terres agricoles de qualité, en évitant notamment le mitage de ces terres - Affirmer une organisation territoriale autour de 3 polarités urbaines, avec une répartition équilibrée des possibilités de développement entre ces 3 entités : La Moutade, Cellule, Pontmort. - Organiser un développement plus dense [...] et ne permettre des extensions urbaines que si les possibilités au sein de l’enveloppe urbaine ne sont pas suffisantes au regard des objectifs définis. Ces extensions urbaines proportionnées aux besoins et privilégieront


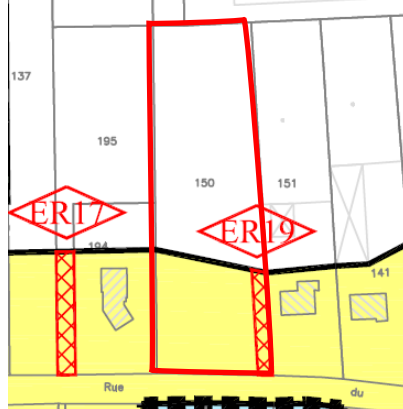
<p>Demande le maintien de la parcelle en zone constructible.</p>		<p>une urbanisation qualitative, respectant les principes du développement durable.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tendre vers une densité moyenne de l'ordre de 500 m² par logements et encourager la production d'une offre de logements alternative à la maison individuelle <p>Pour décliner ces objectifs du PADD, la première étape a été d'analyser le potentiel d'accueil de nouveaux logements au sein du tissu urbain existant. A l'instar des bourgs de Cellule et de La Moutade, qui disposent de peu de dents creuses, ayant justifié qu'une partie du développement se fasse par extension, le quartier de Pontmort dispose encore aujourd'hui de tènements importants, représentant une capacité d'accueil suffisante pour répondre aux objectifs de développement. Aussi, aucune possibilité d'accueil en extension de l'enveloppe urbaine n'est envisagée, à horizon 2030, afin de répondre aux objectifs de développement fixés par le SCOT et le PADD.</p> <p>Il est également rappelé que la parcelle n°122 est déclarée à la PAC en 2019, exploitée pour des céréales.</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p>
<p>Observation n°R1/10 –Mme CHIROL Guy Propriétaire de la parcelle 115 (4AUp) - Projet de vente à court terme Demande une modification pour ouverture à l'urbanisation en 2022.</p>		<p>La définition d'un échancier a pour but d'éviter que toutes les zones à urbaniser partent à court terme, sur une commune attractive, ce qui aurait un impact important sur l'équilibre général de la commune. En effet, les « bonds démographiques » peuvent avoir des conséquences importantes sur un quartier et une commune, tant en terme d'infrastructures que sur les équipements et la vie associative de la commune.</p> <p>Toutefois, sur les 2 zones concernées, l'échancier avait été défini en tenant compte de la présence d'une activité à court terme pour l'un et de la complexité de l'aménagement pour l'autre. L'ouverture à long terme a donc davantage été motivée par une possible rétention.</p> <p>Dans la mesure où ce n'est pas le cas et étant donné :</p>

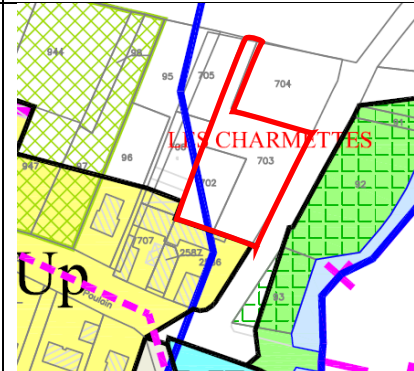
<p>Observation n°R1/16 –Mme CHIROL Catherine Demande de modification pour ouverture à l'urbanisation dès 2021 pour la zone 3AUp</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Que l'objectif du PADD est de favoriser la densité sur le quartier de Pontmort, du fait de sa proximité avec la gare - Que la modification de l'échéancier sur le centre de Pontmort, permettra d'initier la réalisation d'une opération ambitieuse, favorisant la restructuration du quartier. La commission estime de plus, à l'issue de l'enquête publique, que la partie Ouest de cette opération (2AUR) dispose en fait d'une rétention plus forte qu'estimée avant arrêt du PLU - Que la modification de l'échéancier de la zone 4AUp n'aura pas d'impact significatif, étant donné les objectifs définis dans l'OAP <p>La commission est favorable à la reprise de l'échéancier permettant d'ouvrir immédiatement la zone 3AUP (modifiée en zone 1AUp) et d'ouvrir la zone 4AUp à horizon 2022 (modifiée en 2AUp).</p> <p>Le plan de zonage et les OAP sont repris sur ce point.</p>
<p>Observation n°R1/23 –Mme MARTIN Sophie Propriétaire de la parcelle 104 à La Gare de Pontmort</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain où se situe sa maison. - Terrain inaccessible pour une exploitation agricole car entièrement clôturé par un mur et un portail. <p>Demande de classement en zone constructible.</p>		<p>Rappel : Principaux objectifs du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concilier la vocation agricole avec la vocation résidentielle - Conserver la dynamique agricole, encore très présente en privilégiant l'installation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole en périphérie de l'espace urbain - Etudier les possibilités de développement sur Pontmort en tenant compte de la présence d'activités industrielles et agricoles - Intensifier l'urbanisation autour de la gare <p>Comme évoqué précédemment, afin de privilégier l'activité agricole, le choix a été fait, sur le bourg de Cellule comme le bourg de la Moutade ou le quartier de Pontmort, de privilégier un classement en zone agricole autour des bâtiments agricoles existants, situés en périphérie du tissu urbain.</p> <p>Le secteur cumule différents enjeux : enjeux paysagers d'entrée de bourg, enjeux de mixité de fonctions (agricole et résidentiel), proximité avec la gare. Il accueille en effet à la fois une maison non liée à l'activité agricole et des bâtiments agricoles.</p> <p>Toutefois, ce secteur se situe avant tout en périphérie d'un ensemble à vocation principalement agricole, délimité notamment par la voirie. Afin de tenir compte des enjeux paysagers et de donner la priorité à l'activité agricole</p>

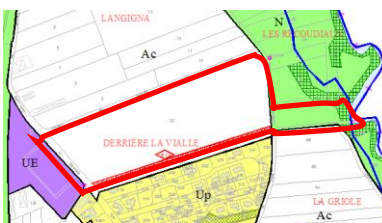
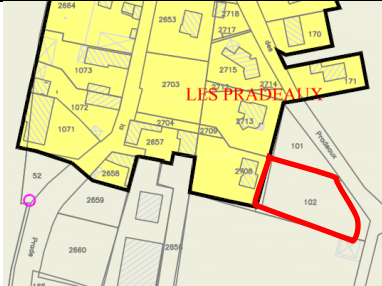
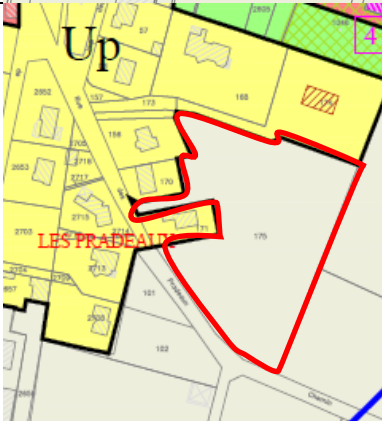
		<p>(l'objectif étant d'éviter que la densification de la parcelle engendre des conflits de voisinage avec l'activité agricole) d'une part, et de favoriser le maintien, voire la reprise des bâtiments agricoles pour un autre exploitant, étant donné qu'il s'agit de bâtiments de taille conséquente d'autre part ; le choix a été fait de délimiter le tissu urbain au Nord et à l'Ouest des rues de l'Auvergne et rue de la Gare, et d'intégration l'habitation au sein d'un espace aujourd'hui à dominante agricole.</p> <p>Il est néanmoins rappelé que l'habitation existante peut faire l'objet d'extension et d'annexe, dans les conditions définies par le règlement.</p> <p>Pas de modification apportée sur ce point.</p>
Saulnat		
<p>Observation n°R1/7 –SCI CANDIDE représentée par Mr EZQUERRA Propriétaire des parcelles AD37/38/57p/119/120/121 - projet d'aménagement de lotissement (création de 8 lots) : Demande d'intégrer le projet dans PLU.</p> <p>Observation n°R1/17 –SCI CANDIDE représentée par Mr EZQUERRA Propriétaire des parcelles AD37/38/57p/119/120/121 Complément. Demande de constructibilité sur les parcelles AD119/120/121 dans l'éventualité du déclassement de la zone AUG en zone A.</p>		<p>Les politiques nationales mises en place ces dernières années, traduites notamment au travers du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et plus récemment du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalités entre les Territoires (SRADDET), documents avec lesquels le PLU doit être compatible, visent à promouvoir un urbanisme économe en consommation d'espace et privilégiant la proximité avec les commerces et les services de proximité (soit plutôt sur les bourgs). Ainsi, le SRADDET établit clairement les règles suivantes en matière d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser prioritairement [...] les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, par : <ul style="list-style-type: none"> o La requalification des friches o La densification raisonnée du tissu existant o Le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant o Les réhabilitations o La mutation des équipements - Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis

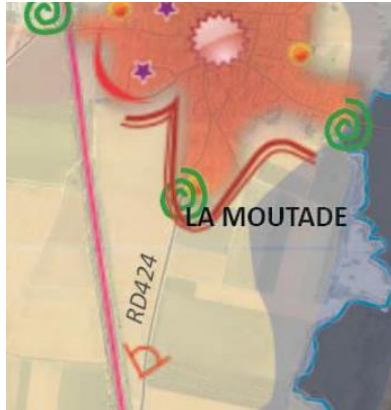









<p>Observation n°R1/19 –Mr MAGNER Alain Propriétaire de la parcelle AD144 Demande le classement en zone AU</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite avec les habitations existantes, - Jouxte les parcelles classées en zone AU, - Viabilité à moins de 50 ml, <p>Chemin d'accès sur toute la longueur.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - En cas d'extension ou de création, ces dernières devront être justifiées, se feront dans la continuité urbaine et seront préalablement conditionnées à la définition d'objectifs : <ul style="list-style-type: none"> o De qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle o De densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire [...] - Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols [...]
<p>Observation n°R1/14 –EARL CHAUTY Propriétaire de la parcelle Y1 Demande de classement en zone AC d'un hectare, le long du parking de 900 m² existant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet de hangars agricoles et habitation, - Terrain stable et non inondable, - Compteur d'eau en place. 		<p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Clermont indique notamment les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'accueil de nouvelles constructions, prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, en favorisant [...] l'urbanisation des dents creuses et des opérations en greffe du bourg [...] - Limiter l'urbanisation le long des voies afin de respecter des ruptures paysagères entre les bourgs et préserver les silhouettes de leurs noyaux traditionnels - Préserver les espaces agricoles <p>En plus de ces éléments, le SCOT et le PLH fixent, pour le territoire, des objectifs de développement (nombre de logements et densité) pour ces prochaines années.</p>
<p>Observation n°R2/3 –Mme CAMUS Marlène Propriétaire des parcelles Y1144 et AD155 Parcelles classées en zone A au projet alors qu'elles étaient en zone AUg5</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles en pleine zone urbanisée, - Enclave inexplicquée et inexplicable dans la zone Up, - Bâti déjà existant : cave et cuvage parcelle Y1144, - Parcelles sans intérêt pour l'agriculture : faible superficie, au sein d'une zone pavillonnaire, 		<p>Aussi, afin de respecter les objectifs de développement fixés par ces documents, et de s'inscrire dans le cadre réglementaire défini ci-dessus, le choix a été fait d'étudier en priorité les possibilités d'accueil au sein des entités urbaines/enveloppes urbaines/tissus urbains existants, que sont Cellule, La Moutade, Pontmort et Saulnat, du fait d'un groupement de constructions denses en continuité ; puis de n'étudier les possibilités d'accueil en extension qu'en accroche <u>des 3 entités principales</u> (objectifs fixés par le PADD). La Moutade et Cellule sont identifiées comme entité principale du fait de l'importance du tissu urbain d'une part, et de la présence d'activités de proximité d'autre part. Pontmort est également identifié comme entité principale du fait de l'importance de son tissu urbain, de la présence d'activités et de la présence de la gare, la DDT ayant transmis à la commune</p>

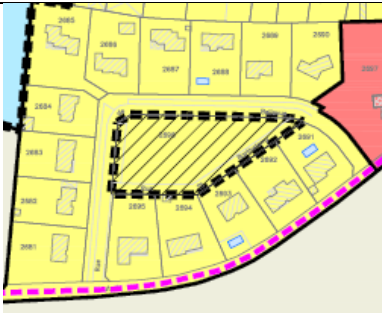
<ul style="list-style-type: none"> - Sources de nuisances : bruit, traitements plus ou moins chimiques ou polluants, circulation - d'engins agricoles en particulier <p>Souhaite que ses parcelles soient classées en zone constructible.</p>		<p>une note l'encourageant fortement à favoriser l'accueil de nouveaux logements à proximité des gares.</p> <p>Pour appliquer l'ensemble de ces éléments, le choix, figurant dans le PADD a été de ne pas permettre de possibilités d'extension du tissu urbain de Saulnat, dans la mesure où il s'agit davantage d'un hameau et non d'une entité urbaine principale. Ce hameau dispose également d'un fort enjeu paysager, puisque situé au-dessus du bourg de Cellule, avec de ce fait des co-visibilité intéressante à préserver, avec ce dernier.</p> <p>Pour toutes ces raisons, le PADD fixe les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le tissu urbain de Saulnat - Favoriser la réhabilitation et le turn-over du tissu urbain existant - Ne pas conforter le développement sur ce hameau afin de préserver son caractère rural et historique <p>Les demandes d'extension ne sont donc pas compatibles avec le PADD et ne peuvent être étudiées.</p> <p>La demande de classement en entrée Nord de hameau, pour la réalisation de bâtiment se situe sur un secteur très exposé en terme paysager. Afin de respecter les objectifs du PADD sur ce thème, il n'est pas envisageable de permettre la réalisation d'un bâtiment sur ce secteur.</p> <p><u>Concernant le cas des parcelles n° Y1144 et AD155 :</u></p> <p>La parcelle n°144 accueille une construction de faible emprise (autour de 20 m² d'emprise au sol), correspondant à une cave.</p> <p>Ce secteur comporte en effet plusieurs caves, d'emprises différentes.</p> <p>Après visite sur site, ces caves constituent de véritables bâtiments côté voie, participant à la création d'une ambiance urbaine, en transition entre les parcelles n°168 et 160 d'un côté, et les parcelles n°83 et 22 de l'autre. Ces parties de parcelles ne sont ni des espaces naturels, ni des espaces agricoles, et accueillent des bâtiments allant jusqu'à environ 55 m² d'emprise au sol.</p> <p>Leur densité, leur emprise et leur aspect (véritable bâtiment de type grange) en font des espaces construits, au sein d'un espace urbain.</p> <p>De ce fait, ces constructions sont considérées comme bâtiment : la zone Ug est réadaptée et intègre toute parcelle bâtie continue aux constructions existantes et toute parcelle non bâtie côté voie séparant de moins de 50 m deux constructions (constituant ainsi des dents creuses). L'objectif du PADD</p>
---	--	---

		<p>de ne pas permettre d'extension est respecté, seul le comblement de dents creuses est autorisé : c'est pour cela que la zone Ug nouvellement délimitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - N'intègre pas la parcelle construite n°145, plus éloignée de la voie et isolée - N'intègre pas les arrières de parcelle n°144 et 87. <p>Le plan de zonage est repris afin de prendre en compte le tissu existant au Sud de Saulnat, sans possibilité d'extension (ne permettant que le comblement de dents creuses).</p>
<p>Observation n°R1/20 –Mme CAMUS Marlène Propriétaires de la parcelle YH26 Graveroux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle identifiée en tant qu'espace public à mettre en valeur et requalifier o Terrain privé : en rien un espace public, Demande le retrait du zonage élément remarquable sur cette parcelle. 		<p>Il s'agit bien d'une erreur de zonage, ce dernier est donc corrigé. Le plan de zonage est repris sur ce point.</p>
<p>La Moutade</p>		
<p>Observation n°R1/24 –Mr BOUDIEU Joël Copropriétaires de la parcelle 150 Constata que l'ER 19 réduit la largeur de sa parcelle compromettant la division de celle-ci. Souhaite que la partie constructible soit augmentée (ramenée à au moins 60 m de la route) pour faire 2 lots.</p>		<p>Rappel : Principaux objectifs du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les terres agricoles de qualité, en évitant notamment le mitage de ces terres - Organiser un développement plus dense [...] et ne permettre des extensions urbaines que si les possibilités au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas suffisantes au regard des objectifs définis. Ces extensions urbaines proportionnées aux besoins et privilégieront une urbanisation qualitative, respectant les principes du développement durable.

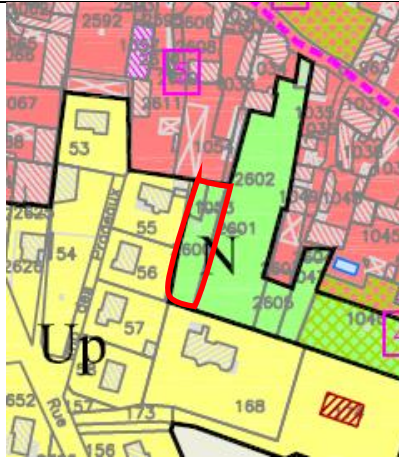
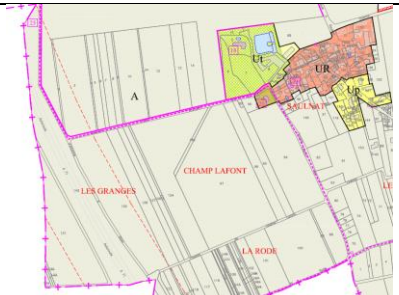
		<ul style="list-style-type: none"> - Tendre vers une densité moyenne de l'ordre de 500 m² par logements et encourager la production d'une offre de logements alternative à la maison individuelle <p>Pour décliner ces objectifs du PADD, le choix a été fait de ne permettre l'urbanisation en extension que sur des tènements importants, ne présentant pas de bâtiments agricoles à proximité, afin de pouvoir permettre une urbanisation qualitative, c'est-à-dire permettant une opération de qualité, favorisant une mixité intergénérationnelle. Aucune possibilité d'accueil en extension n'est prévue pour une seule habitation, considérant que l'offre en logement individuel pourra être fait soit dans le cadre d'opération mixte encadrée par une OAP, soit « au coup par coup » par comblement de dents creuses.</p> <p>La partie de la parcelle située entre 2 constructions relève bien d'une dent creuse. L'arrière ne peut être considérée comme une dent creuse, mais comme un secteur d'extension pouvant accueillir une construction supplémentaire.</p> <p>L'élargissement de la zone U n'est envisageable que pour éviter le décrocher entre les 2 coins de la parcelle, soit une modification mineure.</p> <p>Le plan de zonage est repris sur ce point.</p>
<p>Observation n°R2/C5 –Mme BACHELET Florence Propriétaires des parcelles 702 et 703 aux Charmettes Réitère sa réclamation suite à l'enquête publique de 2015</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 parcelles forment un ensemble, - Une partie se situe en zone UG (1293m², viabilisée), l'autre en zone A. <p>Demande le maintien de la partie viabilisé (parcelles 702 et 703) en zone constructible : projet de construction et de piscine.</p>		<p>Pour les mêmes raisons que la demande précédente, et étant donné que les parcelles sont en grande partie concernée par l'aléa inondation, il n'est pas possible d'agrandir la zone U pour permettre de nouvelles constructions. Néanmoins, compte-tenu de la configuration des constructions sur les parcelles, au Sud, un élargissement mineur de la zone U est envisageable pour favoriser l'installation d'annexe/extension.</p> <p>Le plan de zonage est repris sur ce point.</p>

<p>Observation n°R1/27 –Mr DE BONNEVIE DE POGNIAT Philippe-Albin Propriétaires des parcelles YB29-30</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne souhaite pas construire dans l’immédiat, ni sur toute la surface, - Réfléchir conjointement avec la mairie aux possibilités d’aménagement, même un projet pour la mairie sur la parcelle YB29. <p>Demande que ces 2 parcelles soient en zone à urbaniser.</p>		<p>Il s’agit d’une demande similaire aux demandes de zone constructibles sur Champ de Pontmort (entrée Sud). La même réponse est apportée par la commission.</p> <p>Il est rappelé que l’objectif est de proposer un développement raisonné, limitant la consommation d’espace agricole.</p> <p>Le dossier n’est pas modifié sur ce point, le projet étant incompatible avec le PADD.</p>
<p>Observation n°R2/C2 –Mr ESPINASSE André Propriétaire de la parcelle YC102 aux Pradeaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fille éventuellement intéressée pour construire, - 2 seuls qui ne sont pas constructibles avec la YC101. <p>Souhaite que sa parcelle soit constructible.</p>		<p>Demande similaire à celle de la parcelle n°150 sur La Moutade et n°213 sur Cellule.</p> <p>Les possibilités d’extension pour la réalisation d’une construction ne sont pas compatibles avec les orientations prises.</p> <p>Le projet n’est pas modifié sur ce point.</p>
<p>Observation n°R2/C4 –ADAMAS avocats pour le compte de Mr DE BONNEVIE Hubert Propriétaire de la parcelle YC179</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prolongement immédiat du bourg, - S’insère dans le bâti actuel, en continuité du tissu bâti existant, - Desservi en réseaux, constructions récentes sur les parcelles voisines, <p>Demande son classement en zone constructible.</p>		<p>Comme évoqué précédemment, le PLU doit être calibré par rapport à un objectif de développement (nombre de logements) définis par le SCOT. Ces objectifs de développement sont repris dans le PADD, document que doit traduire le plan de zonage.</p> <p>Etant donné que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L’objectif fixé par le PADD étant de répartir les objectifs de développement (en construction neuve et en réhabilitation,...) de manière équilibrée sur les 3 entités principales, - La Moutade dispose d’un potentiel de réhabilitation plus important que les 2 autres entités, la nécessité de prévoir des extensions urbaines est moins forte qu’à Cellule <p>Tous les secteurs en accroche du tissu urbain ne peuvent être classés en zone U, car cela engendrerait une trop grande capacité d’accueil, non compatible avec le PADD.</p> <p>De ce fait, un choix a donc été nécessaire pour identifier le secteur en extension disposant des meilleures conditions. Les critères pris en compte sont : la desserte en réseaux, la qualité des terres agricoles, la préservation des espaces naturels, l’absence d’enjeu agricole et l’impact paysager.</p>

		<p>La parcelle est déclarée à la PAC en 2019, et fait partie d'un ilot d'assez grande taille.</p> <p>Elle dispose donc d'enjeux agricoles. La desserte de la parcelle n'est pas totalement assurée.</p> <p>Enfin, l'enjeu paysager est également particulièrement important sur ce secteur. Pour cela, le PADD prévoit les orientations suivantes : « Conserver des points de vue intéressants et veiller tout particulièrement à préserver la silhouette de bourg de La Moutade, en particulier l'entrée Sud par la RD424. »</p> <p>Extrait PADD :</p>  <p style="text-align: center;">VALORISER LA QUALITE DE L'ESPACE URBAIN</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Mettre en valeur les entrées de bourg</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Préserver la silhouette urbaine et travailler à la transition entre espaces urbain/agricole</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Conserver des points de vue intéressants</td> </tr> </table> <p>La justification du choix de localisation de l'extension urbaine envisagée sur La Moutade est présente en pages 78 et suivantes du rapport de présentation.</p> <p>Le dossier n'est pas modifié sur ce point.</p>		Mettre en valeur les entrées de bourg		Préserver la silhouette urbaine et travailler à la transition entre espaces urbain/agricole		Conserver des points de vue intéressants
	Mettre en valeur les entrées de bourg							
	Préserver la silhouette urbaine et travailler à la transition entre espaces urbain/agricole							
	Conserver des points de vue intéressants							

<p>Observation n°R2/C1 –Les habitants du lotissement « Clos de Belle-vue » 17 signataires</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain enclavé au sein du lotissement en constructible : <ul style="list-style-type: none"> ○ Lot prévu pour parking et EV, ○ Implantation de 5 maisons impacterait l’homogénéité du lotissement : inadapté à l’environnement, perte de vue, servitude de vue, ○ Seul vrai espace vert de La Moutade : PADD mentionne création d’espaces de rencontre, de loisirs, d’EV, ○ PADD prévoit adaptation aux hausses de températures et éviter imperméabilisation des sols : cet espace répond à 100%, ○ Implantation des nouvelles constructions limiterait à 2 constructions de plain-pied en respectant règlement, ○ La Moutade au-dessus du quota de logements aidés prévu par la loi. <p>Opposés à toute construction au sein de l’EV du lotissement.</p>		<p>Comme évoqué précédemment, les politiques nationales mises en place ces dernières années, traduites notamment au travers du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et plus récemment du Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durables et d’Egalités entre les Territoires (SRADDET), documents avec lesquels le PLU doit être compatible, visent à promouvoir un urbanisme économe en consommation d’espace.</p> <p>Ainsi, le SRADDET établit clairement les règles suivantes en matière d’urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser prioritairement [...] les opportunités existantes à l’intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, par : <ul style="list-style-type: none"> ○ La requalification des friches ○ La densification raisonnée du tissu existant ○ Le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant ○ Les réhabilitations ○ La mutation des équipements - Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis - [...] <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Clermont indique notamment les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l’accueil de nouvelles constructions, prioritairement à l’intérieur de l’enveloppe urbaine existante, en favorisant [...] l’urbanisation des dents creuses et des opérations en greffe du bourg [...] <p>De ce fait, une parcelle non construite de cette importance, située au cœur du tissu urbain de La Moutade, et à proximité des équipements et services du bourg, représente pour la collectivité un potentiel d’accueil stratégique qu’elle se doit d’étudier, pour accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>Rappel : Principaux objectifs du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire de l’intensité urbaine une priorité et mobiliser notamment les tènements libres stratégiques situés à l’intérieur des enveloppes urbaines - Organiser un développement plus dense et s’inscrire dans une politique de gestion plus économe du foncier (tendre vers une densité moyenne de l’ordre de 500 m² par logements)
---	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les opérations mixtes - Tendre vers une production de l'ordre de 15% de logements aidés - Créer des espaces publics de proximité <p>Etant donné les caractéristiques du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de préserver les vues des constructions existantes situées sur la partie Nord du lotissement existant - Nécessité de conserver la voie située sur la partie Sud, qui servira également d'espace « tampon » entre les constructions existantes et futures - Quartier homogène disposant d'une certaine qualité de vie - Volonté exprimée par les habitants de conserver un espace de rencontre de quartier, permettant aux habitants de se retrouver, ce qui est en compatibilité avec les orientations du PADD <p>Le maintien d'un espace de rencontre doit être maintenu, mais n'est pas incompatible avec la réalisation de constructions, sur une partie de la zone. Afin de ne pas dénaturer le quartier, seule une partie du tènement peut être dédiée à du logement.</p> <p>Compte-tenu de la faible importance de l'opération restante, représentant seulement 2 logements, la réalisation de logements aidés n'est plus envisageable (rentabilité économique fragilisée).</p> <p>Le plan de zonage et les OAP sont reprises pour supprimer le pourcentage de réalisation de logements aidés à réaliser et revoir l'OAP de manière à conserver sur une majorité du tènement, un espace de rencontre.</p>
--	--	--

<p>Observation n°R1/25 –Mr BOUDIEU Joëlle Copropropriétaires des parcelles 2600, 1053, 2601</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles actuellement en jardin, - En zone N. <p>Souhaitent qu’elles passent en zone constructible pour éventuellement construire.</p>		<p>Pour rappel, le PADD indique la nécessité de préserver des espaces de respiration.</p> <p>Si l’objectif est de favoriser la densification du tissu urbain, cela ne doit pas être réalisé au détriment d’une gestion économe de l’espace et de l’impact sur le reste du quartier (en terme de réseaux et d’accès et circulation).</p> <p>Ce secteur est aujourd’hui enclavé, et ne dispose pas d’une desserte suffisante pour répondre aux objectifs de densité fixés par le PADD. Il s’agit d’un accès pour la desserte des constructions existantes au bord du tènement, classées en zone U. Il n’y a pas d’accès indépendant pour desservir la zone N. Les constructions situées à l’Est sont des bâtiments vacants ou anciennes granges, qui pourraient être réhabilités et être valorisés par la création de jardins, sur ce espace. Cette réhabilitation pourrait s’accompagner de la création d’un véritable accès à la zone N, en cas de démolition. Aujourd’hui néanmoins, du fait de cet enclavement, l’urbanisation n’est pas envisageable.</p> <p>D’autre part, il s’agit d’un véritable espace de respiration, séparant la partie dense, historique, de l’urbanisation plus récente. Il s’agit d’un espace de jardin, s’inscrivant dans la continuité d’autres parcelles de jardins.</p> <p>L’objectif est donc de maintenir ces espaces de respiration.</p> <p>Pas de modification apportée au dossier sur ce point.</p>
<p>Divers</p>		
<p>Observation n°R1/22 –Mr MARTIN Olivier « Obligation urgente de plantation de haies entre Davayat et Cellule le long de l’autoroute, le long du Parc du château de Saulnat – Vents dominants Ouest »</p>		<p>La commission est favorable à la reprise de la pièce OAP thématique pour la compléter sur ce point.</p> <p>L’OAP thématique est reprise.</p>