



Département du Puy-de-Dôme

**Commune
d'AUBUSSON d'Auvergne**

38 route de COURPIERE – 63120 AUBUSSON D'Auvergne

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé : 21/01/2016
Modification n°1 : 02/06/2017
Modification n°2 prescrite : 18/03/2020

Présentation du projet

Présentation du contexte

1 – La procédure de modification

2 – L'objet de la modification :

Modifier le règlement du PLU des zones A et Ud

2.1 - Exposé des motifs

2.2 - Présentation du projet de modification

Annexes

Présentation du contexte :

La commune d'Aubusson d'Auvergne, 256 habitants, est située au creux des Monts du Forez. Elle fait partie de la communauté de communes Thiers Dore et Montagne qui n'a pas pris la compétence urbanisme et du parc naturel régional du Livradois Forez.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Livradois Forez, dont le périmètre englobe la communauté de communes Thiers Dore et Montagne a été approuvé le 15 janvier 2020.

La commune d'Aubusson d'Auvergne a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 21 janvier 2016. Elle l'a modifié une première fois par délibération du 02/06/2017.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de le modifier à nouveau, en faisant usage de la procédure de modification en application de l'article L.153-36 et suivant du code de l'urbanisme.

Il s'agit, dans le respect des orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables, d'adapter des dispositions règlementaires du PLU à l'évolution du contexte démographique et socio-économique de la commune.

Il s'agit de :

- autoriser la réhabilitation et l'extension de constructions existantes et la construction de leurs annexes sans lien avec une activité agricole en zone A
- adapter les conditions d'implantations des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques dans les hameaux situés en zone Ud.

Cette modification porte plus précisément sur les points principaux suivants:

- **Rapport de présentation**, Partie « Mise en œuvre du PLU » :
 - * Délimitation des zones : Zones agricoles, Zone A (page 86)
 - * Enoncés généraux sur la réglementation des zones : les vocations des zones et les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente
- **Règlement du PLU**
 - * Zone Ud : article Ud 6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 16)
 - * Zone A : article A2 relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières (page 25)

Seuls ces points du règlement sont concernés par la modification, le reste du dossier du PLU applicable est sans changement.

1 - La procédure de modification

- article L. 153-36 du Code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

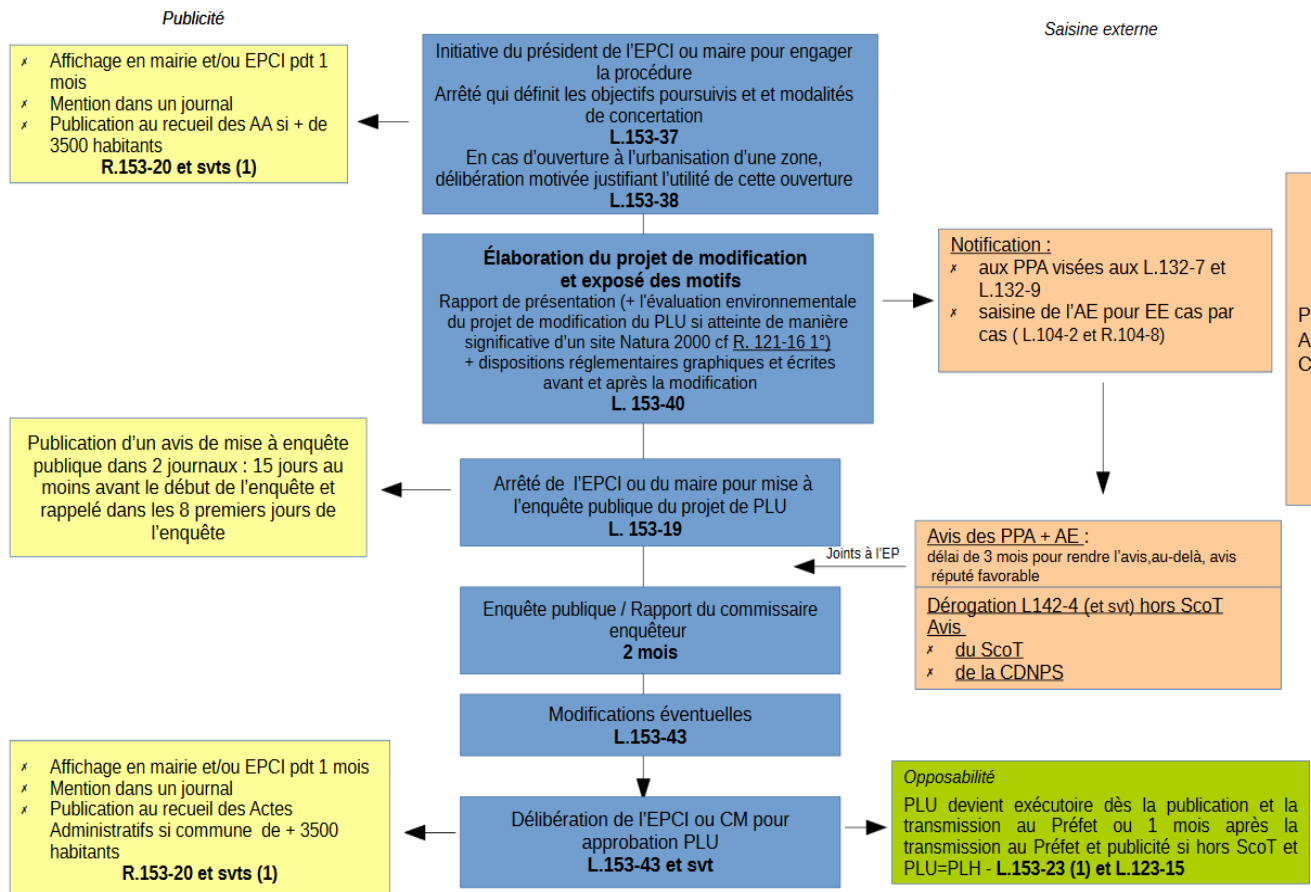
La procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) définie par les articles L. 153-36 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme apparaît comme la plus adaptée à la situation dans la mesure où les modifications prévues :

- ne changent pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune,
- ne visent pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

PLU - La procédure de modification : articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme



- Evaluation environnementale (art. R.104-8 du code de l'environnement)

Les modifications envisagées du plan local d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'affecter de façon significative les sites Natura 2000 de « la cavité minière de La Pauze » et « Dore et affluents » situés sur le territoire communal (article R104-9 du code de l'urbanisme).

Les modifications envisagées touchent essentiellement des zones d'habitat dans les zones Ud (implantation des constructions) et A (extension et annexes des bâtiments existants) du PLU. Elles n'ont pas pour effet de permettre ou d'augmenter une densité ou une constructibilité plus importante. Elles n'affecteront pas les sites Natura 2000 par de nouveaux travaux ou constructions autorisées.

Les zones d'habitat concernés par les sites Natura 2000 et les modifications envisagées :

- « la cavité minière de La Pauze » : une habitation en zone A au lieu-dit La Croix Neuve
- « Dore et affluents » : le hameau de Berlet situé en zone Ud.

2 – L'objet des modifications:

- **en zone Ud : Adapter les conditions d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- **en zone A : Autoriser la réhabilitation, l'extension de constructions d'habitation existantes sans lien avec une exploitation agricole et la construction de leurs annexes**

2.1- Exposé des motifs

☞ Principes généraux d'orientations du PADD de la commune (extrait)

Les objectifs et les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, en termes de développement urbain et de préservation de l'environnement et du patrimoine, cherchent précisément à :

- ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

- CONSERVER un environnement privilégié

- Par un développement très mesuré des hameaux,
- Pérenniser l'ambiance de chaque lieu-dit en favorisant d'une part la réhabilitation du bâti dans l'esprit architectural et urbain de l'existant et en assurant des transitions environnementales et paysagères douces avec le développement. (...)
- En permettant la reconversion des bâtiments agricoles.

- VALORISER LE PATRIMOINE BATI

- Juguler la dépréciation des cœurs d'habitat par des actions de réhabilitation du bâti, par l'embellissement d'espaces publics et l'enfouissement des réseaux lors d'opérations d'aménagements. Parallèlement à la requalification de l'habitat, viser à un équilibre social de l'habitat.
- Incliner la restauration du cadre bâti traditionnel qui est intégré au paysage naturel et encore inscrit dans la mémoire collective. Mais parfois aussi à sa destruction au vue de sa dégradation.
- Ne pas muséifier l'architecture ou l'organisation urbaine qui témoignent de l'histoire de la commune en permettant l'introduction d'une architecture contemporaine.

- MAINTIEN DE L'ESPACE NATUREL ET RURAL

(...) Le maintien de l'espace naturel et rural intègre notamment les objectifs importants du Parc Livradois Forez qui conjuguent principalement :

- La préservation des éléments écologiques et paysagers.
- Le maintien des activités agricoles.

Tous ces enjeux sont étroitement liés. Néanmoins, afin de répondre à tous ces objectifs, aux évolutions socio-économique et démographique de la commune, aux difficultés de mise en œuvre du règlement du PLU, il est apparu nécessaire d'adapter et d'assouplir certaines règles.

☞ Concernant les zones Ud, zones urbaines qui correspondent aux petits lieux-dits et hameaux

Il s'agit d'assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer un développement harmonieux tout en conservant un environnement privilégié.

Si le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement afin de conforter et préserver les fronts de rue lorsqu'ils existent, la mise en œuvre du PLU a montré que les implantations des constructions plus ou moins éloignées dans ces hameaux ne permettraient pas toujours de concilier alignement et qualité paysagère de ces espaces.

La modification du PLU a pour objet d'autoriser un recul nécessaire pouvant correspondre à des aises d'usage pour un stationnement, une entrée de garage par exemple. L'alignement pourra être assuré par un mur de clôture qui respectera les composants environnementaux existants.

☞ Concernant les zones A, zones agricoles

Il s'agit de permettre la réhabilitation et l'extension de constructions d'habitations existantes, ainsi que leurs annexes dans les zones agricoles afin de conserver un environnement privilégié, valoriser le patrimoine bâti tout en préservant l'espace naturel et rural.

Les zones agricoles « sont des zones à vocation agricole stricte où aucune urbanisation n'est envisagée et où les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées ».

Dans le respect de la loi Alur et la loi pour l'avenir de l'agriculture, l'entretien, la rénovation et l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation en zone A sont permises et encadrées car il s'agit de maintenir la vocation d'habitat existante.

D'une part, ces travaux ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole et la préservation de l'environnement de la zone.

Au regard de la diminution des exploitations agricoles sur la commune et des constructions existantes dans les zones agricoles, souvent vieillissantes et parfois abandonnées, n'ayant souvent plus de lien avec une activité agricole, le règlement d'urbanisme doit permettre l'entretien et la réhabilitation de ce bâti existant, et notamment son extension.

Le but est de :

- Eviter qu'une partie du patrimoine bâti de la commune tombe en ruine et dégrade la qualité paysagère de la commune, faute de pouvoir être restauré.
- Répondre aux attentes d'habitat aujourd'hui
- Ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, aux lieux avoisinants et à la qualité paysagère et environnementale du territoire.

La modification du PLU a pour objet d'autoriser à toute personne la réhabilitation et l'extension des constructions existantes dans les zones agricoles, ainsi que la construction de leurs annexes, dans des superficies limitées et dans le respect de l'environnement paysager, environnemental et économique de la zone.

2.2 - Présentation du projet de modification

- 2 documents du P.L.U. sont modifiés :
- le rapport de présentation,
 - le règlement

Apparaissent **en gras et en rouge**, les éléments corrigés au précédent rapport de présentation.

2.2.1 Le Rapport de présentation

PARTIE « MISE EN ŒUVRE DU PLU » : DELIMITATION DES ZONES, Zone AGRICOLE, Zone A

- **Les zones A (page 87)**

(...) Ce sont des zones à vocation agricole stricte où aucune urbanisation n'est envisagée et où les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Les constructions neuves y sont autorisées sous condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles. L'adaptation, l'extension et la réfection de bâtiments existants **et la construction de leur annexe** sont admises **sous certaines conditions si les bâtiments concernés sont liés à l'activité agricole.**

La rénovation et le changement de destination sont autorisés à condition **qu'ils correspondent à la vocation de la zone notamment les activités liées à l'agro-tourisme de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, économique et environnementale de la zone.**

PARTIE « MISE EN ŒUVRE DU PLU » : ENONCES GENERAUX SUR LA REGLEMENTATION DES ZONES

- **Les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine (page 91)**

En fonction de la localisation des constructions sur la commune, et dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente ainsi que l'intégration des constructions dans l'environnement naturel, les règles régissant les constructions sont diversifiées.

Dans les secteurs centraux denses **Ua, Ua0 et Ud** correspondant au fondement urbain, un paysage de rue structurée par le bâti est recherché, l'alignement est souhaitable. Cependant **si le bâti n'assure pas cette continuité**, un recul **maximal minimal** des constructions de 5 m est **préconisé admis** pour permettre le stationnement hors voirie et l'alignement pourra être assuré par le mur de clôture qui respecte les composants environnementaux existants.

2.2.2. Le Règlement

☛ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

ARTICLE Ud 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (page 16)

- Les constructions doivent **soit** s'implanter ~~en bordure de voie et~~ dans la continuité des bâtiments existants avec une possibilité de saillie pour les balcons et les escaliers, ~~sans débordement sur le domaine public soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux voies existantes ou emprises publiques.~~
- En cas de reconstruction après démolition dans un front bâti, celui-ci doit être rétabli.
- ~~En cas d'extensions ne répondant pas à la règle, elles pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.~~

☛ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES (page 25)

Dans la zone **A** proprement dite sont aussi admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visées à l'article 1 et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations de bâtiments agricoles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes qui leur sont complémentaires, sous réserve d'être strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes.
- **Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et de leur intérêt esthétique et écologique sont également autorisées :**
 - **Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation à la condition que cette extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale du bâtiment sans toutefois pouvoir excéder 40 m²**
 - **Les constructions d'annexes à ces habitations existantes sans excéder 40m² de surface au sol.**
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'acte de construire à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Annexes

- 1- Délibération du 21 janvier 2016 approuvant le PLU.
- 2 - Délibération du Conseil Municipal du 02/06/2017 approuvant la modification n°1 du PLU
- 3 - Arrêté du Maire du 19/03/2020 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU
- 4- Liste des administrations publiques associées consultées pour avis