

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29/03/2017

Référence
2017/010

Objet de la délibération
Approbation de la carte communale

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	13	15

Date de la convocation
21/03/2017

Date d'affichage
21/03/2017

Vote
A la majorité Pour : 9 Contre : 6 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE DU PUY DE DOME
Le :

Et

Publication ou notification du :

L' an 2017 et le 29 Mars à 20 heures , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans le lieu habituel de ses séances, MAIRIE sous la présidence de GOURDY Luc, Maire

Présents : M. GOURDY Luc, Maire, Mmes : BARLOT Christelle, COULAUD Marie-Jo, ROUDAIRE Brigitte, MM : ANDANSON René, CHEVALIER Guy, DENIS Jean-Louis, ECLACHE Patrice, FAURE Alain, FAURE Richard, MAZAL Jean, SUDRE Frédéric, TOURREIX Jean-Luc

Absent(s) ayant donné procuration : MM : BOUCHEIX Jean-François à Mme COULAUD Marie-Jo, FAURE Patrice à M. SUDRE Frédéric

A été nommé(e) secrétaire : M. TOURREIX Jean-Luc

Objet de la délibération : Approbation de la carte communale

Vu les articles L.161-1 et suivants et R.161-1 et suivants du code de l'urbanisme
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 5 Mai 2011 prescrivant l'élaboration de la carte communale
Vu la décision de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 19 Juillet 2016
Vu la décision de l'Autorité Environnementale en date du 14 Octobre 2015
Vu les avis des personnes publiques associées
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur
Vu le compte-rendu de la réunion avec les personnes publiques associées en date du 21 Décembre 2016
Vu les pièces du dossier

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a délibéré en date du 5 Mai 2011 pour prescrire l'élaboration d'une carte communale.
Il rappelle les principales orientations du projet communal :

- Une volonté affirmée de reprise démographique ambitieuse
- Privilégier le développement sur le bourg, ou à proximité
- Tenir compte de la présence de nombreux villages
- Permettre aux activités économiques de se maintenir et de se développer
- Un projet communal respectueux de l'activité agricole

Monsieur le Maire rappelle que par décision de l'Autorité Environnementale en date du 14 Octobre 2015, l'élaboration de la carte communale n'a pas été soumise à étude d'évaluation environnementale.

Monsieur le Maire informe que le dossier a été soumis à plusieurs consultations :

- Avis favorable avec réserves de la Chambre d'Agriculture en date du 19 Juillet 2016 :
 - o Remarques sur le rapport de présentation
 - o Sur-calibrage de la zone constructible
 - o Affiner le zonage notamment sur les villages présentant des enjeux agricoles
- Avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 19 Juillet 2016, vérifier la compatibilité de certaines zones constructibles avec les contraintes des exploitations agricoles
- Pas de remarque formulée par l'INAO
- Remarques de la DDT afin de prévenir toutes difficultés au moment de la double approbation de la carte communale par la commune puis par le Préfet
 - o Vérifier la prise en compte des contraintes liées à l'exploitation agricole en évitant le classement de bâtiments agricoles en zone constructible et en respectant le périmètre de protection des exploitations situées à proximité des zones urbanisées, notamment sur les hameaux de Tracros et Neuffont-Est.
 - o 2 secteurs d'aléas faibles (La Miouze et Say) de risques miniers sont concernés par des zones inscrites comme constructibles au projet de carte communale : compléter le rapport de présentation pour informer des prescriptions particulières qui pourront être précisées lors de la délivrance d'autorisation d'urbanisme
 - o Compléter le rapport de présentation par une carte délimitant les zones humides inventoriées sur Villatier et des Glègues
 - o Le plan de zonage devra être mis à jour et inséré dans le rapport de présentation

Monsieur le Maire signale que le projet de Carte Communale a été soumis à enquête publique du 16 septembre 2016 au 17 octobre 2016 Inklus. Il a été relevé 36 observations sur le registre.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec recommandations :

- Au titre de la complétude du dossier et de sa cohérence
 - o Les zones humides identifiées page 60 du rapport de présentation doivent faire l'objet d'une cartographie

- Le zonage d'assainissement présenté doit être conforme à la réalité (Ref pages : 115, 127 et 136 du rapport de présentation)
 - Les limites de la zone constructible dans le bourg doivent être modifiées afin de respecter un recul par rapport à l'axe du ruisseau, 10 m paraissant le plus adapté
 - Il est nécessaire page 31 de classer les ICPE par catégorie et identifier les exploitations générant un périmètre de réciprocité de 100 m
 - Les pages 113 et 111 qui traitent de zone potentiellement humide doivent être en cohérence. Ce qui entraîne la suppression de l'affirmation que la parcelle n°90 dans le bourg est potentiellement humide
 - Une indication dans le rapport de présentation (carte p.12) fait mention que 8 secteurs sont concernés par un aléa minier. Il doit être portée et mentionnée cette servitude sur les plans de zonage.
- Au titre de la protection et le maintien des activités agricoles
 - Retrait de la zone constructible des parcelles 42 et 43, de grandes superficies, sur leur seule partie non bâtie dans le hameau de Neuffont
 - Hameau de Commeaux Sud, seul le nord des parcelles n°151, 149, 148, 155 sont à maintenir en zone constructible, dans le prolongement du bâti de la parcelle n°152, afin de dégager un espace agricole d'une profondeur par rapport à la voie de 50 m et 200 m de long.
- Au titre de l'extension de l'habitat dans le centre bourg :
 - Propose le maintien du zonage proposé à l'Ouest du bourg, sous réserve que la commune se dote du droit de préemption urbain, afin de ne pas gaspiller ces terrains de grande surface, et très bien placés pour une urbanisation future
 - Propose le maintien extension de zone constructible sur les parcelles n°357 et n°273 au titre de la cohérence du dossier. Cependant sur l'unité foncière n°273 l'extension devra se faire de manière limitée en continuité des parcelles n°118 et n°270
- Au titre de l'extension de l'habitat dans les hameaux : propose d'autoriser les extensions suivantes
 - Hameau de Monge, étendre la zone constructible sur les parcelles n°12(112), 13 (113), 172, 171, 170 et 169, en limitant la zone constructible à 50 m de profondeur
 - Hameau de Banson : étendre la zone constructible sur les parcelles 25 et 133
 - Hameau de la Miouze : étendre la zone constructible sur les parcelles n°889, 895, 150, 146, 60, 981 et 980 et modification du parcellaire constructible sur la parcelle n°133

- Hameau de Le Say/Soubre : étendre la zone constructible sur la parcelle n°108
- Hameau de Les Côtes de Brigaudi : étendre la zone constructible sur la parcelle n°87

Monsieur le Maire informe que la commission urbanisme avec les personnes publiques associées ayant émis un avis ou des observations se sont réunies le 21 Décembre 2016 et ont acté les modifications apportées au projet de carte communale avant son approbation :

- Modifications apportées au plan de zonage :
 - Reprise de la délimitation de la zone constructible afin de mieux tenir compte des périmètres de réciprocité liée à la proximité de bâtiments agricoles: réduction de la surface constructible sur Tracros, suppression de la zone constructible sur les villages de La Narse et Mont-la-Côte
 - Réduction de l'emprise de la zone constructible, plus resserrée autour du bâti existant, sur Neuffont,
 - Réduction de l'emprise de la zone constructible sur la Miouze, afin de prendre en compte l'aléa minier et de réduire les disponibilités, situées dans des terrains très en pente
 - Classement en zone constructible de parcelles situées dans le bourg ainsi que sur les hameaux de Monge, Commeaux
 - Reclassement des abords du cours d'eau en zone non constructible
 - Inscription du droit de préemption sur les terrains situés à l'Ouest du bourg
- Modifications apportées au rapport de présentation :
 - Complément apporté sur le risque minier
 - Complément apporté sur la méthodologie mise en place pour identifier les secteurs humides
 - Mise à jour des installations classées
 - Mise à jour des compétences de la Communauté de Communes ainsi que de la charte de Pays

Monsieur le Maire informe qu'une annexe est jointe à cette délibération explicitant les observations des personnes publiques associées, les requêtes des habitants, les modifications apportées au dossier ainsi que la justification des observations non prises en compte.

Concernant le droit de préemption, il fera l'objet d'une délibération spécifique à la suite de l'opposabilité de l'élaboration de la carte communale.

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le projet d'élaboration de la carte communale (rapport de présentation, documents graphiques, annexes).

Le Conseil Municipal, ouï cet exposé :

- **DÉCIDE:**
 - D'approuver l'élaboration de la carte communale de la commune;
 - De transmettre la carte communale au Préfet pour une approbation conjointe
 -
- INFORME qu'une fois la carte communale opposable après co-approbation par le Préfet, mesures d'affichage et de publicité, une délibération du Conseil Municipal sera prise pour instaurer le droit de préemption

Reçu à la Sous-Préfecture
d'ISSOIRE le

- 4 AVR. 2017



Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :
En mairie, le 31/03/2017
Le Maire
Luc GOURDY

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Luc Gourdy".



ETUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique : 16 Septembre 2016 au 17 Octobre 2016

Réunion post-enquête publique avec les personnes publiques associées 21/12/2016:

Etaient présents :

Prénom	Nom	Fonction	Contact
Luc	GOURDY	Maire	
Jean Luc	TOURREIX	Adjoint	
Brigitte	ROUDAIRE	Adjointe	
Richard	FAURE	Conseiller Municipal	
Patrice	ECLACHE	Conseiller Municipal	
Alain	FAURE	Conseiller Municipal	
Jean François	BOUCHEIX	Conseiller Municipal	
Guy	CHEVALIER	Conseiller Municipal	
Marie Josephe	COULAUD	Conseiller Municipal	
Jean	MAZAL	Conseiller Municipal	
René	ANDANSON	Conseiller Municipal	
Pierre	MOREL	Direction Départementale des Territoires	pierre.morel@puy-de-dome.gouv.fr
Nicolas	ROUGIER	Chambre d'Agriculture	
Marie Hélène	CHATROUX	Urbaniste – Réalités BE	urbanisme@realites-be.fr
Julien	GUILLEMIN	Urbaniste – Réalités BE	urbanisme@realites-be.fr

Etaient excusés :

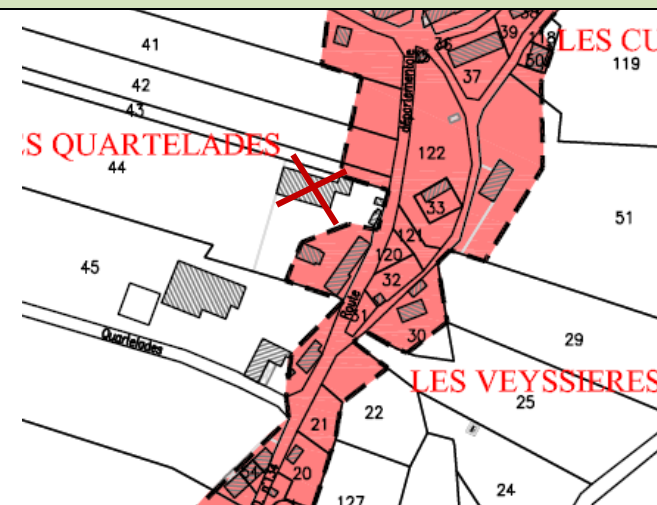
- Elise Colin, Communauté de Communes

Avis des personnes publiques associées

L'Etat, Direction Départementale des Territoires (DDT) : observations à prendre en compte

Consommation d'espace

Comme l'a souligné la CDPENAF dans son avis rendu le 19 juillet 2016, il conviendra de vérifier la prise en compte des contraintes liées à l'exploitation agricole en évitant le classement de bâtiments agricoles en zone constructible et en respectant le périmètre de protection des exploitations situées à proximité des zones urbanisées, notamment sur les hameaux de Tracos et Neuffont-Est.



A Neuffont, la parcelle 44 est occupée par un bâtiment agricole. Se pose donc la question du maintien en zone constructible des parcelles n  41, 42 et 43.

La commission signale que le bâtiment ne sera bientôt plus exploité. Ce bâtiment est actuellement en location, l'exploitant agricole a déjà été informé par le propriétaire du souhait de ce dernier de ne plus le louer pour un usage agricole. Il n'y a toutefois pas de date prévue pour le déplacement de l'activité agricole.

Un débat s'installe avec les personnes publiques associées sur le reclassement en zone non constructible des parcelles n  43 et 42.

Avis de la Commission :

La commission n'est pas favorable à la modification du zonage sur ce secteur, dans la mesure où la destination agricole du bâtiment est provisoire.



A Tracos, la commission signale que l'exploitation qui avait été recensée au début des études, parcelle n  40, n'existe plus à l'heure actuelle, c'est pourquoi le bâtiment a été intégré en zone constructible.

La Chambre d'Agriculture indique que la parcelle n  34 est directement située à proximité immédiate de l'exploitation agricole située sur la parcelle n  35, et devrait donc être reclassée. La DDT confirme la position de la Chambre d'Agriculture.

Avis de la commission :

La commission valide le déclassement de la parcelle 34, selon le découpage proposé ci-dessus, dans la mesure où il s'agit d'un espace public, dont la vocation n'est pas l'urbanisation.

La Chambre d'Agriculture rappelle que le hameau de la Narse a une très forte vocation agricole. Les seules disponibilités foncières notables sur ce hameau concernent les parcelles 18 et 31. Ces deux parcelles sont situées à moins de 100 mètres des exploitations agricoles concernées, et ne sont donc pas constructibles en tenant compte

des périmètres de réciprocité, même si elles sont en zone constructible pour la carte communale.

Compte-tenu du sur calibrage du projet de carte communale mis en avant par la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF et la DDT, les personnes publiques associées présentes conseillent à la commune de ne pas maintenir ce hameau en zone constructible, dans la mesure où il n'existe pas de possibilité de construire : lui laisser sa vocation agricole.

Avis de la commission :

La commission valide la suppression de la zone constructible du hameau de la Narse et le fait de conserver ainsi la dynamique agricole très majoritaire présente sur ce hameau.

Le bureau d'études rappelle que la même situation que la Narse est présente sur le hameau de Mont-la-Côte : forte vocation agricole rendant inconstructible les parcelles libre situées dans la zone constructible. Cet enjeu se cumule également à un contexte topographique contraignant sur ce hameau. Ainsi, seules les parcelles n  82 et 70 pourraient accueillir des constructions, hors elles se situent à proximité d'exploitations agricoles (situées parcelles n  84-85 et 81).

Se pose donc également la question du maintien en zone constructible de ce hameau, au même titre que pour celui de la Narse.

Avis de la commission :

Par souci d'équité et de cohérence du dossier, la commission est favorable à la suppression de la zone constructible du village de Mont-la-Côte.

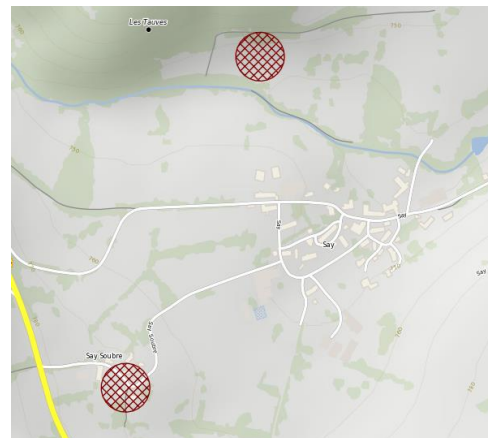
Il est demandé à la DDT si d'autres hameaux/villages avaient été ciblé par la DDT par cette remarque sur la prise en compte des enjeux agricoles. La DDT indique ne pas avoir d'autres remarques ni d'autres sites à évoquer concernant cette remarque. Les modifications envisagées répondent à la demande de l'Etat.

Risques

Risques miniers : deux secteurs d'aléas faibles (La Miouze, Say) sont concernés par des zones inscrites comme constructibles au projet de carte communale, avec quelques terrains encore non bâtis.

Dans le secteur de Say, la commission précise que des galeries ont été découvertes à distance raisonnable de la zone constructible. **La commission ne souhaite donc pas revenir sur la délimitation de la zone constructible sur ce point.**

Après la réunion, le bureau d'études a vérifié la localisation présumée de ce risque sur Say et Say Soubre, par rapport à la cartographie présente sur cartelie (portail cartographique de la DDT du Puy de Dôme). Sur Say Soubre, le risque minier paraît toutefois à proximité de la zone constructible. Le rapport de présentation sera complété.

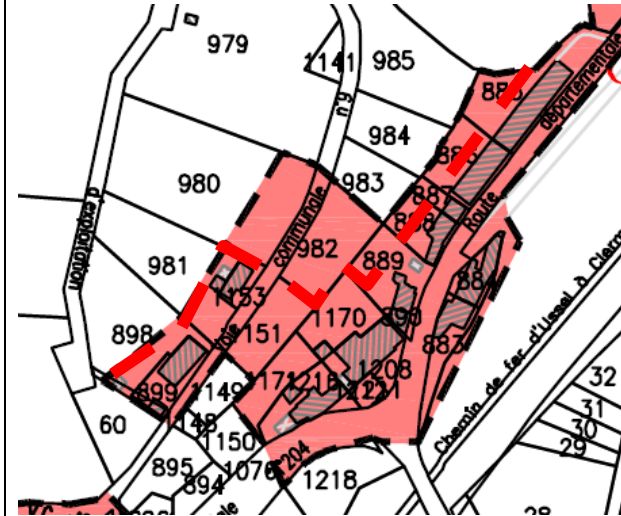


Pour le village de la Miouze, les risques miniers sont effectivement plus proches de la zone constructible, en sachant que les données existantes restent peu précises. (extrait cartographie cartelie, risques miniers)



le secteur de La Miouze, la commission estime que les informations fournies sur le risque minier sont peu précises.

La DDT demande à la commune d'appliquer le principe de précaution, et de ne pas permettre de nouvelles constructions dans les secteurs concernés par ces risques : il est nécessaire d'éviter toute exposition des biens et des populations à ce type de risque.



Avis de la commission :

Afin de prendre en compte la remarque de la DDT, la commission souhaite revoir la délimitation de la zone constructible de la Miouze au plus près du bâti existant, impliquant le reclassement des parcelles n  982 et 980.

Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

La délivrance d'autorisations d'urbanisme sera soumise à la prise en compte du risque minier et pourra donc nécessiter le respect de prescriptions particulières. Cette information pourrait être utilement ajoutée au rapport de présentation.

Zones humides

Il conviendrait de compléter le rapport de présentation (p. 60) par une carte délimitant les zones humides inventoriées de Villatier (au nord de la commune) et des Gl  gues (   l'ouest de la commune).

La DDT rappelle que les zones humides sont aujourd'hui très protégées, car les acteurs du territoire ont bien compris qu'il s'agissait de milieux à forte valeur écologique. De nombreuses zones humides ont été détruites depuis les années 1950, et il convient désormais de les protéger.

Le bureau d'études rappelle la méthodologie employée dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, justifiant l'absence de cartographie de zones humides effective, malgré le fait que le rapport de présentation indique à certain secteur leur présence :

La commune dispose d'un recensement réalisé par le SAGE Sioule des zones de pré-localisation potentielle humides. Lors de réunions de travail, plusieurs parcelles identifiées comme constructibles dans le projet de carte communale étaient concernées par ce « pré-zonage » des zones humides. Afin de vérifier si ces secteurs concernés étaient bien humide, et de confirmer ou non leur maintien en zone constructible au sein de la carte communale, la commune a pris contact avec le service Eau, Environnement et Forêt de la DDT. Monsieur Obstancias est ainsi venu vérifier, uniquement sur les secteurs envisagés en constructibles concernés par le zonage des zones humides, la présence de zone humide. A l'issue de son étude sur terrain, la délimitation des zones constructibles a été revue afin d'exclure les parcelles qu'il a identifiées comme humide.

Le rapport sera complété afin de préciser la méthodologie mise en œuvre, telle que présentée ci-dessus.

Assainissement

Le zonage d'assainissement n'est pas cohérent avec certaines zones constructibles, notamment au niveau du bourg de Gelles et du hameau de Say (rapport de présentation p. 115 et 127). De plus, les trois hameaux de Say, Villevieille et la Miouze ne sont pas, actuellement, en assainissement collectif, contrairement à ce qui est indiqué au rapport de présentation (p. 136).

Le plan du zonage d'assainissement devra donc être mis à jour et inséré dans le rapport de présentation. Il est conseillé de présenter à l'enquête publique ce zonage d'assainissement conjointement à la carte communale.

La DDT conseille fortement à la commission d'envisager la révision de son zonage d'assainissement afin de mettre en cohérence les zones constructibles de la carte communale avec le zonage d'assainissement.

Avis de la commission :

La commission s'engage à réviser son zonage après approbation de la carte communale. Cette information sera ajoutée au rapport de présentation.

Le rapport de présentation sera modifié en fonction des données qui seront transmises au bureau d'études et pour corriger les erreurs soulevées par la DDT.

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : avis favorable

La commission invite la commune à vérifier la compatibilité de certaines zones constructibles avec les contraintes des exploitations agricoles (présence de bâtiments agricoles, accès aux exploitations, périmètre de réciprocité...) en particulier sur les hameaux de Tracos et Neuffont-Est.

Voir remarque de l'Etat. Réponse apportée plus haut, pages 2 à 4.

INAO : pas de remarque

Chambre d'Agriculture : Avis favorable avec réserves

Rapport de présentation

Nous relevons positivement que le diagnostic fait état des projets de constructions des exploitants. Cependant, la concertation avec la profession remontant à 2012, il aurait été intéressant d'actualiser les informations.

Page 31, le diagnostic agricole dénombre trois installations classées sur la commune. Deux de ces ICPE sont des industries (ASF, Coudert), seule une exploitation agricole comportant un élevage de porcs relève des installations classées soumises à autorisation. Il conviendrait de corriger le rapport de présentation sur ce point pour éviter toute confusion.

Il aurait été intéressant que le diagnostic fasse état des exploitations agricoles relevant du régime déclaratif des ICPE et générant un périmètre de réciprocité de 100m.

Zonage

Un zonage plus ciblé aurait été dans un certain nombre de cas bienvenu :

- sur le Bourg, de vastes tènements sont ouverts à la construction. En dehors des cas où la commune dispose de la maîtrise foncière et des projets de lotissements connus, nous vous

Il s'agit d'une procédure assez longue. Il n'est pas envisagé de nouvelle réunion agricole, les exploitants ayant pu prendre connaissance du projet de carte communale lors de l'enquête publique et signaler certains projets le cas échéant.

La commission communale précise qu'il n'y a pas d'ICPE pour des bâtiments agricoles sur la commune, celui mentionné par la Chambre d'Agriculture (  levage de porc) n'existe plus.

Le rapport de présentation sera mis à jour.

Avis de la commission :

La commission ne souhaite pas reprendre le diagnostic agricole, le régime des exploitations pouvant évoluer et valide la reprise du rapport de présentation.

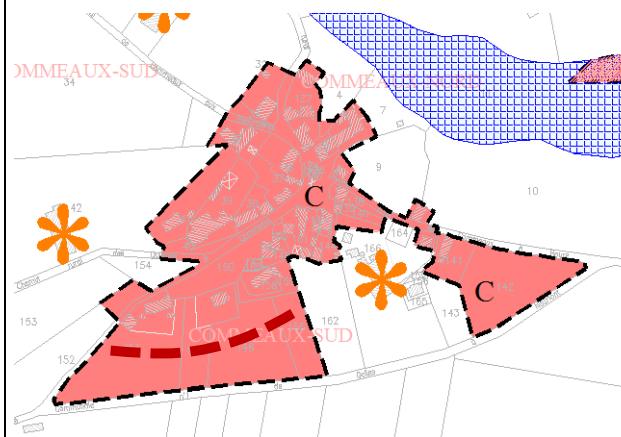
Sur le bourg : le plus grand t  nement concerné correspond à un projet communal, pour la réalisation d'équipements/opération de logements. Sur les autres tènements,

suggérons de resserrer le zonage afin d'envisager une urbanisation plus progressive	l'objectif est de favoriser la construction d'un tissu urbain en épaisseur, tout en répondant aux objectifs de la commune. Une opération de lotissement est envisagée. La Chambre d'Agriculture rappelle que l'ouverture d'aussi grands tènements ne garantit pas le respect des objectifs de développement souhaités par la commission. Aucun outil ne permet d'empêcher les propriétaires d'implanter 1 construction sur 5000 m² par exemple. La commission indique qu'elle souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur, évoqué plus loin, c'est-à-dire maintenir l'emprise de ces zones constructibles et délibérer pour mettre en place le droit de préemption urbain. La DDT est favorable à la proposition faite par le commissaire enquêteur, que la commission souhaite suivre. Ce dispositif permettrait à la municipalité de constituer une réserve foncière pour la réalisation d'opérations, et gérer ainsi la gestion de l'espace. En l'état, la carte communale n'interdit pas l'implantation d'une habitation sur des tènements d'un hectare. Par ce biais, la commune pourrait contrôler l'urbanisation du bourg. La DDT rappelle que l'instauration d'un droit de préemption devra faire l'objet d'une délibération au conseil municipal. La DDT et le bureau d'études conseillent d'instaurer ce droit au moment de l'approbation de la carte communale. Pour ce faire, il est nécessaire de définir un périmètre pour l'application de ce droit, avant l'approbation du document. La DDT proposera un modèle de délibération à la municipalité. La DDT évoque également la possibilité de mettre en place un droit de préemption diff��rent afin de préserver les abords du plan d'eau Michelin. Avis de la commission : La municipalité souhaite mettre en place le droit de préemption urbain, pour mieux contrôler l'urbanisation de ces parcelles constructibles et ne pas revenir sur l'emprise de la zone constructible sur ce point.
---	--

- A Commeaux-sud, un découpage plus fin, ne suivant pas nécessairement le contour des parcelles, pourrait favoriser une implantation plus dense des futures habitations et éviter l'encerclement de l'exploitation agricole située au sud. L'absence de déclaration des parcelles à la PAC ne signifie pas qu'elles n'ont aucun intérêt agricole

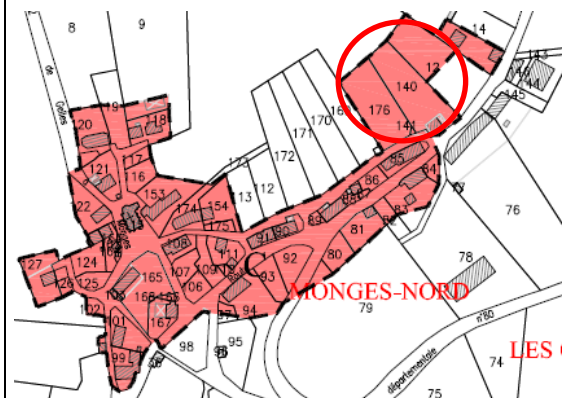
-    Monges, les trois parcelles constructibles à l'Est pourraient être réduites en fonction de l'implantation des constructions souhaitées

Proposition de modification du plan de zonage :



Avis de la commission :

La commission valide la proposition de modification du plan de zonage faite par le commissaire enquêteur.



Les tènements proches de ces exploitations agricoles sont déjà construits, compte-tenu de la topographie et des parcelles concernées, la commission ne souhaite pas réduire l'emprise de la zone constructible. Seuls, les fonds de parcelle pourront être constructibles en second rang. La chambre d'agriculture a validé ce choix.

Avis de la commission :

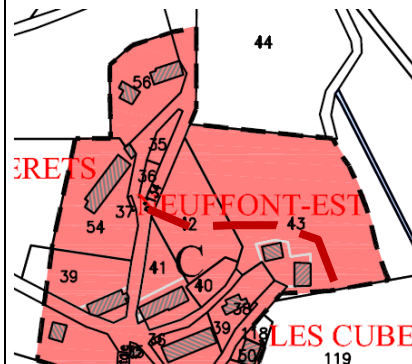
La commission ne souhaite pas revenir sur l'emprise de ces parcelles.

- Neuffont, compte tenu de son éloignement du bourg, pourrait être maintenu en zone non-constructible.    défaut, il conviendrait de retirer du zonage constructible les parcelles 42 et 43 qui touchent un bâtiment agricole.

Comme évoqué précédemment, la commission ne souhaite pas revenir sur le classement des parcelles n  42 et 43 touchant un bâtiment agricole, puisque ce bâtiment agricole est amené à être repris pour un autre usage.

La commission ne souhaite pas supprimer la délimitation d'une zone constructible sur le secteur de Neuffont, dans la mesure où la philosophie consiste à définir une zone constructible sur l'ensemble des villages disposant d'une certaine organisation urbaine, sauf lorsqu'il existe de forts enjeux agricoles, ce qui n'est pas le cas ici.

Les parcelles 42 et 43 sont grandes, et difficiles à construire au vu de la topographie et de leur isolement.



Avis de la commission :

La commission souhaite maintenir une zone constructible sur le secteur de Neuffont. Afin de prendre en compte la remarque de la Chambre d'Agriculture, dans la mesure où les parcelles n  42 et 43 situées en continuité Nord du hameau sont des parcelles de taille importante, difficilement constructible du fait de la topographie, la commission valide le reclassement de cette dernière, telle que proposée ci-dessus.

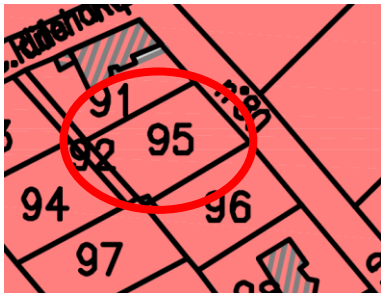
- les villages de Mont-La-Côte et de La Narse, compte tenu des enjeux paysagers, environnementaux (zones humides) et agricoles pourraient être maintenus en zone non constructible. Sur calibrage de la zone constructible (25 ha estimés contre 18 ha dans le rapport de présentation) : demande d'affiner le zonage notamment sur les hameaux présentant des enjeux agricoles	Voir remarque de l'Etat. Avis de la commission : Comme évoqué dans les remarques de l'Etat, la commission valide la suppression des zones constructibles pour ces 2 hameaux. Les modifications envisagées pour tenir compte des remarques faites par les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur vont permettre de réduire la zone constructible. Il est rappelé que l'écart soulevé par la chambre d'agriculture provient des besoins nécessaires pour les autres fonctions urbaines (��quipements, activités,...)
Communauté de Communes de Rochefort-Montagne : Observations reçues le 20 Décembre 2016	
Ajouter que la CCRM fusionne au 1^{er} janvier 2017 avec Sancy-Artense-Communauté. Le nouvel EPCI appelé « Domes-Sancy-Artense » comptera 26 communes et environ 12500 habitants. Les compétences sont fausses. Elles ont été modifiées récemment, conformément à la loi Notre, voici les nouvelles telles qu'inscrites dans les statuts : Compétences obligatoires : - aménagement de l'espace - développement économique - aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage - collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés Compétences optionnelles : - politique du logement et du cadre de vie - construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, et sportifs d'intérêt communautaire, et d'équipements de l'enseignement d'intérêt communautaire. La charte du Pays a été actualisée en 2015. Les grands enjeux et objectifs sont désormais les	Il est rappelé qu'il n'est pas possible de prendre en compte des remarques faites post-enquête publique, si elles n'ont pas été jointes à l'enquête publique. Néanmoins, dans la mesure où il s'agit uniquement de remarques portant sur l'amélioration de la lisibilité et la mise à jour de données dans le rapport de présentation, ce dernier sera complété.

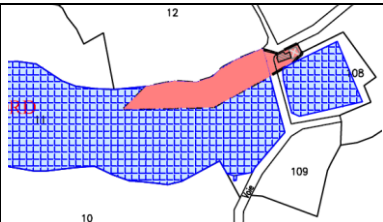
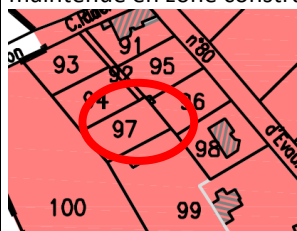
suivants :

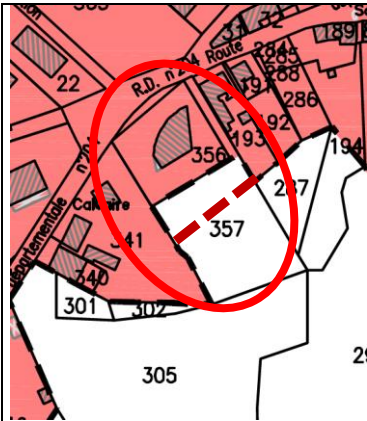
- Axe 1 : maintenir et développer les ressources économiques locales et favoriser la vie active
- Axe 2 : renforcer l'attractivité du Grand-Sancy par le développement de nouveaux services et équipements
- Axe 3 : gérer durablement les espaces naturels et bâtis

Etude du rapport du commissaire enquêteur

Quatre vacations en mairie de Gelles : 34 observations et 9 demandes d'informations

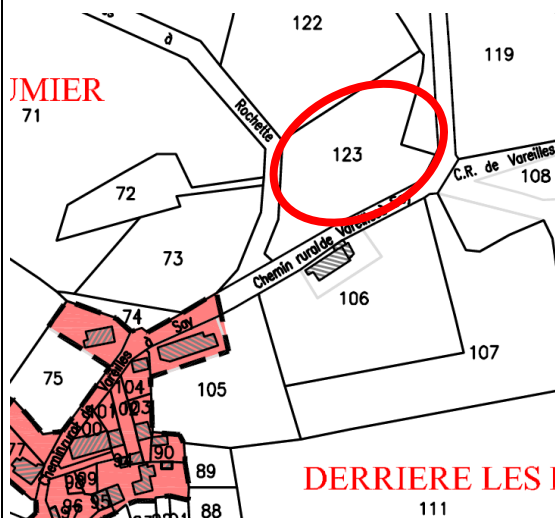
Requête	Avis du commissaire enquêteur	Décision de la Commission
1 - Mr Damien Nallet		
Souhaite que la parcelle XE 95 au bourg soit maintenue en zone constructible 	Vu dont acte	Néant.
2 - Mr Philippe Sauron		
Porteur d'un projet d'activités touristiques liées à la pêche sur l'étang des Commeaux, il est rappelé l'importance du projet qui s'inscrit dans les objectifs de l'intercommunalité.	Cette opération est intégrée dans le projet de la carte communale. Elle a fait l'objet d'un examen en commission des sites, elle a reçu un avis favorable. Elle a pour effet de promouvoir l'une des premières activités liées au tourisme. Le potentiel est très élevé	Néant.

	au vue de l'étude de faisabilité. Dont acte.	
7 - Mr Jean Claude Poux		
Souhaite que la parcelle XE 97 au bourg soit maintenue en zone constructible. 	Vu dont acte	Néant.
9 - Mr et Mme Ginsburger		
Les parcelles n��357 et 356 section AB en centre bourg font partie de la même unité foncière. Pour des raisons commerciales deux numéros cadastraux ont été créé. La parcelle en façade sur rue est occupée par le local de la pharmacie, il reste édifier le logement sur la parcelle 356. La parcelle est totalement desservie par les réseaux, elle se situe à l'intérieur de la zone bâtie existante.	Je propose le maintien Extension de zone constructible sur les parcelles n��357 et 273 au titre de la cohérence du dossier.	Afin de répondre à la réalisation du projet de logement, tout en définissant une zone constructible adaptée, en tenant compte de la remarque de la Chambre d'Agriculture, un classement partiel de la parcelle peut être envisagé. Avis de la commission : la proposition de reclassement d'une partie de la parcelle 357 est validée.



10 - Mr et Mme André Auriol

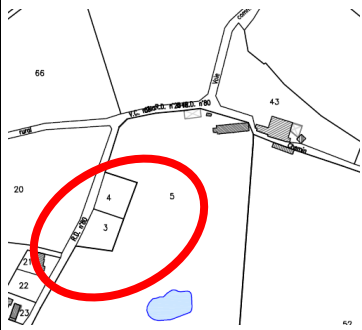
Souhaite construire des habitations légères de loisir sur la parcelle ZV 123 au lieu-dit Vareille contigüe à son g  te touristique.

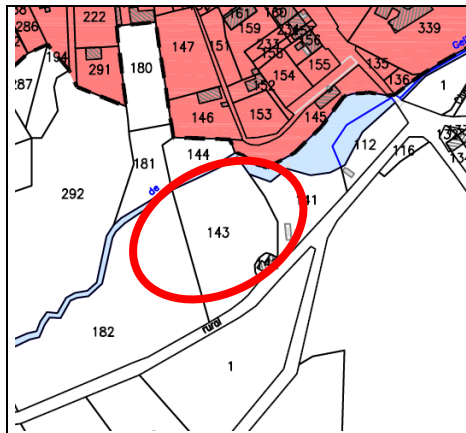


Le document ne prend pas en considération ce type d'activité dans ce hameau. Il n'est pas envisageable sur une simple requête de créer une zone spécifique, sans éléments complémentaires portant sur le caractère paysager du site, l'état et le dimensionnement des réseaux et le poids de l'activité agricole. D'autant que dans une carte communale, l'absence de règlement spécifique, interdit de fait, la création de zones futures spécialisées non identifiées au préalable.

Avis défavorable

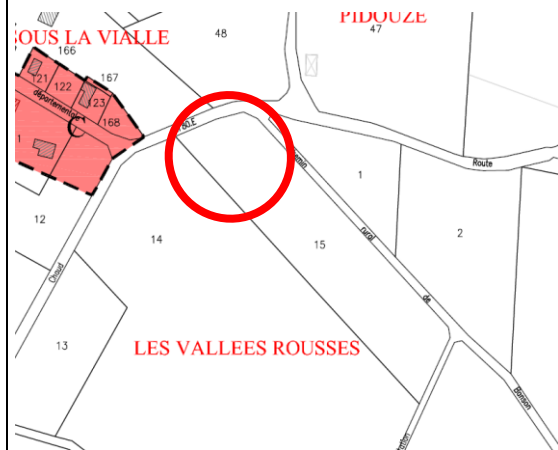
La commission suit l'avis du commissaire enquêteur.

11 - Mme Guéry Andrée		
Propriétaire de la parcelle XE4 au lieu-dit les Boucheaux demande qu'elle soit constructible 	Cette demande ne peut être prise en considération, elle contrevient à l'application de la loi Montagne. Avis défavorable de la commission des sites pour délimiter un secteur urbanisable. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.
12 - Mme Ledieu Joëlle		
Propriétaire de la parcelle XE3 au lieu-dit les Boucheaux il est demandé qu'elle soit constructible.	Cette demande ne peut être prise en considération, elle contrevient à l'application de la loi Montagne. Avis défavorable de la commission des sites pour délimiter un secteur urbanisable. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.
13 - Mr Roussel René		
Demande que la parcelle 143 le bourg soit en zone constructible.	Cette parcelle est située en dehors de la zone agglomérée du centre bourg, en bordure du cours d'eau, sur une zone humide. Il a été décidé de plus de limiter l'urbanisation au sud et favoriser l'urbanisation du bourg au nord du bourg sur des terrains plus sains. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.



15 - Mr Combern Gérard

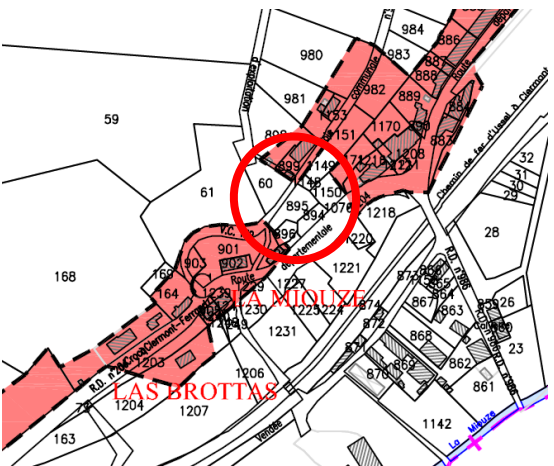
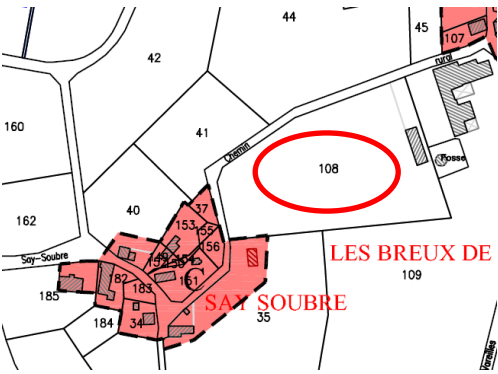
Demande que la parcelle n  15 hameau de Banson soit en zone constructible.

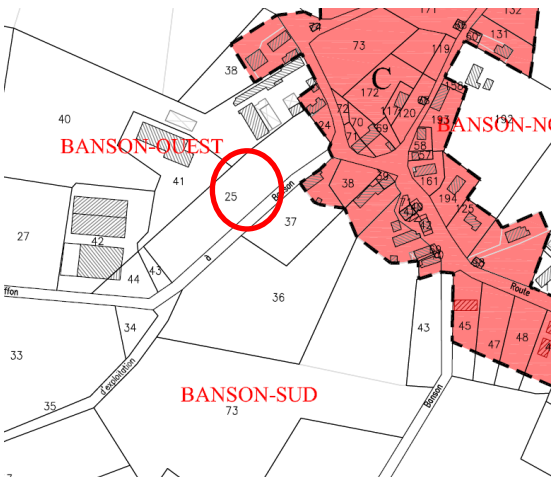


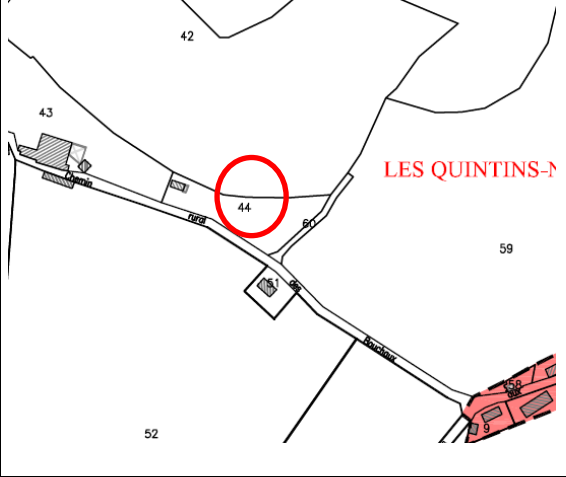
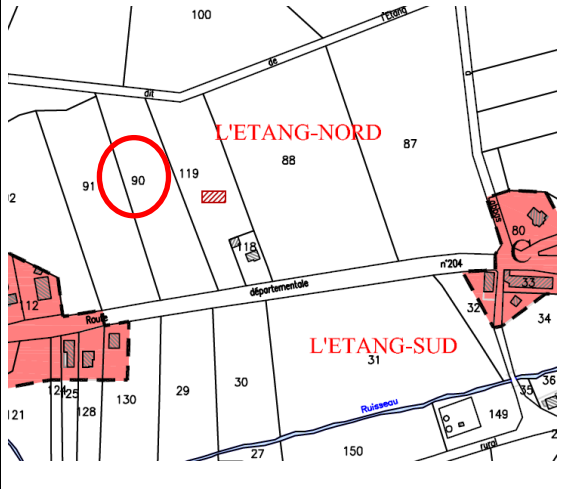
Cette demande ne peut être prise en considération, elle contrevient à l'application de la loi Montagne.

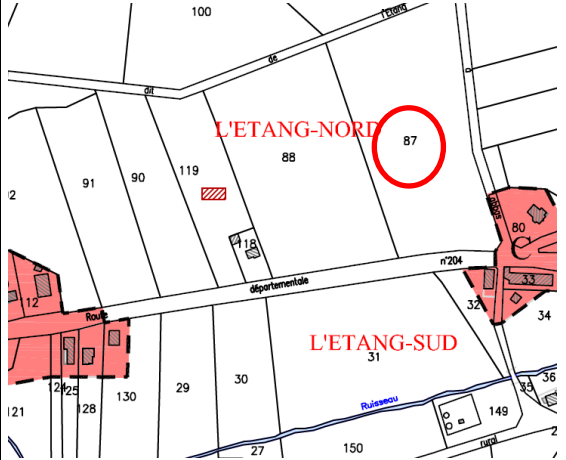
Avis défavorable

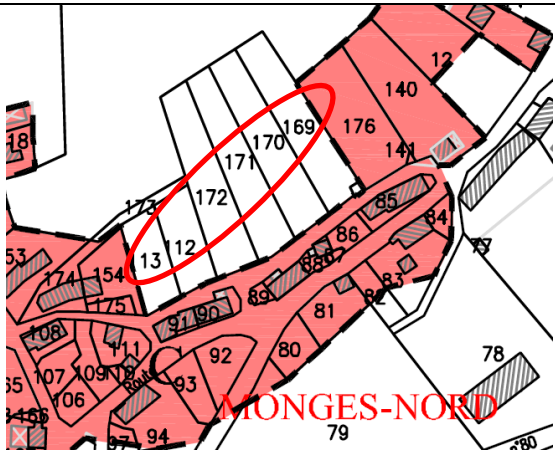
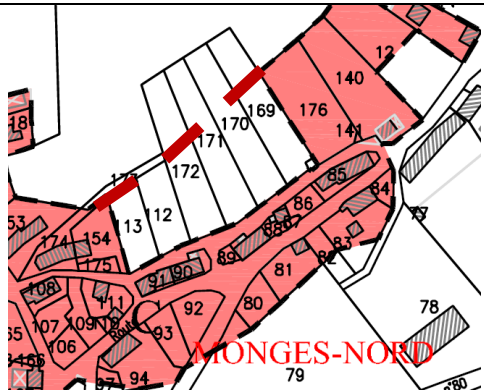
La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.

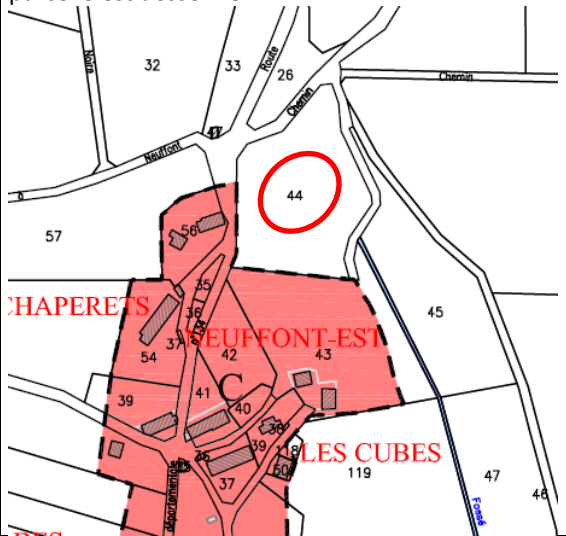
16 - Mr Vigagnol Jean		
Demande que les parcelles au centre du village de La Miousze soient classées en zone constructible. 	Une augmentation raisonnable de droits à construire serait un moyen de revitaliser le hameau. Avis favorable	A cet endroit, la topographie est accidentée, et l'exigüité du site ne permet pas l'implantation de constructions supplémentaires. Avis de la commission : La commission ne souhaite pas suivre l'avis du commissaire enquêteur, compte-tenu de la configuration des parcelles concernée, afin que potentiel constructible soit déterminé sur des parcelles plus attractives.
17 - Mme Turret Guillaume Evelyne		
Demande que la parcelle 108 village de Le Say/Soubre soit class��e en zone constructible. 	Agrandir la zone constructible sur une partie de la parcelle 108 à l'image du traitement de la constructibilité sur la parcelle 35 dans un souci d'équité. Cela ne g��ne en rien l'agriculture. Avis favorable pour une partie seulement	L'objectif de la commission est de privilégier les hameaux les plus importants. Une extension linéaire, réduisant l'espace tampon entre un bâtiment agricole et les logements n'est pas souhaitable, à la fois pour des questions d'équités entre les propriétaires, respect de la philosophie de la carte communale. Compte-tenu du surcalibrage du projet de carte communale mis en avant par la Chambre d'Agriculture notamment, et de l'extension proposée sur un t��nement agricole, la prise en compte de cette demande ne paraît pas s'inscrire en compatibilité avec les remarques faites. Enfin, il est évoqué la proximité d'une exploitation agricole, en partie Est : pour des questions de voisinage et pour permettre le développement de l'exploitation, la Chambre d'Agriculture ne conseille pas à la commune cette modification.

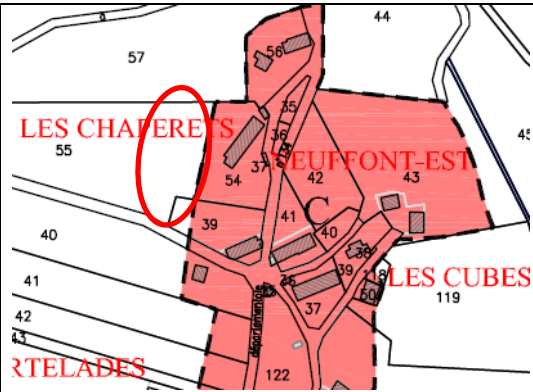
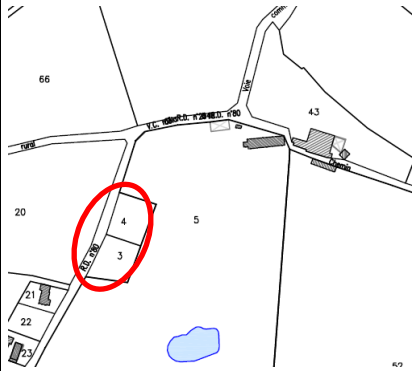
		Avis de la commission : Compte-tenu des arguments présentés, la commission ne souhaite pas modifier le plan de zonage et ne souhaite donc pas suivre l'avis du commissaire enquêteur.
18 - Mme Gautier Françoise		
Demande que la parcelle n��25 hameau de Banson soit class��e en zone constructible. 	Des extensions limitées de la zone de construction ne g��nent ni l'agriculture ni l'environnement et elles respectent la loi Montagne. Avis favorable	Compte-tenu : - du surcalibrage du projet de carte communale mis en avant par la Chambre d'Agriculture, - de la proximité de bâtiment agricole sur les parcelles limitrophes Les personnes publiques associées et le bureau d'études ne conseillent pas la prise en compte de cette remarque. Avis de la commission : Compte-tenu des arguments présentés, la commission ne souhaite pas modifier le plan de zonage et ne souhaite donc pas suivre l'avis du commissaire enquêteur.
19 - Mr et Mme Gardette Michel		
Demande que la parcelle n��44 Les Boucheaux soit en zone constructible. La parcelle est desservie et des droits à construire ont été donnés dans le passé.	Cette demande ne peut être prise en considération, elle contrevient à l'application de la loi Montagne. Avis défavorable de la commission des sites pour délimiter un secteur urbanisable. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.

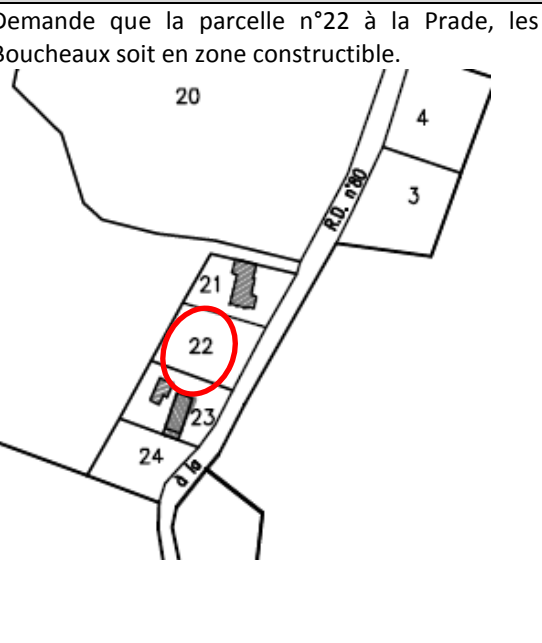
		
20 - Mr et Mme Brunmurol		
Demande que la parcelle n��90 section ZL l'étang sud soit en zone constructible. La parcelle est desservie. 	Cette demande ne peut être prise en considération, elle contrevient à l'application de la loi Montagne. Avis défavorable de la commission des sites pour délimiter un secteur urbanisable. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.

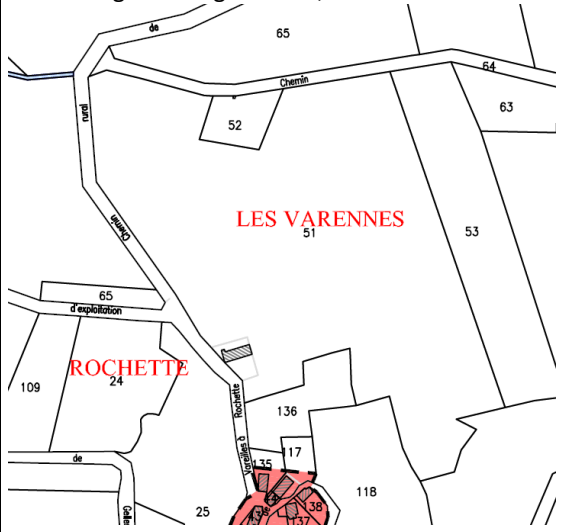
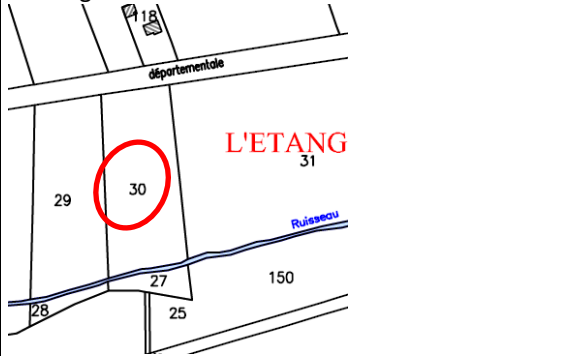
20 bis - Mr et Mme Brunmurol		
Demande que la parcelle n��87 section ZL l'étang sud soit en zone constructible. La parcelle est desservie. 	Agrandir la zone constructible sur une partie de la parcelle 87 à l'image du traitement de la constructibilité sur la parcelle 32 dans un souci d'équité. Cela ne g��ne en rien l'agriculture, d'autant qu'un agriculteur souhaite construire en continuité du hameau. Avis favorable sur une partie seulement	Compte-tenu du sur-calibrage du projet de carte communale mis en avant par la Chambre d'Agriculture, il semble difficile de prendre en compte cette remarque. Il s'agit également de respecter la philosophie de la carte communale, et de respecter ainsi un principe d'équité entre les propriétaires, l'objectif sur les hameaux étant de favoriser le comblement de dents creuses. Avis de la commission : Compte-tenu des arguments présentés, la commission ne souhaite pas modifier le plan de zonage et ne souhaite donc pas suivre l'avis du commissaire enquêteur..
21 (a,b,c,d) - Mr Lelieu André Mme Lelieu Yvette Mme Lelieu Odile Mr Raynaud Clément		
Demandent que les parcelles 112, 113, 172, 171, 170, 169 à Monges soient constructibles	Il est demandé d'étendre ce secteur du hameau de Monges en limitant la zone constructible à 50 m de profondeur pour les parcelles 112, 113, 172, 171, 170, 169, sans omettre le maintien de la zone de protection de l'exploitation au sud ; et de créer une PVR. Avis favorable, en intégrant également les parcelles n��112 et 113 et sur 50 m de profondeur ; une PVR permettrait de résoudre le problème des équipements	Compte-tenu du surcalibrage du projet de carte communale mis en avant par la Chambre d'Agriculture, il semble difficile de prendre en compte cette remarque. Avis de la DDT : la loi n�� 2010-1658 du 29 déc. 2010 de finances rectificative pour 2010 supprime la PVR à compter du 1er janv. 2015. Ce dispositif n'existe plus.

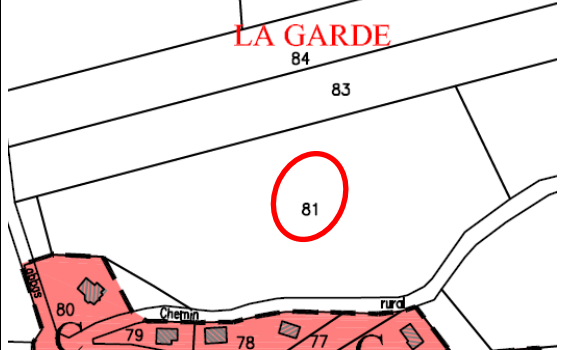
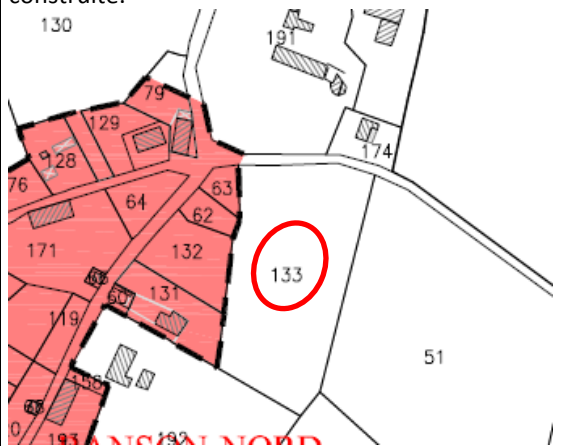
 MONGES-NORD		 MONGES-NORD La commission précise que, au contraire des autres demandes, il s'agit : - D'un des villages les plus importants de la commune - De parcelles non utilisées pour l'agriculture - D'un secteur plutôt en dent creuse permettant d'épaissir l'enveloppe urbaine du bourg Pour ces raisons, la commission souhaite modifier le plan de zonage, tel que présenté ci-dessus.
22 - Mme Gourdy Marie-Claire La parcelle n��90, le bourg, est selon les pages du rapport de présentation notées comme « humide potentielle, page 117 » et non humide page 113, quelle est la règle ?		
 TES	Le classement en zone constructible de la parcelle est lié au fait qu'il s'agit d'une dent creuse de faible surface dans l'urbanisation. Il induit logiquement une modification future des caractéristiques du sol, il met donc un terme à une éventuelle conservation de ce caractère du terrain. Devant cette incohérence en l'absence d'enjeu il est proposé de modifier la carte page 117 et de la mettre en harmonie avec la carte page 113.	Dans le rapport de Monsieur Obstancias, la parcelle n��90 est identifiée comme partiellement humide. Toutefois, il s'agit d'une dent creuse, la commission souhaite donc la maintenir en zone constructible. Extrait rapport de Monsieur Obstancias : 

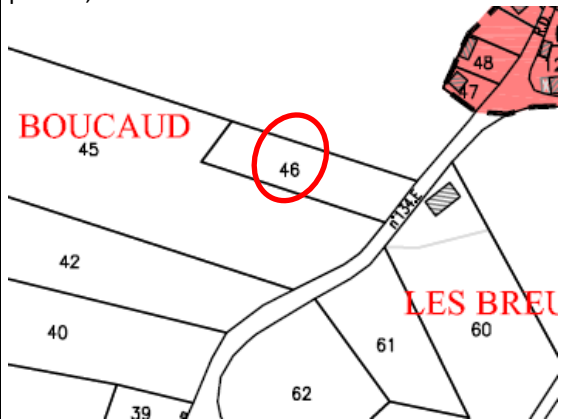
23 - Mr Soubre		
Demande de renseignement, souhaite savoir s'il peut construire un bâtiment agricole sur sa parcelle	La parcelle repérée est en zone agricole. L'opération est envisageable sous réserves de respecter les autres règles de construction.	Pas de modification.
25 - Mr et Mme Sudre Thierry		
Demande que la parcelle n��44 hameau de Neuffont soit pour partie en zone constructible. La parcelle est desservie. 	La zone constructible décidée sur la parcelle n��54 permet de répondre à ce souhait de construction. Avis défavorable	La commission suit l'avis du commissaire enquêteur, voir remarque de la Chambre d'Agriculture.
25 bis - Mr et Mme Sudre Thierry		
Souhaite que l'arrière de sa propriété soit classé en zone constructible.	Une augmentation raisonnable de droits à construire serait un moyen de revitaliser le hameau. Avis favorable	Comme pour les demandes n��17 et 20bis, la prise en compte de cette modification : - Engendrerait une augmentation des possibilités de construire, alors que les services soulèvent un socalibrage de la surface constructible - Serait en contradiction avec la demande de la Chambre d'Agriculture d'envisager la suppression de la zone constructible sur le hameau et en

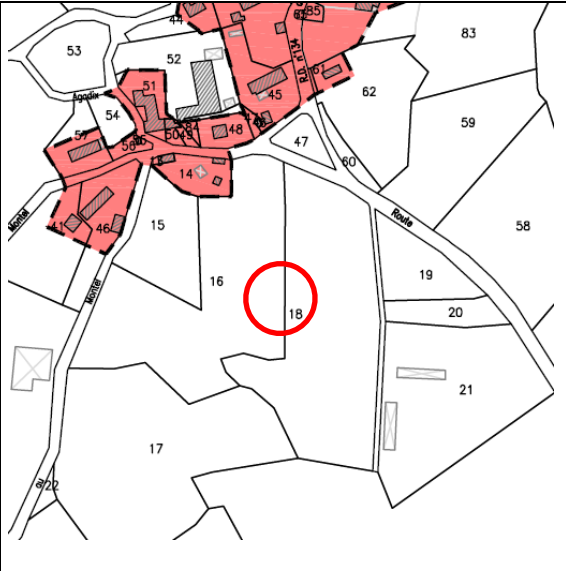
		contradiction avec le choix de la commission de supprimer la parcelle n��43 en vue de réduire les possibilités de développement sur ce hameau, et de ne les permettre qu'en comblement de dents creuses. Le bureau d'études attire l'attention sur le fait de devoir traiter les 3 remarques de la même façon, puisque les enjeux sont similaires. Avis de la commission : Compte-tenu des arguments présentés, la commission ne souhaite pas modifier le zonage sur ce point et ne souhaite donc pas suivre l'avis du commissaire enquêteur..
27 - Mmes Dominique Ledieu et Guery Andrée		
Demandent que les parcelles n��XE4 et XE3 au Boucheaux soient en zone constructible. 	Cette demande ne peut être prise en considération, elle contrevient à l'application de la loi Montagne. Avis défavorable de la commission des sites pour délimiter un secteur urbanisable. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.
29 - Mr Fabie Eric		
La parcelle 133 qu'il possède à la Miouze est partiellement en zone constructible, il souhaite construire plus en retrait, la pente du terrain sur voie étant très importante.	Cette demande de bon sens permet en outre d'améliorer la sécurité des usagers de la route en aménageant la sortie hors du virage. Cependant la surface constructible sera de même importance sur la partie	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur et valide la proposition de zonage présentée ci-contre.

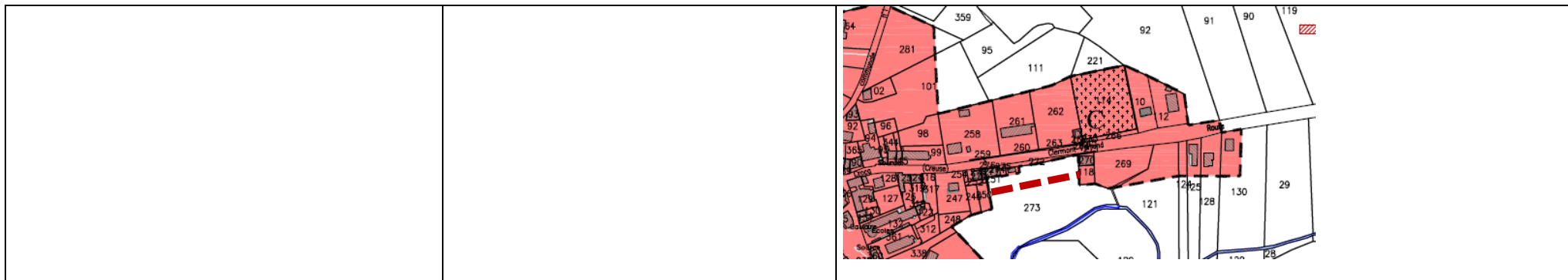
	haute. Avis favorable	
30 - Mme et Mr Mazal		
Demande que la parcelle n°22 à la Prade, les Boucheaux soit en zone constructible. 	Cette demande ne peut être prise en considération, elle contrevient à l'application de la loi Montagne. Avis défavorable de la commission des sites pour délimiter un secteur urbanisable. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.

31 - Mr Legay		
souhaite savoir si la parcelle 51 aux Varennes est en zone agricole. Agriculteur, il désire construire. 	La parcelle est effectivement en zone agricole. Un agriculteur peut construire pour les seuls besoins propres à l'exploitation.	Pas de modification à apporter.
32 - Mr Roland Morges		
Souhaite savoir si la parcelle Y30 les étangs est en zone agricole. 	La parcelle YC 30 est en zone agricole, cependant au titre de la sécurité routière et de protection des entrées de bourg, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. En outre au titre de la loi montagne ciblant l'habitat dispersé une construction ne peut être admise. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.

Souhaite savoir si la parcelle ZL81 La Garde est en zone agricole. Agriculteur, il désire construire. 	La parcelle est effectivement en zone agricole. Un agriculteur peut construire pour les seuls besoins propres à l'exploitation, tout en respectant les règles d'isolement	
33 - Mme Tourreix		
Souhaite construire sur une partie de la parcelle 133 à Banson la parcelle en face de la rue étant construite. 	Des extensions limitées de la zone de construction ne g��nent ni l'agriculture ni l'environnement et elles respectent la loi Montagne. Avis favorable	Mêmes arguments que pour les parcelles 17, 20 bis et 25 bis. La commission, compte-tenu des arguments présentés, ne souhaite pas modifier le plan de zonage.

34 - Mme Souchal		
Propriétaire de la parcelle 46 au Boucaud, elle a obtenu un certificat d'urbanisme actuellement p��rim��, désire obtenir cette autorisation. 	Cette demande ne peut être prise en considération, elle contrevient à l'application de la loi Montagne. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.
35 - Mr Chanut Gérard		
Désire construire sur la parcelle XA 18 village du Montel.	Le village du Montel a été identifié comme un hameau agricole. La parcelle de très grande surface est éloignée du bâti et une exploitation agricole est en continuité. En application de la loi montagne une suite favorable n'est pas envisageable. Avis défavorable	La commission souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur.

		
36 - Mme Quantin Marie-Claude		
S'étonne de ne pas pouvoir bénéficier des mêmes droits que ses voisins en effet dans le centre du village sa propriété est inconstructible	Je propose le maintien Extension de zone constructible sur les parcelles n��357 et 273 au titre de la cohérence du dossier. Cependant, sur la n��273, l'extension devra de manière limitée, dans la continuité des parcelles n��118 et 270.	Dans la mesure où il s'agit d'une parcelle située en dent creuse, s'inscrivant dans l'objectif de conforter le développement sur le centre bourg, la commission souhaite répondre favorablement à cette demande, selon la proposition ci-dessous. La DDT et la chambre d'agriculture valident la demande, à condition que la zone constructible ne dépasse pas le talus qui est en fond de parcelle. Le plan de zonage est revu en tenant compte de la délimitation des zones humides pré-localisées.



Conclusions motivées du commissaire enquêteur :

Thème risque :

Une indication du risque minier, qui peut aller jusqu'à interdire la construction, doit être porté sur la page 12 du rapport de présentation et mentionnée sur les plans de zonage.

Avis de la commission : Le principe de précaution doit être mise en œuvre pour éviter toute exposition des biens et des personnes au risque de type minier : voir remarque de l'Etat.

Thème assainissement : Le schéma d'assainissement communal sera révisé après l'approbation de la Carte Communale. Le rapport de présentation ajoutera cette information.

Avis de la commission : La commission souhaite lancer prochainement la révision du zonage d'assainissement.

Avis favorable

Recommandations :

- Les zones humides identifiées pages 60 du rapport de présentation doivent faire l'objet d'une cartographie. **Voir remarque Etat.**
- Le zonage d'assainissement présenté doit être conforme à la réalité. (Réf Pages : 115, 127 et 136 du rapport de présentation)

Le zonage d'assainissement sera mis à jour prochainement. Les informations erronées seront corrigées.

- Les limites de la zone constructible dans le bourg doivent être modifiées afin de respecter un recul par rapport à l'axe du ruisseau, 10 m paraissant le plus adapté.

La commission est favorable à la prise en compte de cette remarque, comme proposée ci-dessous.



- Il est nécessaire page 31 de classer les ICPE par catégorie et identifier les exploitations générant un périmètre de réciprocité de 100m.

Il n  existe plus d'ICPE sur le territoire communal, la commission communale ne souhaite pas reprendre le diagnostic agricole sur ce point.

- Les pages 113 et 111 qui traitent de zone potentiellement humide doivent être en cohérence. Ce qui entraine la suppression de l'affirmation que la parcelle 90 dans le bourg est potentiellement humide dans le rapport de présentation. Les zones humides potentielles identifiées page 60 feront l'objet d'une cartographie.

Les réponses à cette remarque ont été apportées dans le cadre des réponses apportées aux demandes lors de l'enquête publique.

- Une indication dans le rapport de présentation (carte page 12) mentionne que huit secteurs sont concernés par un aléa minier. Il doit être portée et mentionnée cette servitude sur les plans de zonage.

8 sites seront davantage précisés dans le rapport de présentation, car il ne s'agit pas d'une servitude, pouvant être reportée sur le plan de zonage d'une carte communale. De plus, les 8 sites identifiés n'ont pas fait d'études précises pouvant délimitées un périmètre précis.

Retrait de la zone constructible des parcelles 42 et 43, de grandes superficies, sur leur seule partie non bâtie dans le hameau de Neuffont.

Comme argument   précédemment, ces parcelles seront reclassées (parcelles situées en extension Nord du hameau).

- Hameau de Commeaux sud, seul le nord des parcelles 151, 149, 148, 155 est à maintenir en zone constructible, dans le prolongement du bâti de la parcelle 152, afin de dégager un espace agricole d'une profondeur par rapport à la voie de 50m et 200m de long.

La commission valide la proposition, remarque évoquée précédemment.

- Le commissaire enquêteur propose le maintien du zonage proposé à l'ouest du bourg sous réserve que la commune se dote d'un droit de préemption, afin de ne pas gaspiller ces terrains de grande surface, et très bien placés pour une urbanisation future. (Confer l'Article L211-1 Modifié par LOI n  2009-323 du 25 mars 2009 - art. 39).

La commune est favorable à la mise en place d'un droit de préemption sur le bourg. Ce dispositif sera mis en place en même temps que l'approbation de la carte communale.

- En centre bourg : le commissaire enquêteur propose le maintien de l'extension de zone constructible sur les parcelles n  357 et n  273 au titre de la cohérence du dossier. Cependant sur l'unité foncière n  273 l'extension devra se faire de manière limitée en continuité des parcelles n  118 et n  270.

La commission est favorable à la proposition du commissaire enquêteur. Une partie des parcelles 357 et 273 seront rendues constructibles.

- Le commissaire enquêteur propose que les extensions suivantes qui ne créent pas de gènes pour l'agriculture, et ont très peu d'impact en matière de paysage, soient autorisées. En outre ces extensions sont raisonnables, elles s'accolent au bâti ancien dans le respect de la loi montagne.

Comme évoqué au fur et à mesure des demandes, la commission ne souhaite pas modifier le plan de zonage pour prendre en compte ces remarques.

- Hameau de Monge : il est demandé d'étendre la zone constructible sur les parcelles n  12, 13, 172, 171, 170 et 169. Puis de créer une PVR (Participation pour Voirie et Réseaux) en limitant la zone constructible à 50 m de profondeur.

Comme évoqué précédemment, la commission est favorable à la modification du plan de zonage sur ce point.

- Hameau de Banson : il est demandé d'étendre la zone constructible sur les parcelles 25 et 133; ces extensions devront se faire de manière limitée en continuité de la zone sur les parcelles n  63 et 24.

Comme évoqué précédemment, ces parcelles sont proches de bâtiments agricoles.

- Hameau de la Miouze : il est demandé d'étendre la zone constructible sur les parcelles n   889, 895, 150, 146, 60, 898, 981, et 980 et modification du parcellaire constructible sur la parcelle n  133.

L'objectif était de privilégier le potentiel de réhabilitation très important sur ce village, avant de permettre de nouvelles constructions.

La commission est favorable à la prise en compte de la modification de zonage sur la parcelle n  133 uniquement.

- Hameau de Le Say/Soubre : il est demandé d'étendre la zone constructible sur la parcelle n  108; cette extension devra se faire de manière limitée en continuité de la construction sur parcelle n  35.

La commission n'  st pas favorable à la prise en compte de cette remarque, comme évoqué précédemment.

- Hameau de Les cotes de Brigaudi : il est demandé d'étendre la zone constructible sur la parcelle n  87; cette extension devra se faire de manière limitée en continuité des constructions existantes sur les parcelles n  32 et 80.

Idem remarque précédente.

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES

ARRÊTÉ N°

**portant approbation de la carte
communale de Gelles**

La Préfète du Puy-de-Dôme
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.160-1 et suivants (anciens articles L.124-1 et suivants), et R.161-1 et suivants (anciens articles R.124-1 et suivants) ;

VU la délibération du conseil municipal de Gelles du 29 mars 2017, approuvant l'élaboration de la carte communale ;

SUR proposition du directeur départemental des territoires du Puy-de-Dôme ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Est approuvée la carte communale de Gelles.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté, ainsi que la délibération d'approbation du conseil municipal du 29 mars 2017, seront affichés en mairie pendant un mois.

Mention de ces affichages sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département du Puy-de-Dôme.

ARTICLE 4 : Des copies du présent arrêté seront adressées :

- au maire de la commune de Gelles,
- au directeur départemental des territoires.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à la préfecture du Puy-de-Dôme (18 Boulevard Desaix 63033 Clermont-Ferrand cedex 1) et formé dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux adressé au tribunal administratif de Clermont-Ferrand (6 cours Sablon 63033 Clermont-Ferrand cedex 1) et formé dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'arrêté ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

Fait à Clermont-Ferrand, le **1^{er} JUIN 2017**

La Préfète,



Danièle POLVÉ-MONTMASSON