

**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 approuvée le 13 Septembre 2021
Modification simplifiée n°2 approuvée le 22 Février 2022**

Rapport de présentation

1

Sommaire

<i>P</i>	<i>réambule</i>	4
<i>1</i>	<i>. La procédure de modification simplifiée du PLUi</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.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 13 Septembre 2021. Cette procédure avait pour objet la modification du règlement dans ses parties «Prescriptions applicables à la zone agricole» et «Prescriptions applicables à la zone naturelle».

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

La présente modification simplifiée a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et plus précisément l'OAP «Lacombe», située sur la commune de Saint-Jacques-des-Blats, afin de supprimer le principe de linéarité qu'elle édicte.

1.1. La modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est 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 observa-

tions.

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°2 induit uniquement la modification du schéma d'aménagement de l'OAP «Lacombe».

Le principe de linéarité édicté par l'OAP «Lacombe» n'était pas prévu lors de l'élaboration du document. Il s'agit majoritairement de retoucher le schéma de principe 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'un schéma de principe d'OAP 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 document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 13 Septembre 2021.

Il s'avère que le schéma de principe tel qu'il a été défini pour l'OAP «Lacombe», sur la commune de Saint-Jacques-des-Blats, peut laisser penser qu'un principe de linéarité sera à respecter lors de l'urbanisation de ce secteur.

Dans ce contexte, certaines modifications doivent donc être apportées au schéma de principe de l'OAP «Lacombe».

2.2 - Objet

La modification simplifiée n°2 du PLUi de la communauté de communes de Cère et Goul en Carladès vise à :

- Modifier le schéma de principe de l'OAP «Lacombe», sur la commune de Saint-Jacques-des-Blats, afin de faire disparaître le principe de linéarité qu'il sous-entend.

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 :

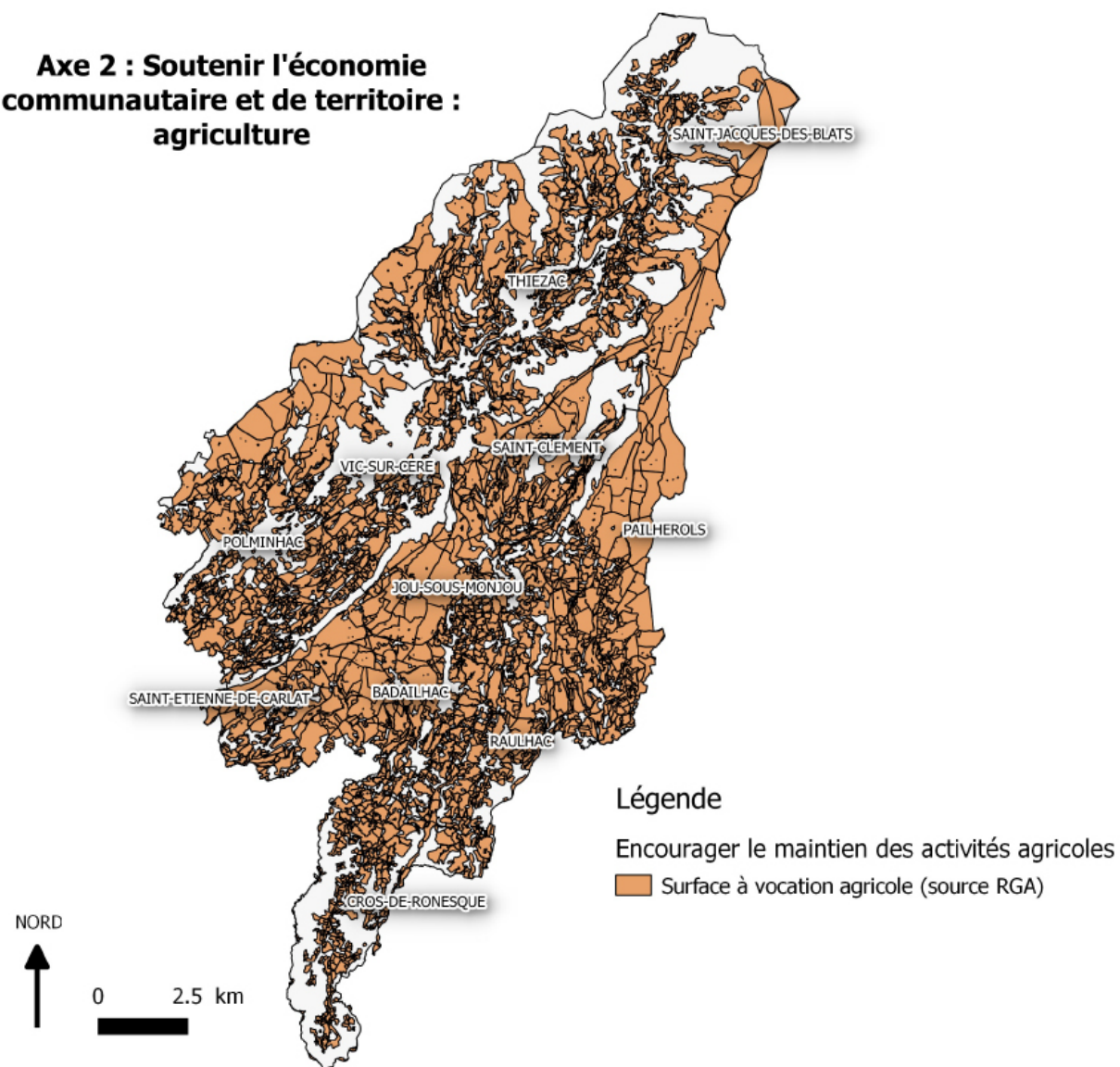
- 1. Organiser le développement urbain**
- 2. Soutenir l'économie communautaire et de territoire**
- 3. Renforcer l'accessibilité**
- 4. Protéger l'identité architecturale et patrimoniale**
- 5. Protéger les paysages agricoles et naturels**
- 6. Gérer les ressources**
- 7. Prévenir les risques**

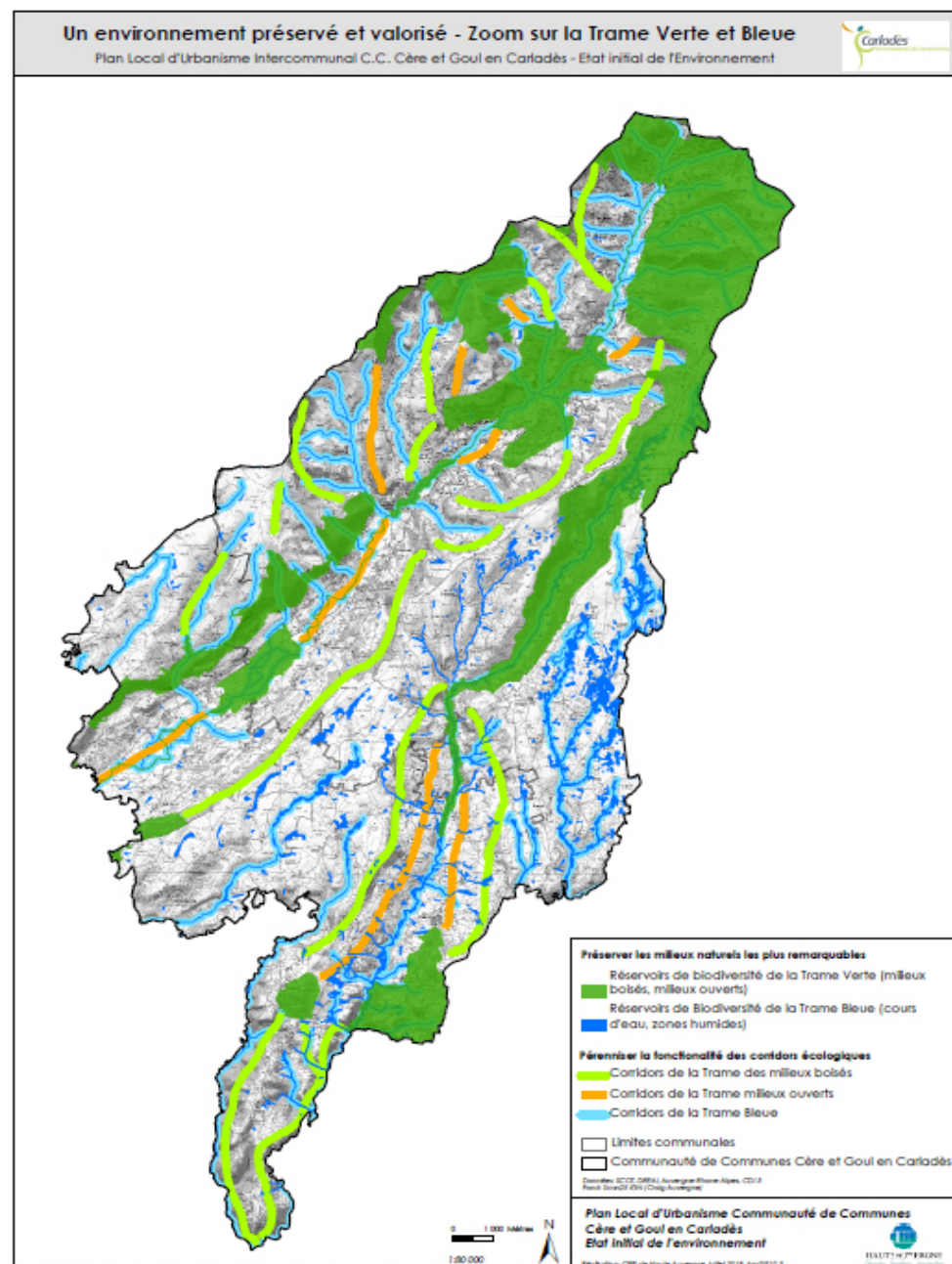
Les objets de la présente modification, exposés ci-avant, ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du PADD.

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

Justification des évolutions

Le principe d'implantation des bâtiments édicté par l'OAP Lacombe montre une implantation linéaire. Cette interprétation n'a toutefois pas été prévue lors de l'élaboration du PLUi.

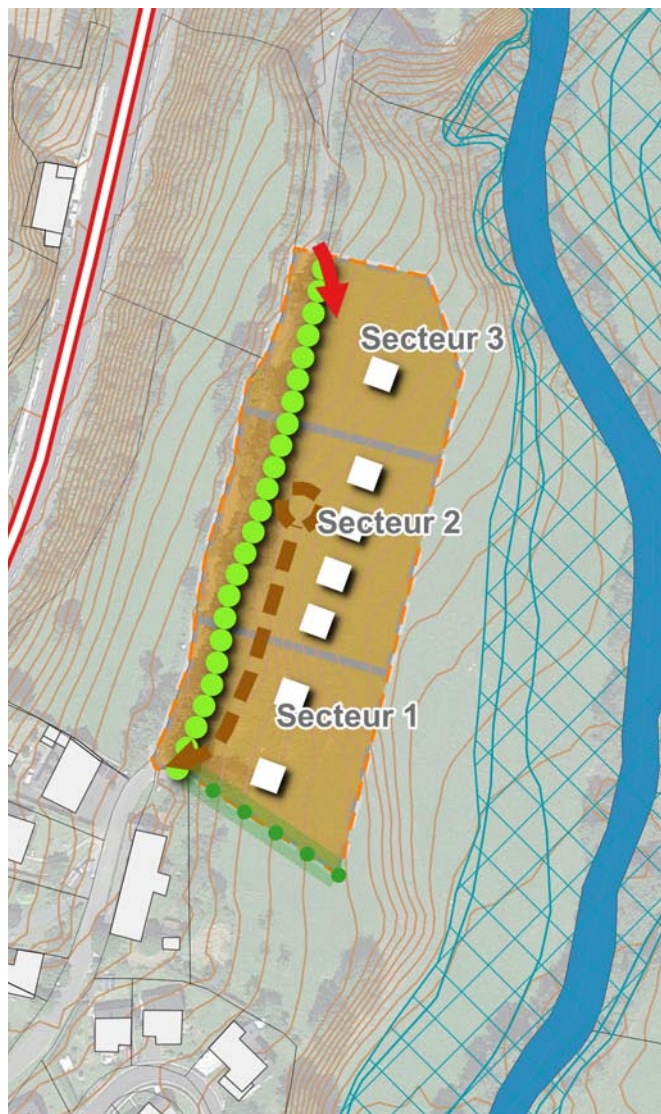
En outre, la création d'une voie de desserte parallèle à la route du Plomb du Cantal ne semble pas adaptée au caractère rural du site et induirait une artificialisation du sol importante.

Présentation des modifications mises en oeuvre

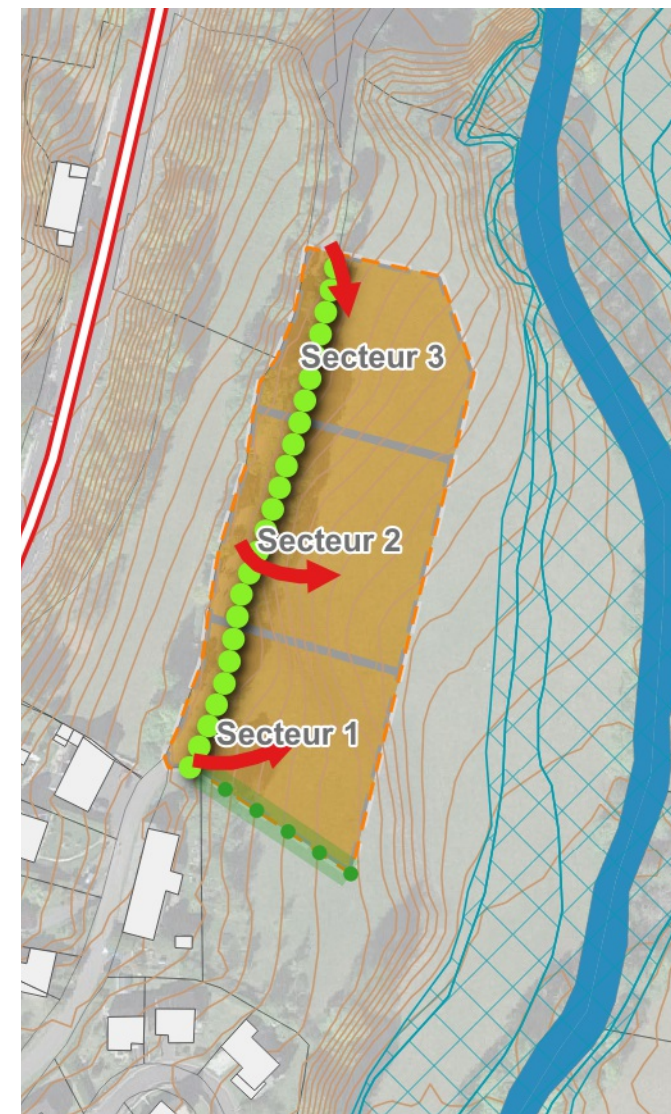
Afin d'assouplir la règle et de permettre une plus large variété de projets sur ce secteur, le principe d'implantation des bâtiments a été supprimé. Pour rappel l'OAP fixe des densités minimales par secteurs :

- Secteur 1 : minimum de 2 constructions
- Secteur 2 : minimum de 4 constructions
- Secteur 3 : minimum de 1 construction

OAP «Lacombe»
avant modification simplifiée n°2



OAP «Lacombe»
après modification simplifiée n°2



Les principes d'aménagement complétant le schéma ont également été amendés :

Dans la suite du texte :

En ~~rouge barré~~, le texte qui a été retiré

En ~~vert~~, le texte ajouté

En noir, le texte n'ayant pas été modifié

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 2 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment au Sud du secteur, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration des constructions dans la pente, conformément aux dispositions du règlement.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord et à l'Est : Le secteur n'atteint pas tout à fait le cours d'eau accompagné de sa ripisylve,
- Au Nord-Ouest : La topographie s'accroît et forme un travers difficilement accessible,
- A l'Ouest : un chemin communal doublé d'une haie bocagère,
- Au Sud : les constructions existantes du village de Saint Jacques des Blats.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (route du Plomb du Cantal).

~~Une voirie de desserte en impasse sera réalisée pour desservir une partie des nouvelles constructions. L'Orient d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).~~

~~La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.~~

~~Pour le Secteur 3, les accès directs seront possibles depuis le chemin communal. Les accès mutualisés seront à privilégier suivant le principe d'accès affiché sur la schéma d'orientation.~~

~~Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village.~~

Chaque secteur sera desservi par un accès unique depuis la route du Plomb du Cantal. Cet accès devra permettre la desserte de l'ensemble des lots de chaque secteur.

4. *Compatibilité du projet avec le SCoT*

La haie bocagère longeant la route du Plomb du Cantal pourra être franchie à condition de compenser toute destruction de linéaire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe des localisations de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

Il sera nécessaire de prévoir des voies et accès satisfaisant aux exigences de la sécurité dans les déplacements (routiers, piétonniers,...).

Les modifications présentées ne remettent pas en cause la compatibilité du règlement du PLUi avec le 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 une OAP et revêtent une fonction très limitée :

L'objet de l'évolution de l'OAP «Lacombe» est de faire disparaître le principe de linéarité sous-entendu par le schéma de principe. Il n'y a aucune modification des surfaces constructibles du PLUi.

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