

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

5



# Commune de CHASTREIX

**SCP DESCOEUR F et C**  
**ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

Résidence Verlaine, 49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Changement de destination (Loi ALUR)

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 4 février 2015

### ARRET DU PROJET

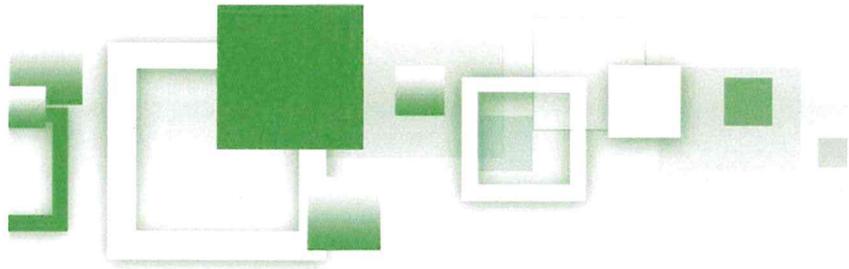
Délibération du conseil municipal du 22 mars 2018

### APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### RAPPORT DE PRESENTATION

Août 2021

Réf :48504



# 1 - INTRODUCTION

La commune de Chastreix dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 août 2019.

**Elle souhaite aujourd'hui apporter une modification à son document d'urbanisme afin de permettre le changement de destination de 3 bâtiments ayant perdu leur vocation agricole et qui n'ont pas fait l'objet d'une identification au PLU.**

L'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée des PLU.

Les dispositions de l'ordonnance (n°2012-11) du 5 janvier 2012 - portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme - ont des incidences directes sur les procédures d'élaboration et d'évolution des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. Cette ordonnance simplifie, à compter du 1er janvier 2013, les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

## **RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE :**

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- réduire les possibilités de construire,
- réduire la surface de zones U ou AU,
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone.

La procédure de Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Chastreix est donc menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, rappelés ici :

- **Article L153-36**  
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- **Article L153-37**  
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
- **Article L153-40**  
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
- **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 L153-47**  
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

## PLU de Chastreix - Modification simplifiée n°1

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

La Modification simplifiée n°1 du PLU communal est engagée à l'initiative de la commune par arrêté en date du 17 mars 2021.

Le dossier de Modification simplifiée du PLU est constitué des éléments prévus à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme:

- le projet de modification du rapport de présentation, du zonage,
- l'exposé des motifs.

Le projet de modification simplifiée est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de la mise à disposition du public.

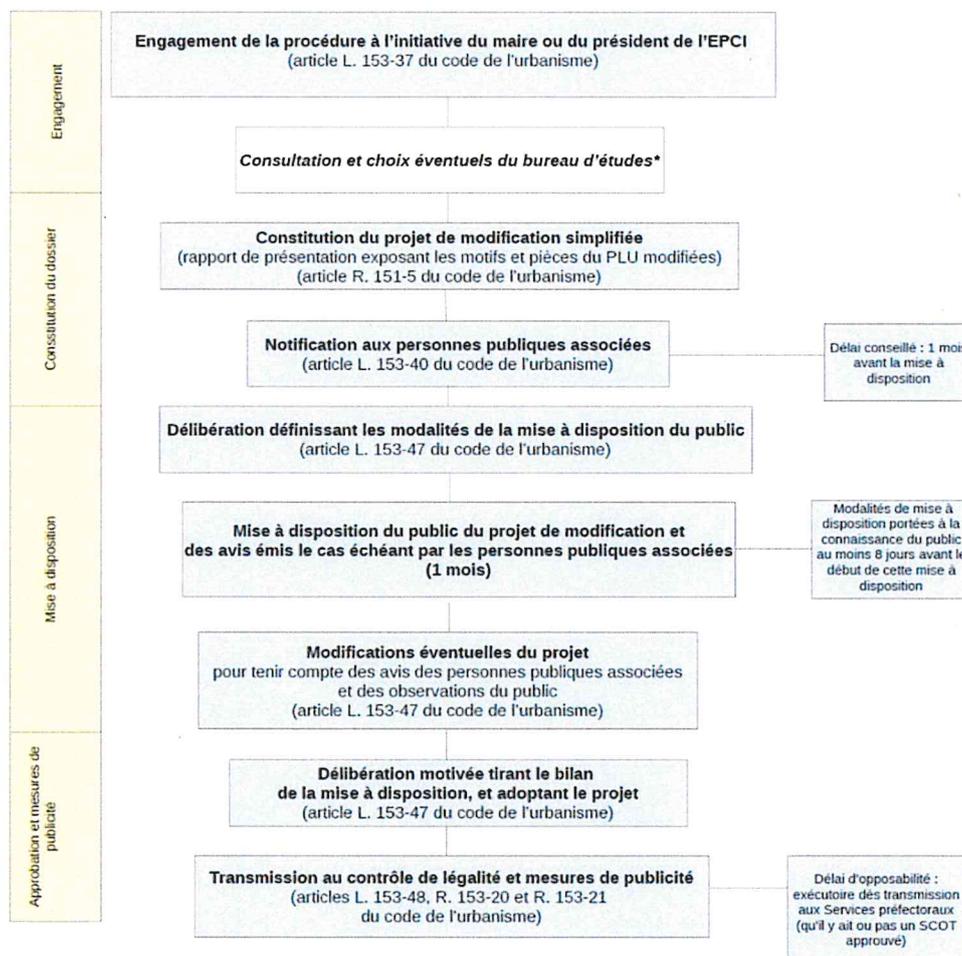
Le dossier, complété le cas échéant des avis émis par les personnes associées, est mis à disposition du public pendant un mois, suivant les modalités définies dans la délibération cadre prise par la commune de Chastreix, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

La Modification simplifiée est adoptée par délibération communale après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet du Département du Puy-de-Dôme.

Le schéma présenté sur le document ci-après, présente clairement la procédure de Modification simplifiée.

### Tableau synoptique



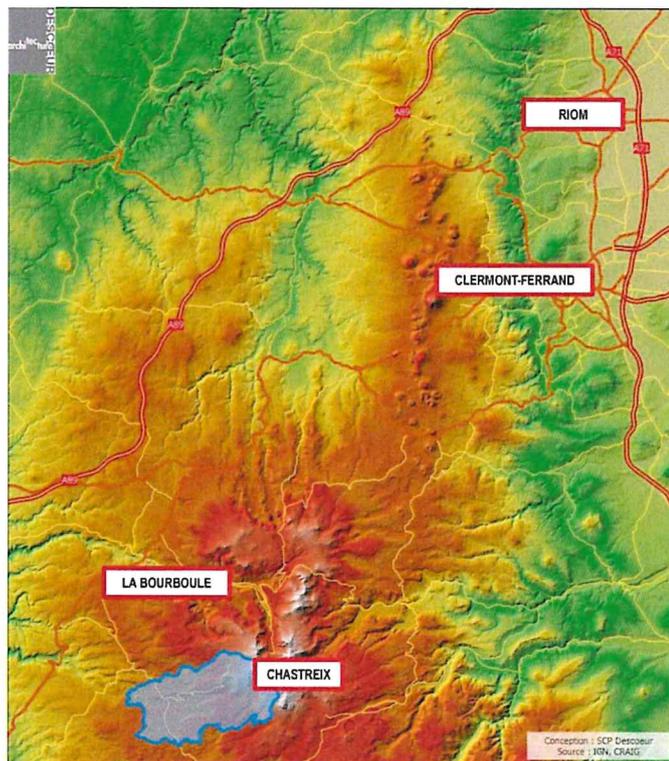
\* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

## 2 – PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Chastreix se situe au sud-ouest du département du Puy-de-Dôme à 20 km au Sud de La Bourboule à 70 km au Sud-Ouest de Clermont-Ferrand.

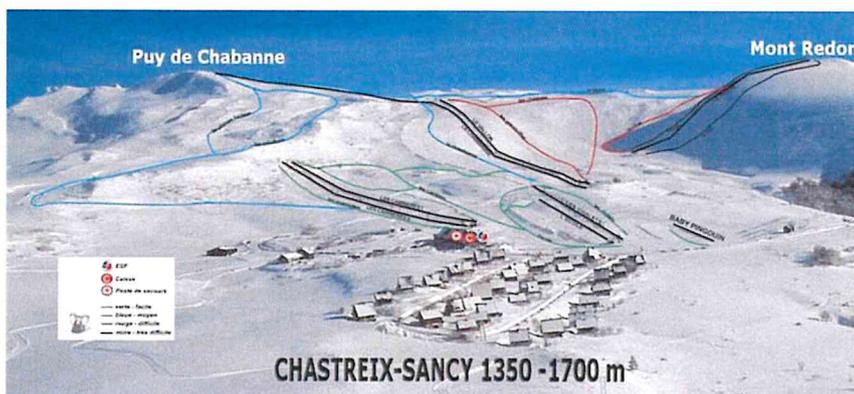
Elle fait partie administrativement de l'arrondissement d'Issoire et du canton du Sancy. Située au pied du Massif du Sancy, la commune s'étend sur 4512 ha.

La commune adhère à la Communauté de Communes du Massif du Sancy



Depuis 1968, la population diminue et la commune compte aujourd'hui 226 habitants (source Insee 2017).

Outre une vocation agricole marquée, la commune développe également une vocation touristique étroitement liée à sa localisation (proximité du Puy de Sancy) et à la présence de la station de ski Chastreix-Sancy.



<http://www.skiinfo.fr>

Point culminant du Massif central (1886 mètres), le puy de Sancy dont les crêtes forment des itinéraires grandioses domine un ensemble de trois vallées glaciaires : la vallée de la Fontaine salée, la vallée de Chaudefour et la vallée du Mont-Dore.

De Chastreix, on peut y accéder par La Morangie ou par un chemin de randonnée dont le départ se situe sur la route d'accès à la station de Chastreix-Sancy. Le puy de Sancy présente un sommet d'allure alpine, aux crêtes déchiquetées, qui tranche avec la plupart des autres montagnes auvergnates aux formes souvent arrondies. Il offre une vue magnifique sur les paysages préservés des monts Dore, du Cézallier et des monts du Cantal.



### 3 – OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Bien que la commune de Chastreix affiche une vocation agricole marquée, un certain nombre de constructions autrefois dédiées à cette vocation sont désaffectés et ont été abandonnés. Situés aujourd’hui au sein des espaces agricoles et/ou naturels du territoire, leur conservation revêt un intérêt paysager dans le sens où de par leur situation, leur état de ruine signifierait l’installation de « points noirs » paysagers peu qualitatifs pour le territoire.

Fort de ce constat, le PLU approuvé en a identifié certains qui, dans le cadre de la Loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et de la Loi d’Avenir pour l’Agriculture, l’Alimentation et la Forêt (LAAAF), sont autorisés à changer de destination.

*La notion de changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu’un bâtiment existant passe d’une des neuf catégories définies par l’article R 123-9 du code de l’urbanisme, à une autre de ces catégories : l’habitation, l’hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l’artisanat, l’industrie, l’exploitation agricole ou forestière, la fonction d’entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.*

*Afin d’apprécier s’il y a ou non un changement de destination, il convient donc d’examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet. À noter que les locaux accessoires d’un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.*

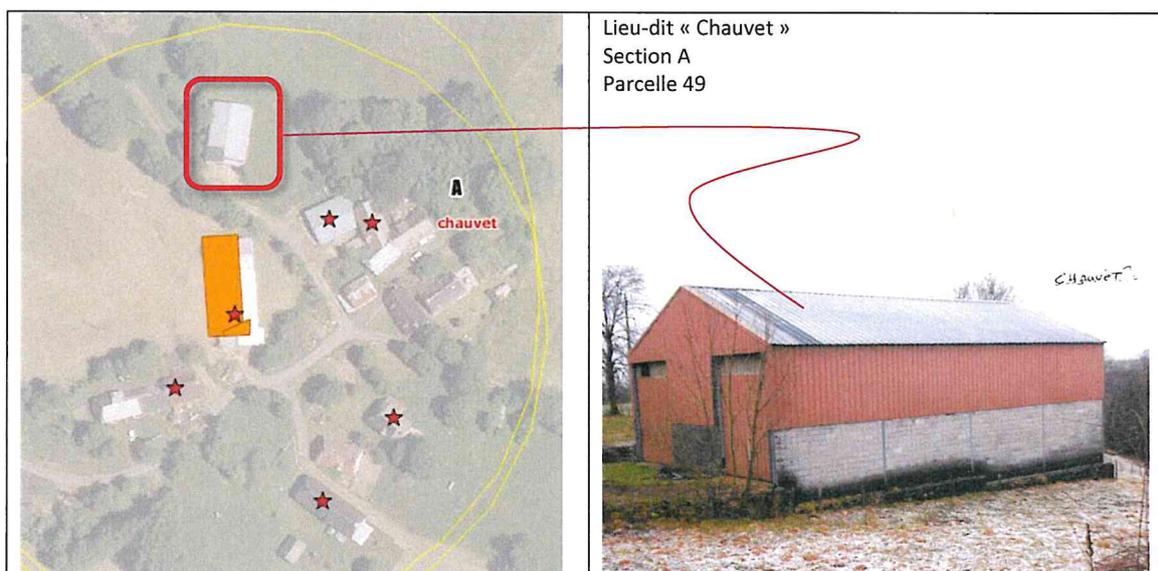
*Le demandeur du permis devra solliciter la commission CDPNAF ou CDNPS au moment de son dossier de demande d’autorisation de construire (ex article L.123-1-5 II 6° du C.U., devenu L.151-11 depuis le 01/01/2016).*

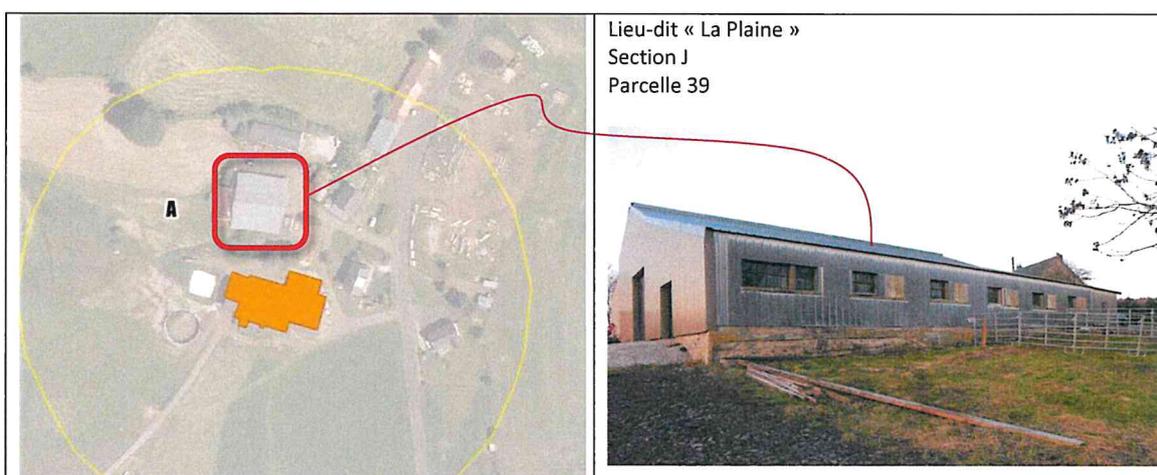
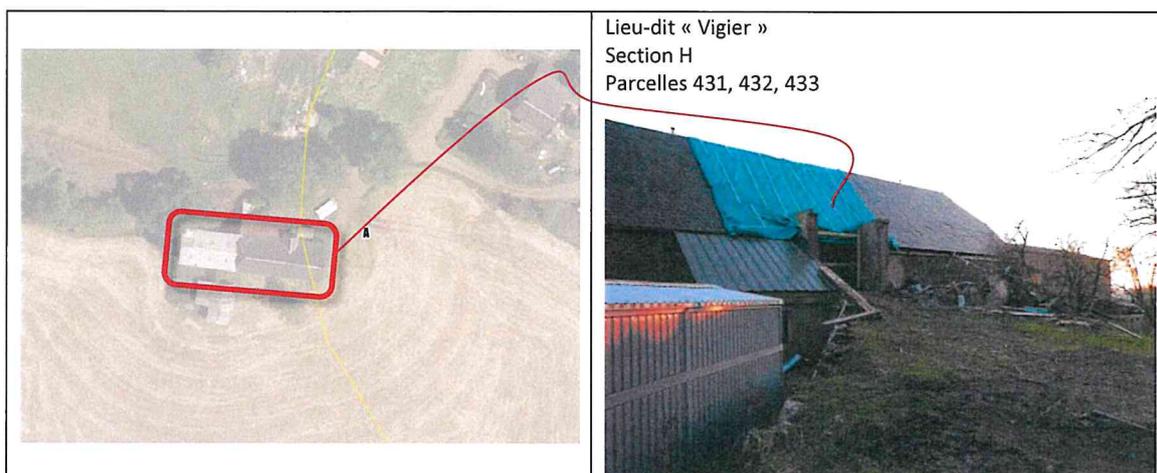
*- Zone agricole à avis conforme de la CDPENAF. La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d’un mois à compter de la demande d’avis émanant de l’autorité compétente pour délivrer l’autorisation d’urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l’urbanisme).*

*- Zone naturelle à avis conforme de la CDNPS. La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d’avis émanant de l’autorité compétente pour délivrer l’autorisation d’urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l’urbanisme).*

Il s’avère aujourd’hui que 3 constructions qui n’ont pas fait l’objet d’une identification sont porteuses de projets de réaffectation, notamment pour du logement.

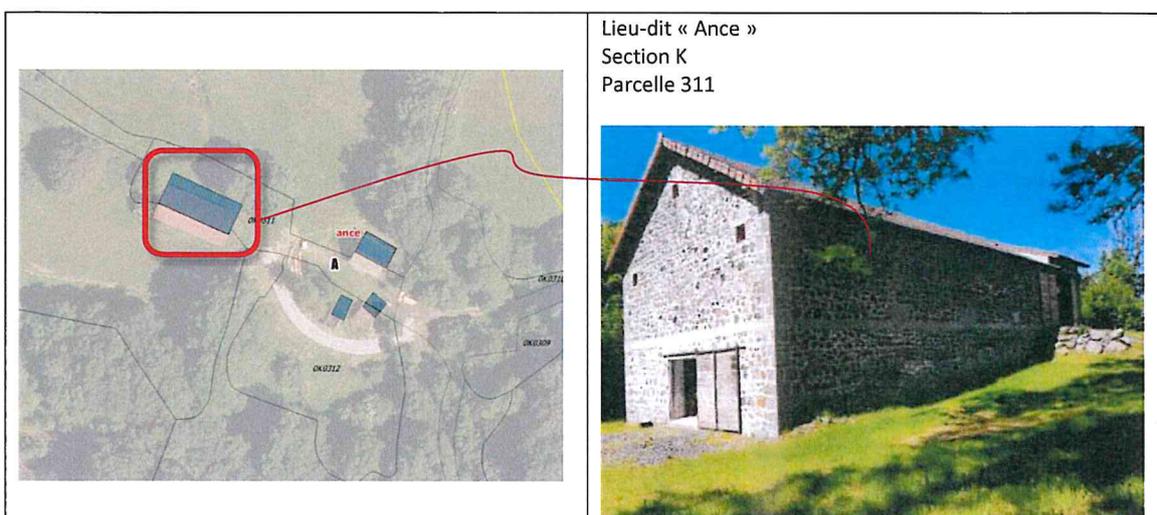
Conscients de la déprise démographique que subit actuellement la commune, les élus souhaitent apporter leur soutien à ces projets. A ce titre, ils sollicitent l’identification des constructions suivantes :





**Note importante :**

Lors de la Mise à Disposition du projet de Modification Simplifiée qui s'est tenue du 8 juillet 2021 au 9 août 2021, une observation a été consignée au registre par un administré souhaitant que son bâtiment (ancienne grange) cadastré K 363 soit identifié au titre de la loi ALUR. Un projet de réaffectation (aménagement d'un gîte) étant en cours de réflexion. Ce projet étant en conformité avec les objectifs de sauvegarde du patrimoine bâti dans un cadre de déprise agricole forte, portés par la présente procédure, les élus donnent un avis favorable à la demande.



## 4 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

---

### EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

La commune de Chastreix est concernée par le site NATURA 2000 ZSC « Mont Dore ».

Le PLU en vigueur a fait état d'une évaluation environnementale et l'objet de la présente modification simplifiée n'étant pas en mesure de bouleverser l'équilibre du document, une demande de « cas par cas » a été déposée auprès de l'Autorité environnementale.

L'autorité environnementale a confirmé la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°2021-ARA-KKU-2183 en date du 10 mai 2021.

## 5 – JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

---

- La commune de Chastreix n'est pas incluse dans le périmètre d'une SCoT.
- Elle est soumise aux dispositions de la loi Montagne (articles L122-5 à L122-11 et L12-15 du code de l'urbanisme).
- Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L101.2 du code de l'urbanisme est respecté (adaptation de zonages urbains).



# Construction autorisée à demander le changement de destination

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) induisent des modifications à prendre en compte dans le PLU. Désormais, dans les zones agricoles A et naturelles N, les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'ils soient identifiés. Une étoile ★ signale l'identification de deux constructions au plan de zonage du PLU et rappelle que le règlement autorise leur changement de destination.

*La notion de changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, à une autre de ces catégories : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

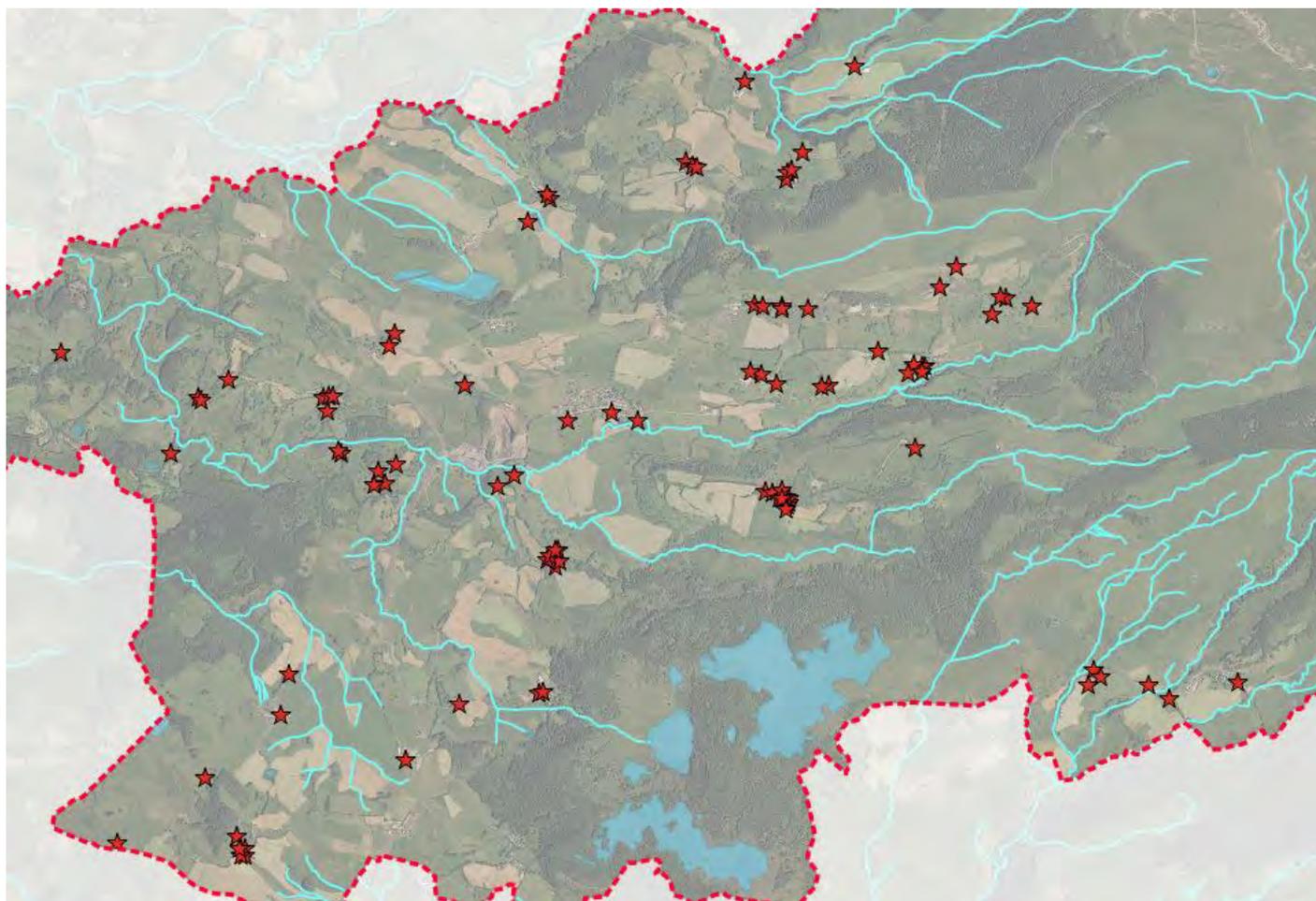
*Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient donc d'examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet. À noter que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.*

*Le demandeur du permis devra solliciter la commission CDPNAF ou CDNPS au moment de son dossier de demande d'autorisation de construire (ex article L. 123-1-5 II 6° du C.U., devenu L. 151-11 depuis le 01/01/2016).*

*- Zone agricole à avis conforme de la CDPENAF. La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).*

*- Zone naturelle à avis conforme de la CDNPS. La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).*

Localisation des constructions identifiées



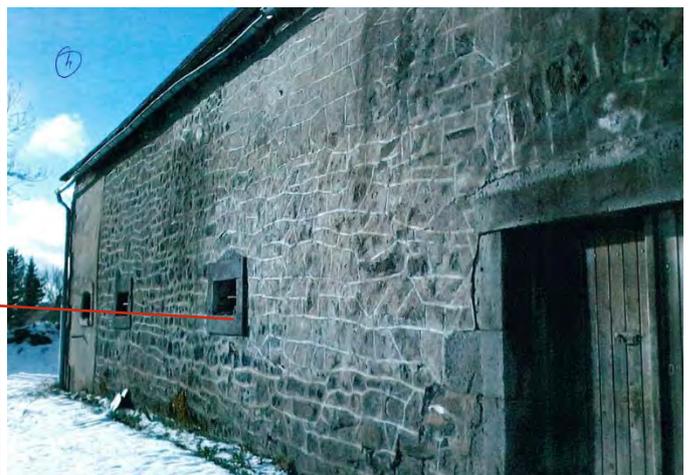
HUSSAMAT - OJ 144



HUSSAMAT - OJ 145



HUSSAMAT - OJ 146



HUSSAMAT - OJ 141



HUSSAMAT - OJ 147



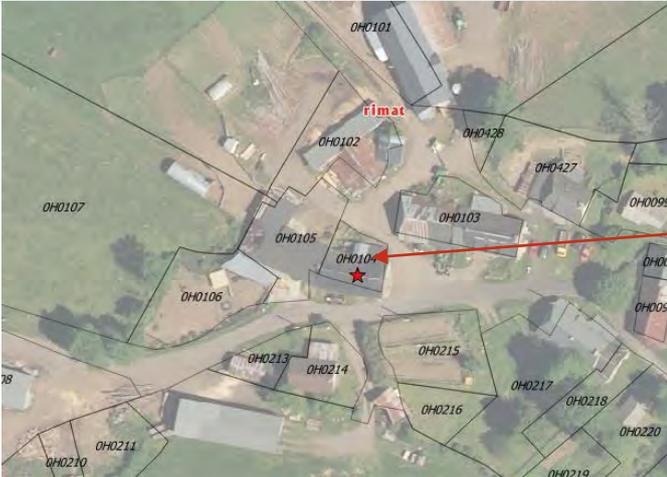
La SUDRE - OJ 61



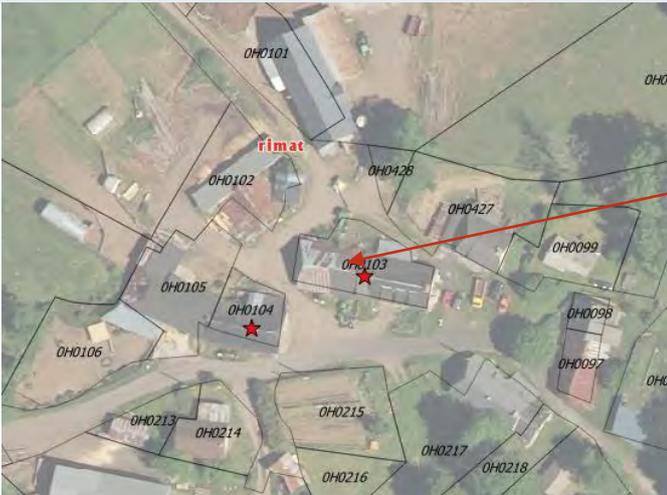
RIMAT - OH 200



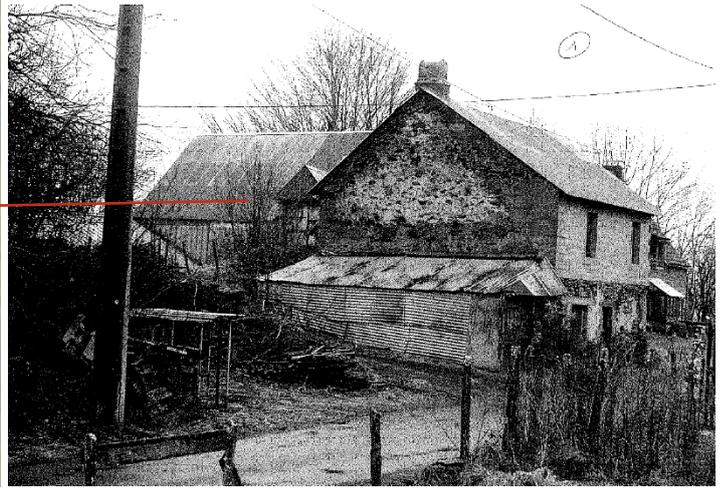
RIMAT - OH 104



RIMAT - OH 103



CHAUVET - OA 52



CHAUVET - OA 52

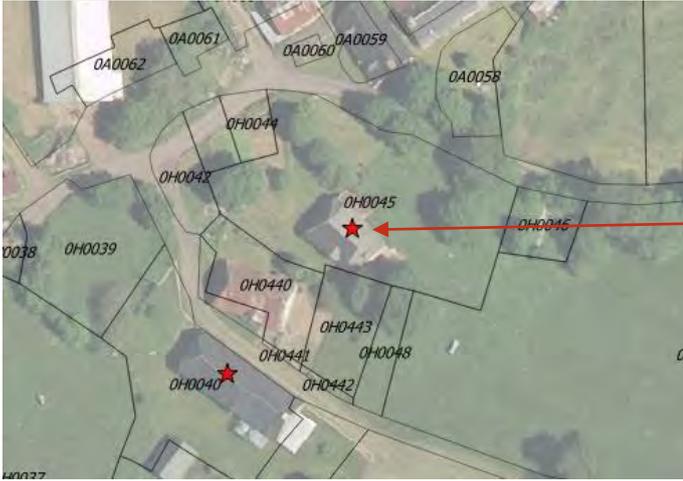


Pas de Photo. Il s'agit d'une grange traditionnelle.

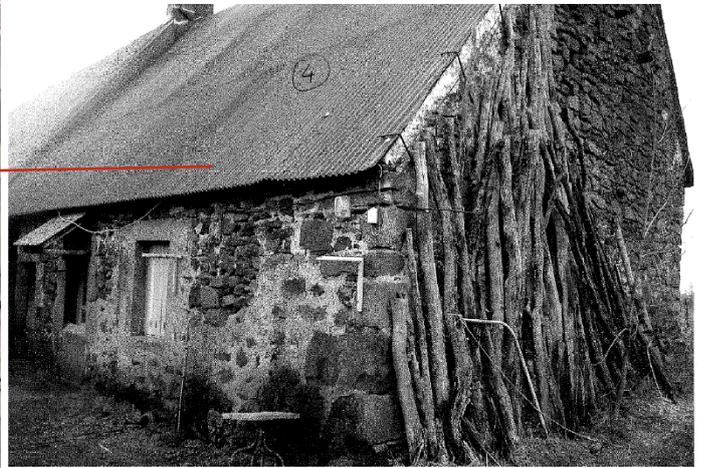
CHAUVET - OH 40



CHAUVET - OH 45



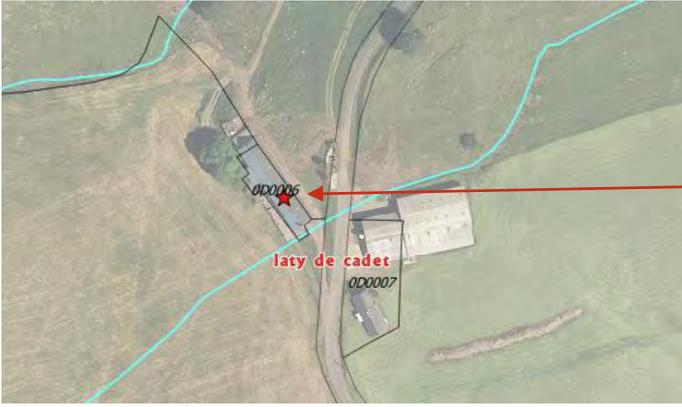
CHAUVET - OA 63



CHAUVET - OA 270 / OA 62



LATI de CADET (La GERBAUDIE) - OD 6



LE MONT - OA 215



LE MONT - OA 214



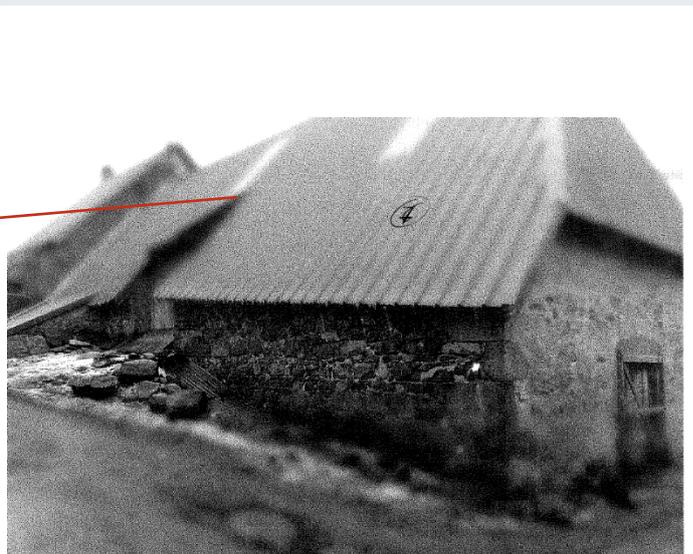
LE MONT - OA 180



LE MONT - OA 180



LE MONT - OA 197



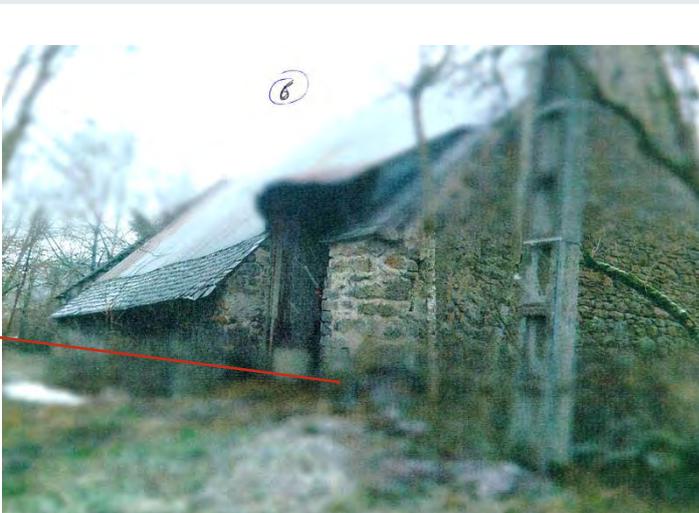
LE MONT - OA 312



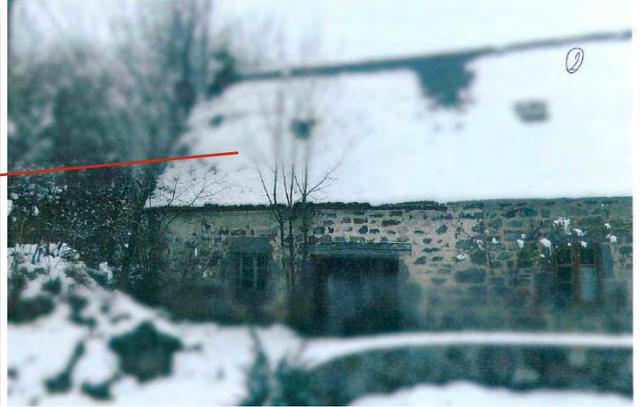
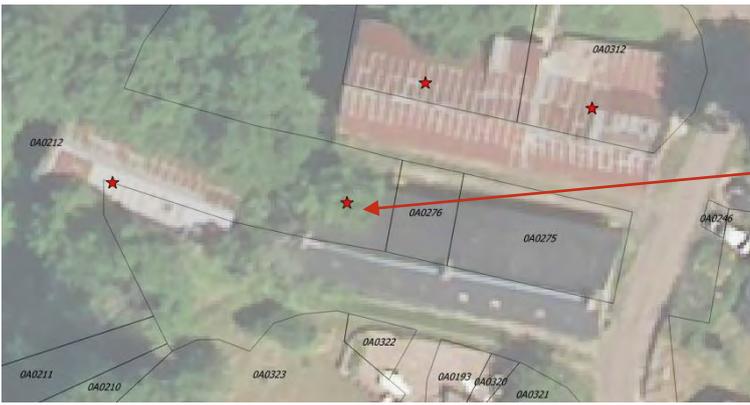
LE MONT - OA 311



LE MONT - OA 212



LE MONT - OA 212



LE MONT - OA 186



LE MONT - OA 202



LE MONT - OA 251



Pas de photo. Il s'agit d'une construction ancienne en mitoyenneté.

SOUS LA ROCHE - OA 161



SOUS LA ROCHE - OA 162



LE CAILLOU - OB 28



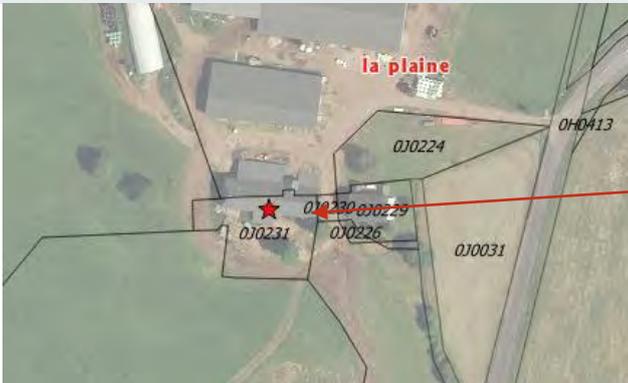
LE BUISSON - OJ 17



LE BUISSON - OJ 20



LA PLAINE - OJ 231



MOULIN DU PRAT - OB 86



MOULIN DU PRAT - OB 84



LE BOURG DE CHASTREIX - OA 19



LE BOURG DE CHASTREIX - OA 19



LE BOURG DE CHASTREIX - AB 137



LE BOURG DE CHASTREIX - AB 135



LABRO, A007



Pas de photo. Il s'agit d'une construction agricole.

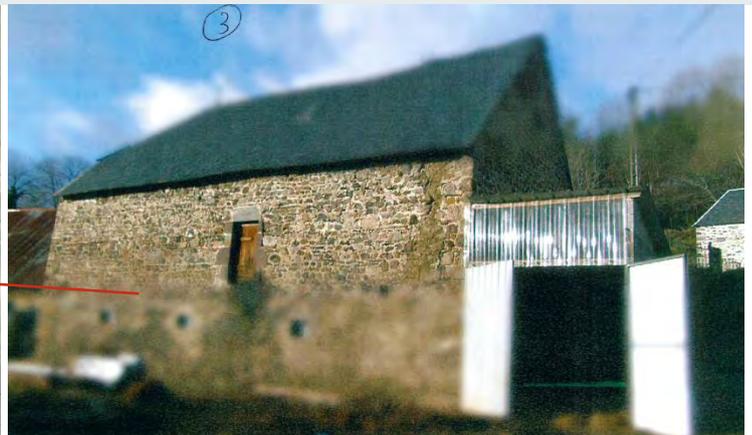
LA MARTINE - OK 125



LATY - OK 76 - 78



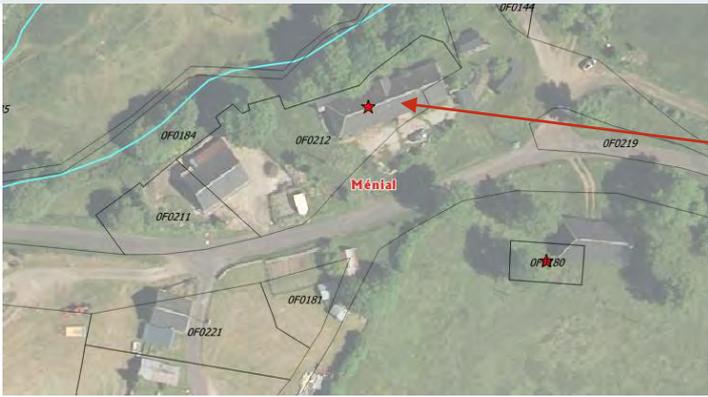
LATY - OK 56



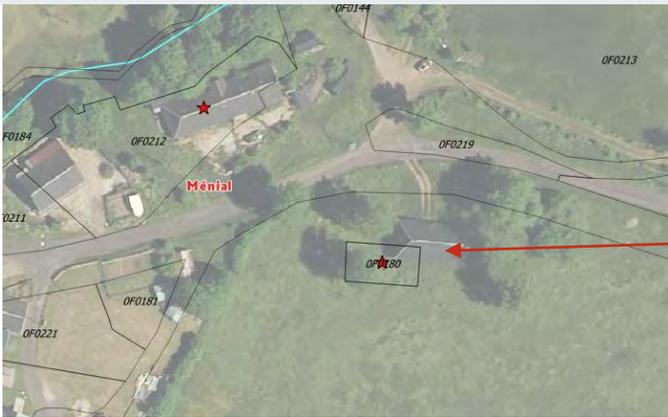
LATY - OK 66



MENIAL - OF 212



MENIAL - OF 180



MENIAL - OF 220 - 191



MENIAL - OF 176



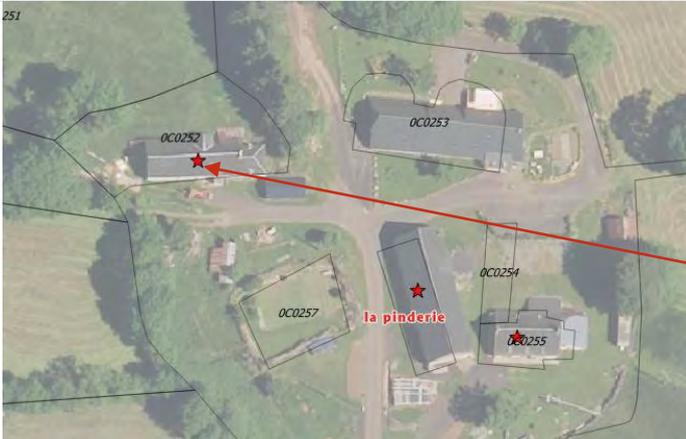
LA MORANGIE - OF 171



LA MORANGIE - OF 57



LA PINDERIE - OC 252



LA PINDERIE - OC 256



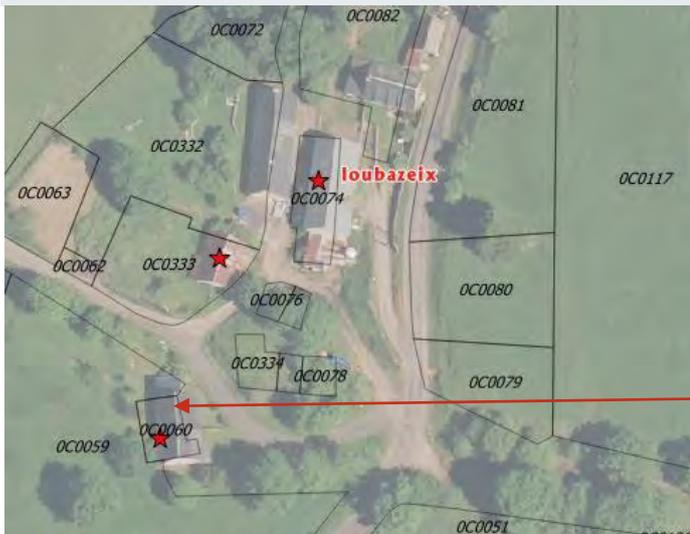
LA PINDERIE - OC 255



LA SAGNOUNE - OC 12



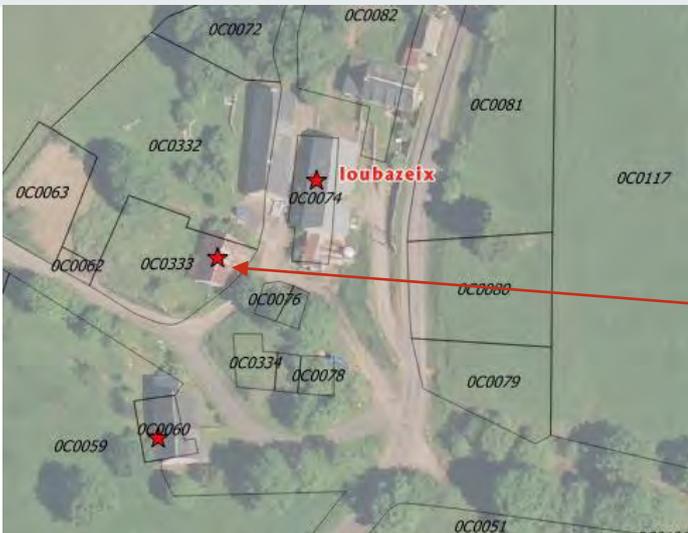
LOUBAZEIX - OC 60



LOUBAZEIX - OC 74



LOUBAZEIX - OC 333



LOUBAZEIX - OC 83



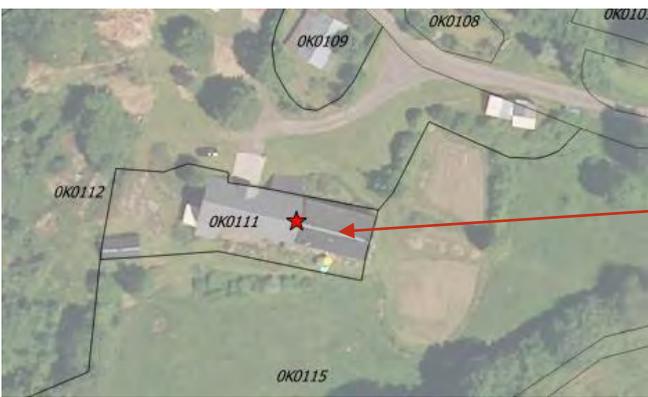
LA CHAUDERIE - OB 46



LA CHAUDERIE - OB 68



ORBEVIALLE - OK 111



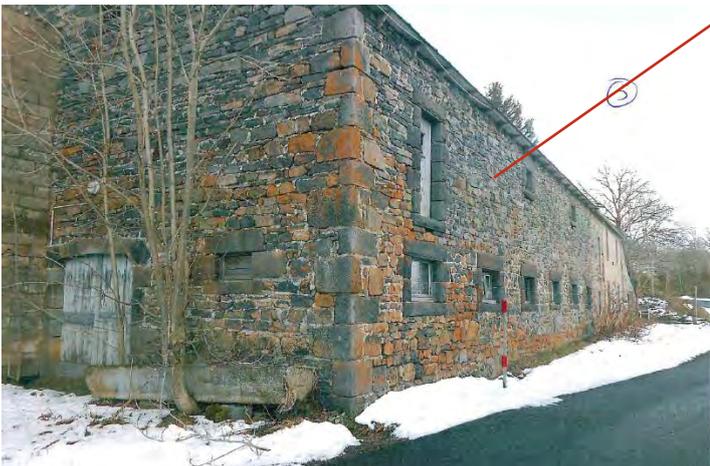
BAFFAUD - OE 211



BAFFAUD - OE 144 - 150



BAFFAUD - OE 154 - 153



LA VAISSAIRE - OE 200



LA VAISSAIRE - AC 10 - 17 - 23



LA BOURIOUNE - AE 282 - 281 - 45 - 27



REBOISSON- OE 185



REBOISSON- OE 184



REBOISSON- OE 182



REBOISSON- OE 187



REBOISSON- OE 185



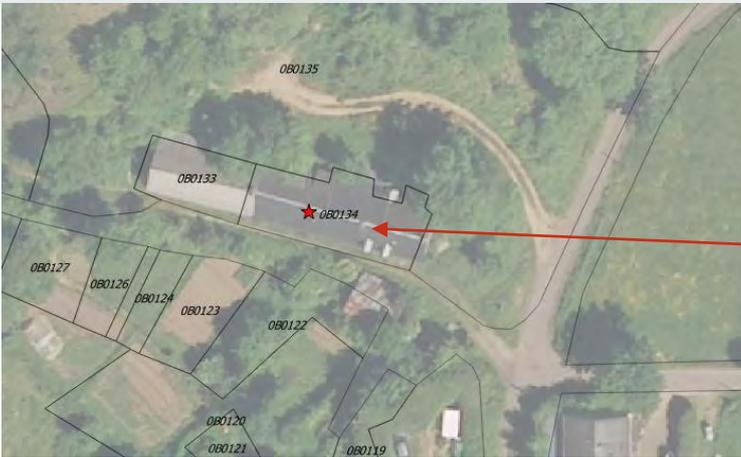
REBOISSON- OE 198



MACHAZET- OK 220



MACHAZET- OB 134



MACHAZET- OB 140



MACHAZET- OB 113



MACHAZET- OB 109



PRE SOUTRE- OB 305



FONTLADE- OJ 56



LA RIGAUDIE- OK 171



LES BUGHES - OE 145



LES DEVEZES - OE 40



LES GARNEIRES - OK 351

