

**Plan Local d'Urbanisme
intercommunal**

Arrêté le : 9 juillet 2019

Approuvé le : 25 février 2020

VISA

Date :

**La Présidente,
Dominique BRU**

PREFECTURE DU CANTAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CÈRE ET GOUL EN CARLADES



Modification simplifiée n°1

Date :

Rapport de présentation

1

Sommaire

<i>P</i>	<i>réambule</i>	4
<i>1</i>	<i>. La procédure de modification simplifiée du PLU</i>	5
1.1.	La modification simplifiée	5
1.2.	Avis de l'autorité environnementale (MRAe)	6
1.3.	Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	6
<i>2</i>	<i>. Contextualisation de la procédure</i>	7
2.1.	Contexte	7
2.2.	Objet	7
2.3.	Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	8
2.4.	Conclusion	11
<i>3</i>	<i>. Les évolutions envisagées pour le règlement</i>	12
3.1.	En zone agricole : « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions »	12
3.2.	En zone naturelle : « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions »	13
<i>4</i>	<i>. Compatibilité du projet avec le SCoT</i>	14
<i>5</i>	<i>. Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement</i>	15

Le Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la Communauté de communes Cère et Goul en Carladès a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 25 février 2020.

La Communauté de commune est compétente en matière de planification des documents d'urbanisme.

La modification simplifiée a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et plus précisément le règlement dans ses parties « Prescriptions applicables à la zone agricole » et « Prescriptions applicables à la zone naturelle ».

1.1. La modification simplifiée

Conformément aux dispositions des articles L. 153-45 et L. 153-46 du Code de l'urbanisme, le projet de la Communauté de commune Cère et Goul en Carladès prévoyant la modification du règlement dans ses Titres 6 « Prescriptions applicables à la zone agricole » et 7 « Prescriptions applicables à la zone naturelle » entraîne la mise en oeuvre d'une procédure de modification simplifiée.

Le projet a pour objectif en particulier de :

- modifier la liste des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans la zone agricole (secteurs A et Ap) ;
- modifier la liste des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans la zone naturelle (secteur Np).

Ainsi la modification sera régie par les articles suivants du Code de l'urbanisme :

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Comme démontré ci-après, le projet de modification simplifiée n°1 induit uniquement l'ajout de mentions au règlement, dans les titres relatifs aux zones agricole et naturelle.

L'absence de mention sans équivoque du logement de l'exploitant dans la réglementation de la zone agricole relève d'un oubli lors de la rédaction, qu'il convient de régulariser.

Et l'absence de possibilité de changement de destination, extension et annexe dans la zone Np est bloquante vis à vis d'un projet non identifié lors de la phase de zonage du PLUi. De la même manière, il s'agit majoritairement de retoucher la rédaction afin de l'harmoniser à la volonté globale des rédacteurs du PLUi.

Ce dossier de modification simplifiée n'a aucun impact sur les autres pièces constitutives du dossier de PLUi.

Il répond en tous points aux conditions énoncées par les dispositions de l'article L. 153-45 du CU et suivants, cités supra.

1.2. Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Au regard de l'absence d'incidence sur l'environnement, la procédure de modification simplifiée du PLUi n'appelle pas la saisine de l'autorité environnementale.

1.3. Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La procédure envisagée vise à la modification d'une mention du règlement et n'entre pas dans les hypothèses nécessitant la saisine de la CDPENAF.

2. Contextualisation de la procédure

2.1 - Contexte

La Communauté de commune Cère et Goul en Carladès a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 25 février 2020.

Ce dernier comporte, dans les titres 6 et 7 du règlement correspondant respectivement aux zones agricole et naturelle, une liste délimitant les « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ».

Toutefois, la rédaction des parties sus visées s'avère bloquante pour différentes raisons :

- D'une part dans la zone agricole pour l'implantation du logement des exploitants agricoles. Un tel besoin aurait dû être mentionné dans la liste des occupations autorisées, dès la rédaction initiale. Il s'agit là de rectifier cette erreur.
- D'autre part, dans la zone naturelle (secteur Np) pour les changements de destination, les extensions et les annexes où leur interdiction découle d'une erreur d'appréciation au moment de la rédaction qui doit être rectifiée.

Dans ce contexte, certaines précisions doivent donc être apportées au règlement.

2.2 - Objet

La modification simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes de Cère et Goul en Carladès vise à :

- Dans le secteur A de la zone agricole : Permettre de nouvelles constructions entrant dans la sous destination «Logements», logement de fonction destiné à l'exploitant agricole, sous réserve de la nécessité de sa présence permanente. Il sera implanté à proximité immédiate des bâtiments existants (100 mètres maximum).
- Dans le secteur Np de la zone naturelle (où une identification avait été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi et où un logement est bien présent) :
 - Permettre les changements de destination des bâtiments identifiés pour entrer dans les sous destinations «Logement» et «Hébergements hôteliers et touristiques» ;
 - Permettre l'extension des constructions entrant dans la sous destination «Logement» et «Hébergements hôteliers et touristiques».
 - Permettre les annexes des constructions entrant dans la sous destination «Logement» et «Hébergements hôteliers et touristiques».

2.3 - Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour des grandes orientations suivantes :

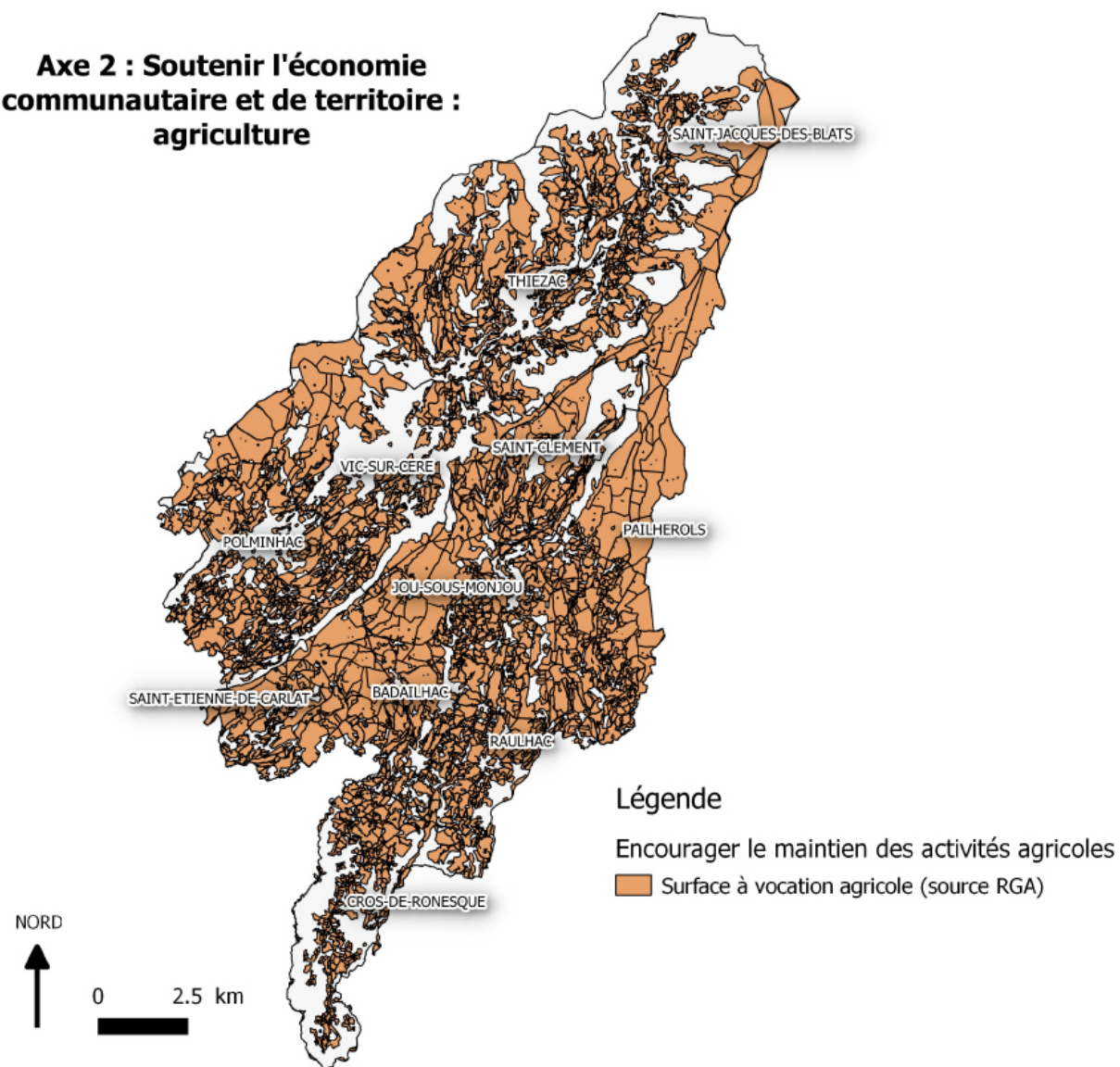
1. Organiser le développement urbain
2. Soutenir l'économie communautaire et de territoire
3. Renforcer l'accessibilité
4. Protéger l'identité architecturale et patrimoniale
5. Protéger les paysages agricoles et naturels
6. Gérer les ressources
7. Prévenir les risques

Les objets de la présente modification, exposés ci-avant, ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du PADD.

La traduction réglementaire du projet politique de la communauté de commune Cère et Goul en Carladès, à travers le règlement, n'est pas remise en question.

Il s'agit uniquement d'ajustements mineurs servant à corriger des erreurs d'appréciation commises lors de la rédaction initiale, et visant toujours à satisfaire les axes et orientations du PADD actuel.

**Axe 2 : Soutenir l'économie
communautaire et de territoire :
agriculture**



2.4 - Conclusion

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du document. Elle est conçue sans compromettre les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Par conséquent, il convient de mettre en oeuvre une procédure de Modification simplifiée du PLUi, afin de permettre l'ensemble des ajustements nécessaires énoncés ci-dessus.

Le régime juridique des évolutions du document d'urbanisme intercommunal est donc celui de la modification simplifiée régie par les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les évolutions envisagées pour le règlement

3.1. En zone agricole : « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions »

Ajouts en bleu dans le texte.

	A	Ap
Sous réserve de ne pas nuire à la qualité paysagère et environnementale, et à la vocation des secteurs, l'aménagement et la mise aux normes des constructions existantes.	X	X
Les nouvelles constructions et changement de destination, les extensions et annexes, les installations et aménagements entrant dans la sous destination « Exploitation agricole » et étant nécessaires à l'exploitation agricole , y compris : - les coopératives d'utilisations de matériels agricoles, - les aménagements ou constructions destinés aux activités agro-touristiques telles que vente directe de produit fermiers, ferme-auberge, camping à la ferme et chambres d'hôte, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et d'être situés à proximité des bâtiments d'exploitation agricole (100 mètres maximum) et sous réserve d'une emprise au sol maximale de 200 m², - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale et forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	X	
Les nouvelles constructions entrant dans la sous destination « Logements », logement de fonction destiné à l'exploitant agricole, sous réserve de la nécessité de sa présence permanente. Il sera implanté à proximité immédiate des bâtiments existants (100 mètres maximum).	X	

3.2 En zone naturelle : « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions »

Ajouts en bleu dans le texte.

	N	Nca	Nj	Nt	Np	Ns	Ny
(...)							
Les changements de destination des bâtiments identifiés pour entrer dans les sous-destinations « Logement » et « Hébergements hôteliers et touristiques », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et/ou environnementale du site	X				X		
L'extension des constructions entrant dans la sous destination « Logement » et « Hébergements hôteliers et touristiques », sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi ou à la date du changement de destination, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m ² (existant + extension) et de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site	X	X		X	X	X	X
Les annexes des constructions entrant dans la sous destination « Logement » et « Hébergements hôteliers et touristiques », sous réserve d'une emprise au sol restant proportionnellement réduite par rapport à la construction principale (inférieure à 50m ²), d'une relative proximité avec la construction principale à usage d'habitation (30 mètres maximum) en tout point de la construction principale et de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site.	X	X		X	X	X	X
(...)							

4. *Compatibilité du projet avec le SCoT*

Les modifications présentées ne remettent pas en cause la conformité du règlement du PLUi au SCoT.

Ces dernières n'impactent que très modiquement la rédaction du PLUi dans sa version initiale, qui reste pleinement compatible avec le SCoT.

5. *Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement*

Les impacts des évolutions prévues sur l'état initial de l'environnement paraissent négligeables.

Elles ne portent que sur le règlement et revêtent une fonction très limitée :

Premièrement, concernant les évolutions de la réglementation de la zone agricole, il s'agit avant tout de régulariser une erreur de rédaction et faire coïncider le règlement avec l'intention originelle des rédacteurs du PLUi.

Deuxièmement, concernant l'évolution de la réglementation de la zone naturelle, le facteur bloquant concerne un projet sur un bâtiment existant et n'aura qu'une très faible portée en dehors du projet visé.

=> En conclusion l'impact des évolutions de rédaction du règlement du PLUi sur l'état initial de l'environnement est insignifiant.