

Direction : Aménagement du Territoire

Domaine : Urbanisme-Planification

## Objet

### **Prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine**

Le Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (API),

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016, relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°19-02230 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale d'Aulhat ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°19-02231 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale de Saint-Babel ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;

**VU** la délibération n°2019/06/07 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 12 décembre 2019 abrogeant les cartes communales d'Aulhat et Saint-babel et approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

**VU** la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;

**VU** la délibération n° 2020/02/02-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à la détermination du nombre de vice-président et des éventuels autres membres du bureau ;

**VU** la délibération n° 2020/02/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'élection des vice-présidents et des éventuels autres membres du bureau, et notamment Monsieur David COSTON 1<sup>er</sup> Vice-Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

**VU** l'arrêté n°2020-VP01 du Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en date du 22 juillet 2020 portant délégation de fonction et de signature en matière d'évaluation des politiques communautaires, d'urbanisme, du numérique et de l'informatique à Monsieur David COSTON 1<sup>er</sup> vice-président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunale des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine afin de :

- modifier les règles relatives à l'aménagement des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation : faire évoluer les règles relatives aux aménagements d'ensemble et mettre en cohérence les règles relatives aux sens des faitages avec la prise en compte du risque « ruissellement et coulées de boue » ;
- clarifier la règle relative aux annexes en zones A et N ;
- mettre à jour la liste des bâtiments situés en zone A ou N et pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation sur les parcelles E 884, E885 et E886 situées à Brenat suite à la suppression du périmètre de réciprocité lié au bâtiment agricole voisin ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés ;

\*

## ARRETE

**ARTICLE 1** : que les objectifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine sont les suivants :

- **Modification des règles relatives à l'aménagement des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
  - Aujourd'hui, le règlement conditionne l'urbanisation des secteurs soumis à une OAP à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette obligation n'est pas adaptée à la configuration de certains sites et peut conduire à une absence d'urbanisation du fait d'une forte rétention foncière de la part d'au moins un propriétaire. Afin d'éviter les blocages d'urbanisation de ces secteurs, il est nécessaire d'adapter la réglementation en fonction des caractéristiques de chaque zone en privilégiant notamment un phasage pour les tènements les plus importants et une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements lorsque la forme urbaine et les accès le permettent.
  - Actuellement, les OAP prévoient des règles concernant l'orientation des constructions. Or dans environ la moitié des cas, ceci conduit à implanter les habitations perpendiculairement à la pente dans des secteurs où les ouvertures (porte, porte-fenêtre, ...) sont interdites face au versant pour des questions de sécurité en lien avec le risque de ruissellement et coulées de boue. Il s'agit donc de revoir les règles relatives à l'orientation des bâtiments afin de tenir compte des règles relatives à la prise en compte de ce risque, pour éviter toute contradiction entre les règles du PLUi.
- **Adaptation de la rédaction de la règle relative aux annexes en zones A et N**

Le règlement du PLUi prévoit que « *les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants* » et les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées. Toutefois, la notion d'annexe non accolée au bâtiment existant pouvant porter à confusion, il est nécessaire de clarifier la formulation et permettre la création d'annexes accolées au bâtiment (annexe sans lien fonctionnel, comme une porte, avec le bâtiment principal).
- **Mise à jour de la liste des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Actuellement le PLUi n'autorise le changement de destination que de 6 bâtiments situés en zone A ou N pour l'ensemble des 5 communes concernées par le PLUi. Cette liste doit être complétée.
- **Mise à jour des périmètres de réciprocité agricole**

Le PLUi fait apparaître sur le plan de zonage les périmètres de réciprocité agricoles liés aux bâtiments d'élevage situés sur le territoire. Il est nécessaire de réaliser une mise à jour de ces périmètres pour prendre en compte les évolutions d'activité et corriger les éventuelles erreurs.
- **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les parcelles E884, E885 et E886 situées à Brenat suite à la suppression du périmètre de réciprocité lié au bâtiment agricole voisin**

Suite à évolution d'activité, le bâtiment agricole situé sur la parcelle E889 sur la commune de Brenat ne génère plus de périmètre de réciprocité, ce qui rend constructible un tènement d'environ 4 000 m<sup>2</sup> situé en zone UD, en plein centre-bourg. Dans un souci de cohérence à l'échelle du PLUi, il est nécessaire de créer une OAP afin d'encadrer l'urbanisation sur ce secteur.
- **Mise à jour de la liste des emplacements réservés**
  - Création ou modification de tout emplacement réservé nécessaire à la réalisation d'un projet public,
  - Suppression des emplacements devenus inutiles.

**ARTICLE 2** : que conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi sera notifié aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique ;

**ARTICLE 3** : qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLUi auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées ;

## Arrêté n° AT-2022-004

**ARTICLE 4** : qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire ;

**ARTICLE 5** : qu'une concertation sera mise en œuvre, dans chacune des mairies des 5 communes concernées (pour Aulhat-Flat, dans les 2 mairies) et à la Direction de l'Aménagement du Territoire de l'Agglo Pays d'Issoire, par le biais de la mise à disposition du public de registres pour y consigner des observations ;

**ARTICLE 6** : que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et dans chacune des mairies des 5 communes concernées durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le département.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté.

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet d'Issoire et Mesdames et Messieurs les maires des communes concernées.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire et peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Issoire, le 24 février 2022

Pour le Président, Bertrand BARRAUD

et par délégation,

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président, David COSTON

