



FOLIO 90

LIBERTE, EGALITE, FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU PAYS DE CUNLHAT  
SEANCE DU 23 JUIN 2016

### DELIBERATION N°2016-51

**Nombre de conseillers de la Communauté de Communes en exercice : 19**

Les membres composant le conseil communautaire du Pays de Cunlhat se sont réunis au à la Mairie de Cunlhat, le 23 juin deux mille seize à 19 h sous la présidence de Frédéric FARGETTE, premier Vice-Président, par suite d'une convocation en date du 10 Juin 2016.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 5211-1 du code général des collectivités territoriales.

**Sont présents (es)** : Paul POUGET CHABROLLE – Maurice SEPTIER – Marilyn ECHALIER - Patrick FAUCHER – Fabienne GACHON - Mathieu TERME-- Frédéric FARGETTE — Daniel CHASSOT - Danielle FOURNIOUX – Didier LIENNART - Chantal FACY - Christelle GROISNE - Noël GROISNE - Pierre FAURE – Bernard BARET

**Sont excusé (es)** : Gérard GRENIER, Président (procuration donnée à Christelle GROISNE) - Sébastien DUGNAS (procuration donnée à Marilyn ECHALIER) - Michel MARNEAU (procuration donnée à Patrick FAUCHER) - Jean BERNARD (procuration donnée à Paul POUGET-CHABROLLE)

**Sont absents (es)** :

Le vice-président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 5211-1 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil, Monsieur Daniel CHASSOT est désigné pour remplir cette fonction.

**Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CUNLHAT**

I. Les principales étapes d'élaboration du PLUI :

1. Prescription du PLUI

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrit par délibération du 30 juin 2009, partant des constats suivants :

- Malgré la présence d'une charte architecturale et paysagère et d'un guide de conseil, l'insertion architecturale des bâtiments demeurerait toujours insuffisante et de grandes disparités entre communes existaient.
- Pour le maintien d'une activité agricole importante, il fallait passer par une maîtrise des extensions des zones constructibles.

- L'accueil de nouvelles populations devait passer par des réflexions sur le devenir des bourgs et des villages, des infrastructures et sur le couple construction / rénovation.

Les objectifs poursuivis par la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) ont alors été :

- définir l'affectation des sols en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement ;
- procéder à une organisation générale de l'espace intercommunal en conformité avec les dispositions des lois SRU et Urbanisme et Habitat, pour permettre un développement harmonieux et respectueux des particularités de nos communes ;
- respecter la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle.

## 2. Historique

- Le choix s'est porté sur le bureau d'étude *Urbi et Orbi* le 10 décembre 2009.
- Le diagnostic territorial intégré dans le rapport de présentation a fait l'objet d'une présentation au Conseil communautaire et a été validé à l'unanimité le 29 juin 2012.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil communautaire lors de sa séance du 19 septembre 2012 et a été retravaillé pour une meilleure lisibilité afin d'être validé à l'unanimité le 16 février 2015.
- Le projet de règlement a été validé à l'unanimité le 26 mai 2015.
- Les documents règlementaires ont été transmis aux élus pour relecture le 21 août 2015. Les remarques par rapport aux documents ont été prises en compte dans les documents envoyés le 4 septembre par mail avec accusé de réception.

Les modalités de concertations ont été fixées conformément aux articles L.123-6 et L300-2 du Code de l'urbanisme alors applicable par la délibération de prescription du 30 juin 2009, à savoir :

- des réunions publiques,
- des articles de presse, notamment dans le bulletin intercommunal,
- des affichages dans les lieux publics.

### 3. Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLUI

En mars 2010, une lettre intercommunale hors-série spéciale PLUI a été éditée avec lancement de la démarche « et si on parlait en images » afin de faire participer les habitants à l'état des lieux et de prendre en compte leur regard du territoire du Pays de Cunlhat. Ainsi, leurs photos et commentaires sur le territoire ont été récoltés.

Le retour de cette démarche s'est traduit par une exposition itinérante des photos et des commentaires par thème qui a eu lieu pendant le mois d'avril 2011. Elle s'est déplacée dans toutes les communes avec mise à disposition d'un registre à la population.

Les habitants ont été invités à la présentation du diagnostic par voie d'affichage dans toutes les mairies et commerces, dans la presse et sur le site internet. Les réunions ont eu lieu les :

- 30 mars 2011 à La Chapelle-Agnon pour les communes de Cunlhat et de La Chapelle-Agnon,
- 14 mars 2011 à Ceilloux pour les communes de Ceilloux, Domaize, Tours-sur-Meymont,
- 6 avril 2011 à Brousse pour les communes d'Auzelles et de Brousse.

Les habitants ont été invités à la présentation du PADD par voie d'affichage dans toutes les mairies et commerces, dans la presse et sur le site internet.

Les réunions ont eu lieu les :

- 26 février 2013 à Cunlhat pour les communes de Cunlhat, La Chapelle-Agnon,
- 27 février 2013 à Tours-sur-Meymont pour les communes de Tours-sur-Meymont, Ceilloux, Domaize,
- 28 février 2013 à Auzelles pour les communes d'Auzelles et de Brousse.

Les habitants ont été invités à la finalisation du document par voie d'affichage dans toutes les mairies et commerces, dans la presse et sur le site internet. Les réunions ont eu lieu les :

- 26 novembre 2013 à Auzelles pour les communes d'Auzelles et de Brousse,
- 28 novembre 2013 à Ceilloux pour les communes de Domaize, Ceilloux et Tours-sur-Meymont,
- 4 décembre 2013 à Cunlhat pour les communes de Cunlhat et La Chapelle-Agnon,
- 23 juin 2015 à Auzelles pour l'ensemble des communes.

En février 2011, un courrier a été envoyé à tous les agriculteurs pour prendre en compte leurs projets dans le PLUI. Cette démarche a été renouvelée en novembre 2013 afin d'actualiser cette enquête. Le même type de courrier a été envoyé à tous les artisans en janvier 2014.

Depuis 2010, dans chaque bulletin intercommunal, un point a été fait sur l'avancement du PLUI. Sur le site de la Communauté de communes, des documents nécessaires à la compréhension du PLUI sont mis en ligne. Par délibération en date du 21 septembre 2015, le Conseil communautaire a confirmé que la concertation relative au PLUI s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 30 juin 2009, a tiré un bilan positif de la concertation et approuvé le bilan de concertation et a arrêté le projet de PLUI.

On notera, en outre, que, par une délibération du même jour, conformément à l'article 137 de la loi ALUR, il a été décidé, compte tenu de l'état d'avancement de la procédure, de poursuivre la procédure selon les dispositions antérieures à la loi ALUR, le Conseil communautaire ayant engagé l'élaboration du PLUI avant le 2 mars 2014.

Toutefois, la partie du Code de l'urbanisme relative aux documents d'urbanisme a fait l'objet d'une recodification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce sont ces circonstances qui expliquent les différences de référence à la numérotation du Code de l'urbanisme.

#### **4. Transmission aux personnes publiques associées et enquête publique**

Le projet de PLUI arrêté a été transmis aux personnes publiques associées le 29 septembre 2015. Les personnes publiques associées ont rendu des avis favorables.

#### **II. Les avis des personnes publiques associées :**

Sont ici présentés les principaux points de ces avis favorables ; ils font l'objet d'une présentation détaillée dans les annexes à la présente délibération (voir liste des modifications prises en compte et liste des points n'ayant pas fait l'objet d'une modification, *cf. annexes I et II*).

#### **❖ Préfecture du Puy-de-Dôme**

##### **▶ Avis favorable sous réserves :**

- Amélioration de la lisibilité des plans de zonage

- Compatibilité du PLUI avec la loi Montagne
- Compléments sur la prise en compte des zones humides
- Compléments sur la prise en compte des risques majeurs
- Explicitation de l'emprise des annexes, ou modification dans le règlement
- Modifications de différentes dispositions du règlement, listées dans l'annexe de la présente délibération
- Compléments sur l'évaluation des incidences environnementales par rapport au zonage envisagé en zone Natura 2000
- Compléments sur le choix d'une protection en zone naturelle Nn pour les massifs forestiers
- Classement des haies au titre de l'article en vigueur à la date d'élaboration du PLUI soit l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme
- Modification des indicateurs de suivi du livre 2
- Intégration d'une carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en intégrant les zonages d'assainissement et de mettre à jour les données cartographiques disponibles sur ces SUP
- Mise à jour du Périmètre de Protection Modifié de Cunlhat à la suite de l'arrêté d'application de ce nouveau périmètre.

❖ **Autorité Environnementale**

▶ Avis favorable sous réserves :

- Amélioration de la lisibilité et de la qualité des documents graphiques
- Demande de compléments sur la prise en compte des risques majeurs
- Demande de compléments sur les enjeux environnementaux prioritaires
- Demande de compléments sur l'évaluation des besoins en logement qui ont conduit à déterminer les superficies constructibles
- Complément sur le risque de coulée de boue et localisation du risque inondation

❖ **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

▶ Avis favorable sous réserve :

- Demande de complément au règlement pour les extensions et annexes

❖ Commission Locale de l'Eau (CLE) du Schéma de Gestion et d'Aménagement de l'Eau (SAGE) de la Dore

▶ Avis favorable sous réserves :

- Demande que le PLUI fasse mention de la date d'approbation du SAGE
- Ajout au règlement, zone N, de la prescription 3 du SAGE Dore, disposition QM12
- Vérification des intersections éventuelles entre zones à urbaniser et zones humides potentielles du SAGE Dore

❖ Agence Régionale de Santé (ARS)

▶ Avis favorable sous réserves :

- Inscription des servitudes d'utilité publique relatives aux captages d'eau potable dans la cartographie et les annexes
- Compléments sur la prise en compte des risques

❖ Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme

▶ Avis favorable avec réserves :

- Compléments sur le procédé de détermination des secteurs ouverts à l'urbanisation, au regard de la loi Montagne (« écarts » ou « hameaux non structurés ouverts à l'urbanisation »)
- Amélioration de la lisibilité des plans de zonage et des documents graphiques
- Remaniement du règlement, en particulier pour la zone agricole

❖ Parc Naturel Régional Livradois-Forez

▶ Avis favorable sous réserves :

- Demande de modifier le zonage relatif à certains secteurs, susceptibles de créer une urbanisation linéaire ou la perte de coupure d'urbanisation :  
nord du bourg de La Chapelle-Agnon, entrée sud du bourg de Brousse, extension de Tours-sur-Meymont
- Formulation plus précise des dispositions de l'article 11 afin de limiter le risque de recours, en intégrant la référence au Guide Rénover et construire
- Amender la réglementation relative aux bâtiments agricoles afin de garantir leur bonne insertion dans le paysage, notamment par des prescriptions concernant l'insertion dans la pente et/ou définition de secteurs inconstructibles en zone agricole
- Améliorer la densité de l'OAP 3 et/ou préconiser des formes d'habitats collectifs ou intermédiaires, de mitoyenneté, de compacité du bâti, de mise en place de réseaux de chaleur
- Classement intégral de la zone Natura 2000 en zone Nn

❖ Formation Pays Vallée de la Dore ; absence d'avis sur le projet de PLUI : son avis est intégré à celui du syndicat mixte du Parc Naturel Régional Livradois-Forez

❖ Communauté de communes du Haut-Livradois ; avis favorable

❖ Communauté de communes du Pays d'Arlanc ; avis favorable

*Le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) d'Auvergne et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et Environnement (CAUE) ont été sollicité au titre des PPA consultatifs. Ils ont émis des avis favorables sous réserves, qui peuvent être consultés, ainsi que la réponse de la Communauté de communes, dans l'annexe « Mémoire de réponse aux Personnes Publiques Associées ».*

### III. Les consultations pour avis des communes membres

Conformément aux dispositions combinées des articles L 123-9 et L 123-18 du Code de l'urbanisme alors applicables, le projet de PLUI arrêté est soumis pour avis aux conseils municipaux des communes couvertes par ledit projet de PLUI. Cet avis est donné dans un délai de trois mois ; à défaut, il est réputé favorable.

C'est dans ce cadre que les Conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes ont rendu les avis suivants :

- Auzelles : Délibération du Conseil municipal N° 2015-40, favorable au PLUI, en date du 13 novembre 2015,
  - Brousse : Délibération du Conseil municipal N° 2015-66, favorable au PLUI, en date du 6 novembre 2015,
  - Ceilloux : Délibération du Conseil municipal N° 2015-38, favorable au PLUI, en date du 26 octobre 2015,
  - La Chapelle-Agnon : Délibération du Conseil municipal N° 2015-091, réputée favorable, en date du 10 décembre 2015 : le Conseil municipal « prend simplement acte du projet de Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes du Pays de Cunihat et s'inquiète de la mise en place d'un tel document dans un territoire rural où les demandes d'urbanisme sont déjà peu nombreuses et redoute devoir en refuser quelqueune ».
- Après l'expiration du délai réglementaire, la Commune de La Chapelle-Agnon a souhaité prendre une délibération en date du 29 janvier 2016, pour se prononcer contre l'élaboration du PLUI.*

- Cunihat : Délibération du Conseil municipal N° 2015-03, favorable au PLUI, en date du 21 décembre 2015,
- Domaize : en l'absence de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de PLUI arrêté, avis réputé favorable,

- Tours-sur-Meymont : en l'absence de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de PLUI arrêté, avis réputé favorable.

*Le Maire de Tours-sur-Meymont, dans un courrier en date du 23 novembre 2015, a souhaité adresser des réserves au Président de la Communauté de Communes, aux termes duquel : « ce projet ne répond pas pleinement aux attentes de la municipalité de Tours-sur-Meymont et pour toutes les raisons évoquées je ne peux qu'émettre un avis très réservé au PLUI qui vient d'être arrêté ».*

#### IV. L'enquête publique

Une enquête publique a été mise en œuvre du 12 janvier 2016 au 13 février 2016, dans les conditions définies par l'arrêté de prescription d'enquête publique unique pour le projet de PLUI et le projet de Périmètre de Protection Modifié (PPM) de Cunlhat, en date du 26 novembre 2015.

Monsieur Gilbert MARCO a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le Président du tribunal administratif et Monsieur Michel GUY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les dossiers des projets de PLUI et de PPM, les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles ont été déposés pour consultation au siège de la Communauté de communes et dans chaque mairie pendant la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces dossiers étaient également accessibles sur le site internet de la Communauté de communes.

Deux insertions dans *La Montagne* et le *Paysan d'Auvergne* ont été effectuées selon les modalités prévues par l'arrêté d'enquête publique. Un affichage a été réalisé dans chaque mairie et à la Communauté de communes, ainsi que dans les commerces locaux. L'information a également été diffusée sur le site internet de la Communauté de communes.

Chacun a pu consigner des observations sur le registre d'enquête dans les mairies, ou les adresser par écrit, ou par courriel, à la Communauté de communes. Le commissaire enquêteur a réalisé 14 permanences, dans l'ensemble des 7 communes. Les registres ont été transmis au commissaire enquêteur en date du 13 février 2016.

La Communauté de communes a reçu un procès-verbal de synthèse le 29 février 2016. Elle a transmis au Commissaire-enquêteur une réponse pour chaque observation, générale ou particulière, portée à l'enquête publique, en date du 17 mars 2016. Le commissaire enquêteur a ensuite retourné son avis et ses conclusions le 4 avril 2016.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat et dans chaque mairie pendant un an à compter de la réception de ce document, soit jusqu'au 4 avril 2017.

Suite à la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu un rapport et ses conclusions motivées, aux termes desquelles il a rendu un avis défavorable.

La Communauté de communes a analysé l'intégralité des éléments qui paraissent motiver l'avis défavorable et a pu y apporter les réponses suivantes :

❖ **Lisibilité des documents graphiques**

Selon le commissaire enquêteur, les plans de zonage doivent être davantage lisibles et compréhensibles. La Communauté de communes a modifié les plans de zonage du PLUI afin de tendre vers une meilleure lisibilité des zonages et prescriptions. Des améliorations ont été apportées en particulier aux légendes, échelles, matérialisation des prescriptions et du zonage.

❖ **Superficie constructible**

Les besoins en surface constructible sont estimés « très raisonnables ». Le rapport questionne l'intérêt de réaliser un PLUI en territoire rural alors que peu de constructions sont réalisées, au regard des contraintes imposées par un tel schéma.

A titre liminaire, on rappellera que la Communauté de communes a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLUI en juin 2009 dès lors que ce document d'urbanisme constitue un outil lui permettant de définir des orientations et des prescriptions utiles pour définir l'affectation des sols en vue de favoriser le renouvellement urbain, pour préserver la qualité architecturale et l'environnement et pour procéder à une organisation générale de l'espace intercommunal permettant un développement harmonieux et respectueux des particularités des différentes communes.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la seule application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) n'est pas apparue, pour la Communauté de communes, comme un outil permettant de répondre à de tels objectifs.

Le RNU est un règlement d'urbanisme par défaut qui s'applique sur toutes les parties du territoire national non couvertes par un document d'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont gérées au coup par coup, ce qui ne permet pas à la Communauté de Communes, ou aux communes de maîtriser leur développement. En outre, le RNU repose sur le principe de la « constructibilité limitée », régime dérogatoire qui n'autorise les constructions nouvelles qu'en continuité des « parties actuellement urbanisées » (PAU). Toutefois, cette notion de PAU n'a jamais été clairement définie par la loi, et est donc source d'interprétation variable et de contentieux. Elle est également susceptible de favoriser l'étalement des constructions le long des voies existantes dès lors qu'une extension autour d'un ensemble bâti rend potentiellement constructibles les terrains alentours, tant que la capacité des réseaux est suffisante.

La Communauté de communes souhaitant mieux organiser et maîtriser son développement, a souhaité disposer d'un document d'urbanisme.

Premièrement, ce PLUI s'inscrit dans les évolutions récentes du cadre réglementaire en matière de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation d'espace, encadré en particulier par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. La Communauté de communes rappelle, au surplus, que les communes qui la composent adhèrent à un Parc Naturel Régional, dont certains objectifs de la charte visent à limiter la consommation d'espace et à préserver les continuités écologiques et les paysages.

Deuxièmement, les besoins en surface constructible ont été définis à partir des perspectives déterminées dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'arrondissement d'Ambert, en tenant compte de la rétention foncière et en conservant des perspectives pour la réhabilitation.

Troisièmement, en tenant compte des deux points précédents, les besoins en surface constructible ont été définis en fonction des grandes orientations, qui figurent dans le PADD. Les orientations I (*Un cadre de vie remarquable à valoriser*) et II (*Offrir des logements de qualité*) du PADD traduisent la stratégie choisie par la Communauté de communes du Pays de Cunlhat pour son développement en matière de constructibilité. Les objectifs qui en découlent, afin de mettre en œuvre ce développement, sont les suivants :

- Les villages et les bourgs de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat : un patrimoine rural à préserver et à valoriser
- Le cadre paysager de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat : une identité à préserver et à valoriser
- Développer un territoire accueillant, solidaire, répondant aux besoins de toutes les générations

- Développer un habitat qui participe au maintien d'une qualité de vie dans les bourgs
- Favoriser un développement durable du territoire peu consommateur d'énergie et d'espace

Ainsi, la stratégie de développement choisie par la Communauté de communes s'inscrit dans le cadre prévu par la loi et dans les schémas de référence (PLH, Charte du Parc). Cette stratégie se décline en objectifs dont la traduction opérationnelle est de limiter la superficie constructible et de l'installer prioritairement dans les centre-bourgs, à proximité des équipements, et en particulier à Cunhat, afin de conforter le bourg dans son rôle de pôle local. Certains hameaux sont également ouverts à l'urbanisation, en fonction de critères de sélection objectifs, comme l'indique la réponse ci-dessous.

#### ❖ Constructibilité des hameaux

Le commissaire enquêteur interroge la sélection des superficies constructibles, en premier lieu sur les critères de choix des hameaux ouverts à l'urbanisation et le fait d'autoriser la construction dans certains hameaux plutôt que d'autres. En second lieu, ce questionnement s'étend à la stratégie visant à favoriser la construction en centre-bourg par rapport aux hameaux.

La loi ALUR a modifié l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article. Et encore plus récemment la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite Loi Macron, a élargi les possibilités de construction hors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). L'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours.

Ces dispositions ont été reprises à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme qui précise les dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières et encadre la délimitation des STECAL. Le recours aux STECAL a donc été restreint. Dans ces conditions, la Communauté de communes ne pouvait classer tous les hameaux en zone constructible.

La Communauté de communes a donc souhaité encadrer le développement des 338 hameaux dans le cadre fixé par le Code de l'urbanisme et en fonction de la stratégie choisie dans le PADD. L'objectif était d'autoriser leur confortement dans le respect de la composition urbaine traditionnelle, en limitant leur développement essentiellement aux dents creuses, et en sélectionnant ceux qui pouvaient être renforcés, en fonction de plusieurs critères correspondant aux objectifs du PADD :

- contraintes physiques du territoire (configuration du terrain) ;
  - affectations actuelles des hameaux (exploitations agricoles) et éventuels conflits d'usage ;
  - cadre paysager (ouverture sur le paysage, présence de constructions neuves) ;
  - besoins en logement des populations (superficie constructible).
- 
- contraintes auxquelles sont confrontées les communes rurales (accessibilité aux réseaux et dessertes) et de leur stratégie de développement initiée préalablement au PLUI (réserves foncières) : en accordant la constructibilité d'un terrain, les communes ont l'obligation d'effectuer le raccordement de certains réseaux (eau potable, électricité) et se doivent de faciliter la desserte des parcelles, ce qui entraîne des coûts imprévus auxquels les communes rurales ne peuvent pas faire face. Ce critère a été déterminant pour déterminer quels seraient les hameaux constructibles ;

Le règlement graphique, comprenant zonage et prescriptions, traduit ces objectifs fixés dans le PADD. C'est dans ce contexte qu'ont été délimitées les zones constructibles et non constructibles.

#### ❖ Interdictions

Les interdictions sont estimées « excessives compte-tenu des enjeux ». Les conclusions pointent particulièrement les parcelles inconstructibles en centre-bourgs au titre de la préservation des continuités écologiques, ou les vergers protégés. Il remarque que le RNU pourrait être un outil de maîtrise du développement des communes.

La Communauté de communes précise, d'une part, que les conclusions du commissaire enquêteur citent comme « interdictions » les terrains cultivés et les vergers à protéger. Ces dispositions réglementaires du PLUI proviennent des orientations stratégiques du PADD. Il s'agit de *Préserver l'identité paysagère* (Orientation I) et de *Conforter la trame verte* (Orientation IV). Ces prescriptions sont encadrées par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, qui autorise la définition de secteurs inconstructibles au motif de préservation des continuités écologiques.

D'autre part, le RNU, règlement d'urbanisme par défaut, ne permet pas d'encadrer la préservation des continuités écologiques ou du patrimoine local. Plus généralement, le RNU n'autorisant pas l'autorité compétente à définir une stratégie de développement, il ne permet pas de déterminer, en fonction des besoins, les secteurs à conforter en terme d'urbanisation et ceux qui peuvent être préservés.

#### ❖ Contraintes

Les contraintes imposées par le PLUI sont jugées « injustifiées ». Le rapport donne les exemples suivants relevés à l'enquête publique : stockage de bois en zone Nn, protection des haies, pompes à chaleur, changement de destination.

La Communauté de communes a analysé cette réserve et a modifié les éléments cités dans les conclusions du commissaire enquêteur en tant que « contraintes ». Il s'agit effectivement d'éléments qui ont été jugés pertinents par la Communauté de communes, au regard de l'intérêt général, et qui ont été ajustés afin de répondre à la stratégie inscrite au PADD : classement des haies, stockage de bois en zone Nn, interdiction des pompes à chaleur, interdiction de l'artisanat pour les changements de destination en zone agricole.

#### ❖ Adhésion des communes

Le rapport du commissaire enquêteur pointe les réserves de certaines communes sur le projet de PLUI et s'interroge sur l'adhésion de l'ensemble des communes au projet. Les communes suivantes sont citées : Domaize, La Chapelle-Agnon, Tours-sur-Meymont et Brousse. Il précise que dans ces conditions, les seuils pour transférer la compétence, déterminés par la loi ALUR, ne sont pas atteints.

La Communauté de communes rappelle, d'une part, que la compétence relative au PLUI a été transférée par délibération du 30 juin 2009. Ce transfert de compétences ne saurait donc être remis en cause. La mention du seuil d'avis favorable nécessaire au transfert de la compétence PLUI aux Communautés de communes, fixé par la loi ALUR et évoqué par le commissaire enquêteur dans ses conclusions, ne s'applique pas au cas présent et ne remet pas en cause l'adhésion des communes au projet.

D'autre part, les communes de l'intercommunalité ont été sollicitées conformément à la procédure prévue par le Code de l'urbanisme alors applicable, à savoir les dispositions combinées des articles L 123-9 et L 123-18 du Code de l'urbanisme alors applicables (cf. *supra*). Les communes couvertes par ledit projet de PLUI ont ainsi été sollicitées pour formuler un avis sur le projet de PLUI, en date du 29 septembre 2015. Le délai de 3 mois

imparti par le texte pour rendre cet avis a été respecté. Les communes n'ayant pas communiqué de délibération à la date du 31 décembre 2015 ont donc été considérées comme ayant rendu un avis favorable.

Par conséquent, l'ensemble des avis des communes membres sont considérés comme favorables au projet de PLUI. Le fait qu'à l'occasion de l'enquête publique, les communes de Brousse et de La Chapelle-Agnon aient porté, au nom du Conseil Municipal, quelques remarques et réserves au registre d'enquête publique, ne saurait être considéré comme un avis défavorable sur le projet de PLUI arrêté.

De même, la seconde délibération n° 2016-009 du 29 janvier 2016 du Conseil Municipal de La Chapelle-Agnon, prise après l'expiration du délai de 3 mois, ne saurait être considéré comme un avis défavorable sur le projet de PLUI arrêté.

Dans ces conditions, il n'apparaît pas que l'avis défavorable du commissaire enquêteur empêche la poursuite de la procédure d'élaboration du PLUI et il est donc proposé de procéder à son approbation.

#### V. Les modifications apportées au projet de PLUI arrêté

Le PLUI qu'il est proposé d'approuver prend en compte les remarques suivantes et est modifié en conséquence.

Deux tableaux sont annexés à la présente délibération (*cf. annexes I et II*) : un tableau sur les modifications prises en compte et un autre expliquant les raisons pour lesquelles la Communauté de communes n'a pas décidé de faire évoluer les documents composant le PLUI.

Les principales modifications sont les suivantes :

##### 1. Dans le cadre de l'enquête publique :

###### ❖ Lisibilité des documents

La Communauté de communes a modifié les plans de zonage du PLUI afin de tendre vers une meilleure lisibilité des zonages et prescriptions. Le détail de ces modifications faisant suite à l'avis du commissaire enquêteur et des PPA, est apporté dans l'annexe II de cette délibération.

###### ❖ Superficie constructible

Des éléments ont été insérés au rapport de présentation afin d'explicitier le procédé de calcul des surfaces constructibles et de mieux relier les objectifs du PADD à sa traduction réglementaire.

❖ **Constructibilité des hameaux**

Le Rapport de présentation a été complété pour expliciter les critères de détermination des hameaux constructibles ou inconstructibles et les constats qui ont conduit à favoriser la constructibilité en centre-bourgs, dont découlent les objectifs du PADD, ont été amendés.

❖ **Interdictions**

Plusieurs points ont été insérés au rapport de présentation afin d'apporter des éléments de compréhension sur les constats qui ont conduit à protéger des parcelles au titre des continuités écologiques, en « espaces cultivés ».

❖ **Contraintes**

Les contraintes évoquées dans les conclusions du commissaire enquêteur portent sur des points qui ont été modifiés par la Communauté de communes, suite à l'enquête publique et aux remarques des PPA. Les détails de ces modifications figurent dans le document en annexe II de la présente délibération (stockage de bois en zone Nn, haies, pompes à chaleur et changement de destination) :

- Le stockage de bois en zone Nn (cœur de massif forestier) a été autorisé.
- Le classement des haies a été réévalué en fonction de l'intérêt des haies inventoriées pour la trame verte.
- L'article du règlement interdisant les pompes à chaleur en façade sur rue a été assoupli.
- La formulation relative au changement de destination, dans le règlement, a été modifiée afin de clarifier cette disposition.

❖ **Remarques générales portées à l'enquête :**

- Préservation de l'environnement
- Clarification juridique
- Eléments de paysage et clarification de leur matérialisation
- Changement de zonage du commerce (Domaize)

❖ **Remarques particulières portées à l'enquête**

- Changements de destination à La Gilbertasse (La Chapelle-Agnon) et à La Roche (Brousse)
- Déclassement d'un verger et d'une haie à La Chapelle-Agnon
- Changements de zonage à Cunlhat (extension du bourg), La Chapelle-Agnon (extension du bourg) et Brousse (Lairauroux)

**2. A la demande du Préfet :**

❖ **Compléments ou modifications au rapport de présentation**

- Explicitations sur la compatibilité avec la loi Montagne (projet à vocation touristique)

- Réévaluation des zones humides en fonction de l'intersection des zones à urbaniser avec les zones de forte probabilité de zones humides déterminées par le SAGE Dore
  - Compléments sur la prise en compte des risques majeurs
  - Compléments sur les spécificités locales liées aux annexes sur le territoire
  - Compléments sur les incidences environnementales (Natura 2000)
  - Modifications des échéances de suivi du livre 2
- ❖ **Compléments ou modifications au règlement dans les zones concernées par les dispositions listées :**
- Articles 1 et 2 : autorisation des aménagements nécessaires aux exploitations forestières, en particulier des dépôts de bois, en zone naturelle Nn
  - Articles 6, 7 et 10 : encadrement des exceptions aux règles d'implantation
  - Article 6 : modification de la règle d'alignement par rapport aux voies publiques ou aux limites séparatives
  - Articles 8 et 10 : compléments sur les conditions de hauteur et d'implantation des annexes et extensions des zones A et N
  - Article 11 : modification de la formulation de la disposition relative à la couleur des toitures
  - Article 10 : modification de la formulation sur les exceptions de hauteurs autorisées pour les constructions en zone naturelle Nc
  - Autres éléments portés au règlement graphique : classement des haies au titre des continuités écologiques.
- ❖ **Modification aux documents graphiques**
- Changement de zonage au Moulin du Garret (Tours-sur-Meymont) pour la prise en compte du risque inondation
  - Amélioration de la lisibilité des documents graphiques
  - Etablissement d'une carte des Servitudes d'Utilité Publique en annexe
  - Mise à jour du PPM ; arrêté préalable à l'approbation du PLUI
- ❖ **Modifications aux annexes**
- Ajout des arrêtés préfectoraux des captages d'eau potable et du PPM de Cunlhat
- 3. A la demande de l'Autorité Environnementale :**
- Rapport de présentation : éléments complémentaires permettant de clarifier la recherche de maîtrise de la consommation d'espace dans le PLUI

- Rapport de présentation : éléments complémentaires sur les enjeux environnementaux

**4. A la demande de la Chambre d'Agriculture :**

- Rapport de présentation : critères de détermination de l'ouverture à l'urbanisation des hameaux

**5. A la demande de la Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestions des Eaux de la Dore :**

- Rapport de présentation : mention de la date d'approbation du SAGE Dore, applicable
- Rapport de présentation : ajout de la prescription 3 QM12 du SAGE Dore à titre de d'information et de recommandation

**6. A la demande de l'Agence Régionale de Santé :**

- Annexes et cartographie : compléments sur les servitudes liées aux captages (arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique, périmètres de protection)

**7. A la demande de la CDPENAF :**

- Complément du règlement des zones A et N concernant les extensions et les annexes

Les différentes pièces constitutives du PLUI ont été modifiées pour prendre en compte l'ensemble de ces corrections. Le rapport de présentation, les pièces écrites, les pièces graphiques, le PADD, les orientations d'aménagement et les annexes ont été repris pour être cohérents.

Sont joints en annexes de la présente délibération les tableaux correspondant à l'analyse des avis des Personnes Publiques Associées, et à celle du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur, suite à l'enquête publique, et aux différentes réponses qui leur sont apportées.

Le dossier soumis est constitué des documents suivants, intégrant les modifications présentées ci-dessus :

- Le Rapport de présentation
- Le PADD
- Les OAP
- Les pièces écrites du règlement
- Les pièces graphiques du règlement
- Les annexes

**CONSIDERANT** que le plan local d'urbanisme intercommunal, tel qu'il est présenté au conseil communautaire, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que les modifications apportées suite à la consultation des Personnes publiques associées et à l'enquête publique n'apportent aucune atteinte à l'économie générale du plan,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 à L.153-60, R.153-20 à R.153-21 ;

**Vu** le code de l'environnement et notamment l'article L.123-16 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire en date du 30 avril 2009 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire en date du 21 septembre 2015 arrêtant le projet du plan local d'urbanisme intercommunal ;

**Vu** les avis des personnes publiques associées consultées sur le projet du plan local d'urbanisme intercommunal ;

**Vu** l'arrêté en date du 26 novembre 2015 soumettant le projet de plan local d'urbanisme à enquête publique ;

**Vu** les conclusions du commissaire-enquêteur auxquelles il n'est pas donné suite pour les raisons susvisées ;

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à 11 VOIX POUR et 8 VOIX CONTRE :**

- **Prend acte de l'avis défavorable du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique,**
- **Décide de poursuivre la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, compte-tenu des motifs susvisés,**
- **Prend acte des modifications apportées suite aux résultats de l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées,**
- **Approuve le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire,

Fait à Cunlhat, le 23/06/2016  
Le Premier Vice-Président,

Certifié exécutoire

Reçu en Sous-préfecture le :

Publié ou notifié le :



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AMBERT LIVRADOIS FOREZ (Puy-de-Dôme)****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE****SEANCE EN DATE DU 8 février 2018****Présents** : cf. liste annexe**Secrétaire de séance** : Daniel Barrier**Date de la convocation du Conseil de Communauté** : 31 janvier 2018**Lieu de convocation du Conseil de Communauté** : Salle des Fêtes de Marsac en Livradois

Délibération n°23

**APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU<sub>i</sub> DE CUNLHAT**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-45 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Cunlhat approuvé par délibération du conseil communautaire du 23 juin 2016.

Vu l'arrêté du président de la communauté de commune du Pays de Cunlhat en date du 20 décembre 2016 engageant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal en vue de modifier :

- Les étiquettes des zones A et N sur les communes de La Chapelle-Agnon, Cunlhat et Auzelles ;
- Les emplacements réservés sur les communes de Domaize, Ceilloux ;
- Le rapport de présentation : complément de certains motifs et certaines règles ;
- Le règlement : les articles A2, N2, Uh2 et Uh6 ;

Vu le bilan, présenté par le Président du conseil communautaire, de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu les modifications éventuellement apportées au projet pour tenir compte des observations du public ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal est prêt à être approuvé ;

Après avoir écouté cet exposé et délibéré, le Conseil à la majorité (1 abstention) décide :

- d'approuver la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Cunlhat, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.
- le dossier de plan local d'urbanisme intercommunal modifié comprend :
  - le rapport de présentation de la modification

- le règlement écrit
  - le règlement graphique
  - les annexes
- 
- le plan local d'urbanisme intercommunal modifié est tenu à la disposition du public à la communauté de communes et dans les mairies concernées aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la sous - préfecture d'Ambert
  - la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté de communes et dans les mairies concernées durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le Département.
  - la présente délibération deviendra exécutoire à compter de 1 mois après sa réception en sous-préfecture, sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

Pour extrait conforme,  
Le Président,  
Jean-Claude DAURAT

