

*EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ*

SEANCE EN DATE DU 21 MARS 2024

Présents : cf. liste annexe.

Secrétaire de séance : Corinne MONDIN

Date de la convocation du Conseil de Communauté : 7 mars 2024

Lieu de convocation du Conseil de Communauté : Salle multi-activités d'Arlanc.

Délibération n°21

PLUi DU PAYS DE CUNLHAT – MODIFICATION N°1 - APPROBATION

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11 à L.153-34, L.103-2 ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale Livradois Forez approuvé le 15 janvier 2020 ;

Vu les statuts de la communauté de communes Ambert Livradois Forez et notamment sa compétence en matière d'aménagement du territoire ;

Vu la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'EPCI est désormais compétent en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ». La communauté de communes peut donc engager les procédures d'évolution des documents d'urbanisme présents sur son territoire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Cunlhat approuvé le 23 juin 2016 ;

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée en date du 8 février 2018 ;

Vu la délibération de prescription de la modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat en date du 10 Février 2022, définissant notamment les modalités de concertation ;

Vu l'arrêté de prescription de la modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat en date du 14 Février 2022 ;

Vu la délibération tirant le bilan de la concertation du projet de modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat en date du 14 juin 2023,

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées et les avis de la CDPENAF en date du 14 Septembre 2023 et de la MRAE en date du 10 Octobre 2023,

Vu l'arrêté n°2023-16 en date du 10 Octobre 2023 prescrivant l'enquête publique unique portant sur les révisions allégées n°1, 2 et 3 et sur la modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat,

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_21-DE
Reçu le 05/04/2024

Vu les pièces du dossier de modification n°1 du PLUi soumises à l'enquête publique,

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

Vu la révision allégée n°1 du PLUi de Cunlhat approuvée en date du 21 Mars 2024,

Vu la révision allégée n°2 du PLUi de Cunlhat approuvée en date du 21 Mars 2024,

Vu la révision allégée n°3 du PLUi de Cunlhat approuvée en date du 21 Mars 2024,

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE joint à l'enquête publique et annexé à la présente délibération,

Vu l'annexe à la présente délibération résumant les modifications apportées au dossier pour tenir compte des avis émis

Monsieur le Vice-Président rappelle qu'une délibération de prescription de la modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat a été prise par le conseil communautaire du 10 Février 2022. Un arrêté de prescription a été pris le 14 Février 2022.

Il rappelle que la procédure de modification porte sur l'adaptation du PLUi afin de prendre en compte l'évolution de certains projets, faciliter la reprise/transformation des bâtiments existants et faciliter la compréhension des règles mises en place, dans le respect des objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Actualisation de la liste des changements de destination ;
- Reprise de la liste des emplacements réservés ;
- Reprise du règlement écrit pour simplifier et assouplir certaines dispositions du règlement ;
- Reprise du plan de zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le projet de modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat nécessitent de reprendre les pièces suivantes du document d'urbanisme :

- Plan de zonage ;
- Règlement écrit ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Liste des changements de destination ;
- Liste des emplacements réservés.

La procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Monsieur le Vice-Président rappelle que 3 autres procédures d'évolution du PLUi de Cunlhat ont été menées en parallèle :

- Une révision allégée n°1 prescrite le 10 Février 2022, portant sur le repositionnement de zones urbaines et à urbaniser ;
- Une révision allégée n°2 prescrite le 2 juin 2022, portant sur l'adaptation du plan de zonage pour prendre en compte des projets économiques ;

Une révision allégée n°3 prescrite le 2 juin 2022, portant sur la réduction de protection ;

Résumé synthétique des consultations réalisées :

Le dossier a ensuite été transmis aux personnes publiques associées. Les avis suivants ont été reçus :

- Avis favorables ou sans observations de l'**INAO** et de **TDM**
- Avis réservé de la **Chambre d'Agriculture** :
 - o Augmenter la densité fixée sur l'OAP de Montboissier et privilégier l'habitat
 - o Créer une OAP sur le secteur passé de la zone Ut à la zone Uc à Cunlhat
 - o S'assurer que l'extension du terrain de moto-cross n'engendrera pas de compensation environnementale sur des terres agricoles.
- Des observations et remarques sont faites par le **Département**
- Avis favorable sur l'identification des bâtiments pouvant changer de destination et avis défavorable sur les projets d'évolution qui s'avèrent incompatibles avec le SCOT, de la **CDPENAF** :
 - o Réalisation majoritaire des constructions neuves au sein des enveloppes à densifier définies par le SCOT,
 - o Compatibilité avec les objectifs de densité ;
 - o Compléter les OAP afin de définir un pourcentage minimum de logements collectifs
- Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques du **PNR Livradois Forez** :
 - o Compléter les règles concernant l'aspect extérieur des constructions pour encadrer les panneaux solaires, en s'appuyant sur les recommandations techniques du cahier du parc
 - o Corriger l'incohérence entre le rapport de présentation et le règlement, en ne permettant pas le commerce en zone Uh
 - o Créer une OAP sur le secteur classé en zone Ut et reclassé en zone Uc à Cunlhat
 - o Compléter l'évaluation des enjeux environnementaux pour l'extension du terrain de moto-cross
 - o Vérifier les qualités écologiques des deux zones N créées pour des scieries
 - o Augmenter la densité sur l'OAP de Montboissier
- Avis défavorable de l'**ARS** concernant le recours à un captage ou source privé ;
- Avis défavorable du **SCOT Livradois Forez** (avis arrivé pendant l'enquête publique) :
 - o Optimiser les surfaces urbanisables sous OAP à Auzelles, Brousse et Cunlhat afin d'atteindre les objectifs de densité moyenne nette ;
 - o Lever les doutes sur l'autorisation ou non des commerces en zone Uh.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a également donné son avis. Un mémoire de réponse spécifique, annexé à la présente délibération, a été réalisé.

Phase d'enquête publique :

Une enquête publique a été réalisée du 6 novembre 2023 au 8 décembre 2023.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec réserve : au risque que les OAP ne puissent remplir leurs objectifs, il est demandé :

- Prise en considération, lors de la création d'OAP sur des terrains privés, la capacité des propriétaires à gérer de telles opérations
- Repenser la question des OAP prévues et celles demandées par les PPA sur la commune de Cunlhat, en raison du nombre exagéré de logements à créer.

À la suite de la phase de consultation et d'enquête publique, le dossier a été modifié afin de tenir compte

~~des avis des personnes publiques associées~~ et du commissaire enquêteur. Ces modifications présentées en annexe du présent rapport, ont fait l'objet d'échanges avec les personnes publiques associées (réunion organisée le 11 Janvier 2024).

Les modifications les plus importantes sont énumérées ci-dessous et détaillées dans l'annexe jointe à la présente délibération :

- Reprise du rapport de présentation pour mise en cohérence avec le règlement, interdisant le commerce en zone Uh
- Création d'une OAP à La Chapelle-Agnon sur la partie Nord du bourg, afin de se rapprocher des objectifs de densification du SCOT
- Création d'une OAP à Cunlhat, sur une partie du secteur classé en zone Ut et reclassé en zone Uc
- Agrandissement de la zone Ub au détriment de la zone Uc pour prendre en compte une remarque faite dans le cadre de l'enquête publique à Cunlhat
- Réduction au strict minimum, pour le développement de l'activité, de la zone NL sur La Chapelle-Agnon
- Reprise de la densité de l'OAP de Montboissier à Brousse
- Reprise de la liste des changements de destination et du règlement des zones A et N, pour supprimer la possibilité de se raccorder à un captage privé et les changements de destination non desservis en eau potable
- Reprise de la liste des changements de destination pour tenir compte de certaines demandes faites pendant l'enquête publique
- Complément sur l'OAP de Domaize pour tenir compte de la remarque du Département sur la gestion des accès
- Reprise de toutes les OAP sur le volet densité afin de préciser la définition de la densité, en compatibilité avec le SCOT Livradois Forez
- Reprise du règlement de la zone Uc pour autoriser les nouvelles constructions à s'implanter en limite de propriété en cas de voies internes.

Il est cohérent qu'il y ait plus de logements à créer positionnés à Cunlhat, du fait de son statut de centralité. Il est également rappelé que le volume de logements prévus sur le plan de zonage est toujours majoré par rapport au besoin réel, pour tenir compte de la rétention foncière. Les OAP formalisées dans le cadre de cette procédure restent simples et relativement souples, ne nécessitant pas une opération d'aménagement d'ensemble.

Monsieur le Vice-Président présente le projet de modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage de l'ensemble des communes concernées, le règlement écrit, la liste des changements de destination et la liste des emplacements réservés. Les autres pièces restent inchangées.

Considérant que le projet de modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-21° du code de l'urbanisme,

Après avoir écouté cet exposé et délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité décide :

- d'approuver les modifications apportées au projet de modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat,

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_21-DE
Reçu le 05/04/2024

- d'approuver la modification n°4 du PLUi du Pays de Cunlhat ;
- d'indiquer que le dossier de PLUi est tenu à la disposition du public à la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez (15 avenue du 11 novembre à Ambert) aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- d'indiquer que, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez (15 avenue du 11 novembre) durant un mois. Une mention en caractères apparents sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- de charger Monsieur le Président de prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLUi approuvé, sera transmise en préfecture ou sous-préfecture au titre du contrôle de légalité. Elle sera également publiée sur le site de la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez et sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Daniel FORESTIER



Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe qu'en application des dispositions de l'article L.2131-1 du CGCT et de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours, devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage, ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat.

Publiée le 8 avril 2024



Annexe à la délibération d'approbation de la modification n°1

Il est rappelé qu'ALF a décidé d'engager simultanément 4 procédures d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat : 3 révisions allégées et une procédure de modification. Ces 4 procédures sont menées en parallèle. Certains avis émis par les PPA ou la MRAE sont donc donnés sur l'ensemble des procédures. Les avis présentés ci-dessous de manière synthétique ciblent plus particulièrement ceux de la procédure de modification n°1.

1. Les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées

La synthèse des avis présentée ci-dessous cible les avis portant sur la modification n°1 du PLUi.

MODIFICATION N°1 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de l'INAO, TDM

Avis synthétisé du SCOT, reçu pendant l'enquête

Avis défavorable sur le projet de modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat :

- Optimiser les surfaces urbanisables sous OAP à Auzelles, Brousse et Cunlhat, afin d'atteindre les objectifs de densification nette moyenne du SCOT de 13 ou 20 logements par hectare selon leur localisation
- Lever les doutes sur l'autorisation ou non des commerces en zone Uh

Avis synthétisé de la Chambre d'Agriculture

- Le PADD préconise une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare lorsque le bilan fait état d'une densité autour de 5 logements à l'hectare
- Brousse : délimitation d'une OAP sur Montboissier : reprendre l'OAP afin d'imposer une densité de l'ordre de 13 logements à l'hectare. Encourage les élus à privilégier un projet d'habitat sur ce secteur
- Cunlhat : judicieux d'encadrer la reconversion de la zone UT en Uc par une OAP
- Cunlhat : intéressant d'aménagement d'abord le site des anciens chalets avant d'urbaniser le secteur aux abords du Golf
- Interrogation sur la partie boisée de l'agrandissement de la zone NL sur La-Chapelle-Agnon. En cas de compensation, il serait regrettable que cela soit au détriment des espaces agricoles

Avis réservé : S'assurer que l'extension du terrain de moto-cross n'engendrera pas de compensation environnementale des terres agricoles et reconsidérer les densités dans certaines OAP

Avis synthétisé du PNR (hors délais)

Avis favorable sous réserve

- Création d'une OAP sur Montboissier : augmenter la densité à 13 logements à l'hectare
- Développement de 2 scieries à La Chapelle-Agnon : Vérifier les qualités écologiques du site de Pré-Mouillat (présomption de zones humides du SAGE Dore). L'extension de la zone N sur Farges nécessiterait également de faire l'objet d'une évaluation de l'impact environnemental de cette activité.
- Zone NL à La Chapelle-Agnon : l'évaluation environnementale de ce site reste trop succincte pour conclure que la réduction suffit à préserver cette forêt
- Reconversion d'une friche de chalets à Cunlhat : une OAP serait nécessaire
- Autoriser le commerce en zone Uh entrainerait une contradiction avec le PADD. Il semble toutefois que cela soit une erreur du rapport de présentation
- Règlement écrit, aspect extérieur des constructions : concernant les panneaux solaires, il serait nécessaire de compléter en s'inspirant des recommandations techniques du Cahier du Parc consacré à l'énergie solaire afin de favoriser leur intégration architecturale.

Avis synthétisé du Département

Le Département émet les observations suivantes :

- Concernant la création d'une OAP sur Montboissier (commune de Brousse) : Dans le cadre des aménagements pour la connexion de ce nouveau quartier avec le reste du hameau, il peut être intéressant de travailler aussi les cheminements piétons en plus de l'accès routier afin d'améliorer sa connexion.

- Concernant le changement de la zone Ut en Uc sur les abords du lac sur la commune de Cunlhat : le projet d'ouverture à l'urbanisation pour du logement dans ce secteur proche du plan d'eau peut s'avérer pénalisant à la démarche PVD et amener une certaine concurrence pour la revitalisation du centre-bourg. L'extension de l'urbanisation sur ce site peut concourir notamment à accentuer l'étalement urbain de la commune et des difficultés de connexion, notamment piétonniers avec le bourg alors qu'un des objectifs du PADD indique de "maintenir la compacité des bourgs et des villages".
- Ce secteur est néanmoins un secteur à fort enjeu pour l'image de la commune. Il pourrait être opportun d'approfondir les études pour la reconversion de ce site,
- articles 6 et 7 sur les limites de constructibilité : Il est proposé en zone Uc de réduire les retraits de construction de 5 m à 3 m afin de rechercher une meilleure densification. Toutefois, même dans les zones avec de l'habitat plus lâche, la proposition de construction en limite de propriété pourrait être possible notamment sur les voies internes de dessertes par exemple.
- article 11 sur les clôtures : il pourrait aussi être envisagé d'ajouter des éléments pour les clôtures favoriser la biodiversité et les continuités écologiques notamment dans les zones périphériques qui sont proches des milieux naturels avec l'intégration d'une clause dans le règlement sur la création de passage pour la petite faune

Avis synthétisé de l'ARS

Avis défavorable au projet d'évolution du PLUi sur l'alimentation en eau par des sources privées en zones A et N, dans l'attente de la réalisation pour chaque commune ou pour l'intercommunalité :

- du schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution
- du diagnostic territorial

Avis synthétisé de la CDPENAF (avis portant sur les 4 procédures d'évolution du PLUi menées en parallèle : RA1, RA2, RA3 et M1)

La commission note :

- Le Pays de Cunlhat a connu une baisse de population d'environ 40 habitants entre 2009 et 2015. Malgré une légère reprise depuis 2015, le niveau de 2009 n'est pas encore atteint en 2020
- Environ 40 nouveaux logements ont été créés depuis 2016 alors que l'objectif du PADD prévoyait 150 nouveaux logements d'ici 2025
- Une densité moyenne constatée de 5 logements à l'hectare, tandis que le PADD en préconise 10 et que le SCOT Livradois Forez fixe un objectif de 15 logements à l'hectare pour la commune de Cunlhat et de 13 logements à l'hectare pour les autres communes
- L'absence de mise en compatibilité avec les objectifs du SCOT Livradois-Forez, qui recommande une urbanisation dans les villes et les bourgs pour renforcer leur attractivité et limiter l'étalement urbain
- L'évolution du code de l'urbanisme ne justifie plus la nécessité de maintenir de nombreuses micro-zones Uh, en effet, les zones A et N en zone de montagne autorisent l'extension des habitations et la création d'annexes pour permettre l'évolution des constructions existantes
- Le maintien de nombreuses parcelles constructibles dans les hameaux n'est pas justifié
- Le développement des zones d'activités et des activités de loisirs doivent se faire de manière à limiter autant que possible les impacts sur les parcelles naturelles, agricoles et forestières, ou identifiées avec une présomption de zone humide ; à défaut des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont à envisager

[...]

Avis favorable concernant :

- Le projet de reclassement de la zone NL sur la commune de Cunlhat, permettant la réalisation de la maison de santé
- Le travail exercé sur l'OAP de Cunlhat concernant la volonté de rediriger du foncier à destination du tourisme vers de l'habitat sur le bourg, avec un objectif de densité supérieur aux objectifs du SCOT Livradois Forez pour ce secteur
- Le travail d'identification des bâtiments pouvant changer de destination qui, par leur mobilisation, s'inscrit dans la démarche de lutte contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Le repositionnement de la zone Ue sur la commune de La Chapelle-Agnon, intégrant d'anciens logements et agrandissant la zone constructible au Sud, permettant à l'entreprise de se développer.

Avis défavorable sur les projets d'évolution de ce PLUi qui s'avèrent être incompatibles avec le SCOT Livradois Forez et avec les objectifs de sobriété foncière [...] La commission invite ainsi la collectivité à :

- Mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec le SCOT : réalisation majoritaire de constructions neuves au sein des enveloppes définies comme à densifier par le SCOT, compatibilité avec les objectifs de densité

- Renforcer le développement des centralités plutôt que celui des hameaux, afin d'éviter la dévitalisation des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain
- Supprimer certaines zones Uh dont le besoin n'apparaît pas justifié au regard des possibilités offertes par le code de l'urbanisme en zone A et N, et de réduire d'autres secteurs en zone Uh
- Poursuivre l'effort de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Compléter les OAP afin de définir un pourcentage minimal de logements collectifs à réaliser afin de s'assurer que les objectifs de densité puissent être tenus
- Retravailler les périmètres des projets au sein de la zone d'activités à Cunlhat et de loisirs à La Chapelle-Agnon qui viendraient impacter des milieux sensibles

Réponses apportées par ALF

- La reprise du règlement

~~Le dossier est repris pour compléter les dispositions en matière de prise en compte des panneaux photovoltaïques, selon les recommandations de la charte architecturale du PNR.~~

En matière d'incohérence entre le rapport de présentation et le règlement, pour la question des commerces en zone Uh, la correction du rapport pour interdire le commerce en zone Uh est réalisée : l'objectif n'est pas de revenir sur ce point, mais de corriger une erreur glissée dans le rapport de présentation.

- La prise en compte des remarques de l'ARS en matière de gestion de l'eau potable

Compte-tenu des éléments présentés dans le cadre de l'avis de l'ARS, le règlement des zones A et N est repris afin d'interdire le recours aux captages privés, pour les nouveaux logements.

Par cohérence, la reprise de la liste des changements de destination est nécessaire, afin d'exclure tous les changements de destination susceptibles d'accueillir un nouveau logement non raccordables au réseau public d'eau potable : les granges isolées dont la transformation générerait la création d'un nouveau logement et situées à plus de 100 m du réseau d'eau potable, ou nécessitant de traverser plusieurs tenements privés sont a priori supprimés.

- La prise en compte des remarques du PNR sur les 2 scieries

Concernant la délimitation d'une zone N sur Pré-Mouillat, il est rappelé que l'objectif est de permettre la reconstruction d'une scierie, à la suite d'un sinistre. L'emprise concernée est donc déjà aménagée et occupée par l'activité. L'impact sur les possibles zones humides est donc très faible.

De plus, il est rappelé que la plupart des zones humides du territoire sont classées en zone N. Il semble donc y avoir confusion entre le classement en zone N et le projet.

Sur le second site, il s'agit également de prendre en compte une activité qui occupe déjà le site.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

- Les remarques relatives à la densité

Compte-tenu des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées en matière de densité, dans et en dehors des secteurs d'OAP, la commission est favorable, dans un esprit de compromis et pour s'inscrire en compatibilité avec le SCOT :

- À augmenter le nombre d'OAP en ajoutant une OAP : sur Fougères à Tours-sur-Meymont, sur le secteur des anciens chalets à Cunlhat et sur les secteurs constructibles restant au nord du bourg de la Chapelle-Agnon. Avec cette nouvelle proposition, environ 37% des capacités d'accueil des communes rurales seraient couvertes par une OAP, contre 1% au PLUi actuellement opposable. Cela permettra de mieux maîtriser la consommation d'espaces, comme demandé par les PPA
- À revoir la densité sur certaines OAP, tout en tenant compte de la configuration des sites et des aménagements nécessaires. Ainsi, s'il est prévu une augmentation de la densité sur l'OAP de Montboissier à Brousse, et d'intégrer des densités compatibles avec le SCOT sur les nouveaux secteurs d'OAP, il n'est pas envisagé d'augmenter la densité prévue sur Auzelles, sur le bourg de Brousse.
- Les OAP sont toutes reprises afin de clarifier la définition de densité : la définition du SCOT est précisée à chaque mention de densité dans les OAP.

Avis de la MRAE : se reporter au mémoire en réponse spécifique réalisé et joint au dossier d'enquête publique

- Recommande de regrouper les différentes évolutions du projet de PLU au sein d'un même dossier afin d'améliorer sa compréhension, et de réaliser une analyse environnementale unique des incidences de ces évolutions à l'échelle globale de son territoire
- Recommande dans les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet d'évolutions du PLUi de :
Réaliser des inventaires habitat/faune (dont chiroptères)/flore complets
Evaluer les enjeux paysagers notamment par l'identification de point de vue à préserver, et la production de photographies proches et éloignées des alentours concernés,


Déterminer selon la méthodologie réglementaire la présence avérée ou non de zones humides ;
Ré-évaluer le cas échéant les niveaux d'enjeu en conséquence.

- Recommande de :
Revoir la localisation des capacités d'accueil en cohérence avec les enveloppes de densification définies par le Scot Livradois-Forez ;
Justifier en conséquence les besoins et la localisation des ajustements, régularisations et créations de zones envisagées ;
Etablir un récapitulatif clair de la totalité des surfaces consommées à la suite du reclassement, ajustement et création de zones.
- Recommande de réaliser un diagnostic des réseaux sur le territoire et de compléter en conséquence le volet eau potable et assainissement avec des données permettant de s'assurer de l'adéquation quantitative et qualitative des ressources et dispositifs de traitement existants avec le projet d'évolution du PLUi.
- Recommande de :
D'évaluer les impacts des projets sur la biodiversité, la trame verte et bleue et en particulier les zones humides et leurs fonctionnalités (y compris les incidences Natura 2000) ainsi que de justifier la remise en cause des protections existantes ;
De proposer les mesures adaptées en renforçant les dispositions du règlement et des OAP du PLUi pour assurer leur préservation ;
De réaliser un bilan des besoins des activités situées en dehors des zones dédiées à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois Forez pour justifier les développements futurs et répartir équitablement l'enveloppe de 4 ha prévue à cet effet
- Recommande d'examiner plus précisément les incidences des évolutions du PLUi sur le paysage et de reprendre le règlement et les OAP en conséquence pour assurer une protection renforcée des vues remarquables et une insertion adaptée des projets .
- Recommande de compléter le rapport de présentation par une carte et une analyse des dents creuses identifiées au sein de l'ensemble des zones Uh du territoire pour en évaluer les capacités d'accueil actuelles et à venir.
- Recommande de reprendre l'analyse de l'articulation des évolutions du PLUi avec les documents d'ordre supérieur et en particulier avec la loi Montagne ainsi que les prescriptions du Scot du Livradois-Forez.
- Recommande de :
Revoir le scénario démographique envisagé ainsi que la répartition des besoins futurs en démontrant la recherche d'un équilibre et d'une complémentarité territoriale à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois-Forez ;
Expliquer et justifier le bien-fondé des divers ajustements, reclassements et créations de zones constructibles au regard des enjeux des secteurs et des besoins actuels, visant à atteindre le zéro artificialisation nette, notamment pour ce qui concerne les secteurs situés en discontinuité du tissu bâti existant, les zones d'activités et les zones Uh ;
- Recommande de :
Préciser si l'indicateur de suivi de la consommation d'espaces des surfaces agricoles et naturelles artificialisées couvre l'ensemble du territoire du PLUi ;
Intégrer un récapitulatif des disponibilités foncières dans les zones urbaines ainsi qu'un suivi régulier.
- Recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis et de le compléter par des illustrations.

Réponses synthétisées apportées par ALF (se reporter au mémoire de réponse réalisé pour l'enquête publique)

2. Les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique et les réponses apportées

Pour rappel, les procédures de révision n°1, 2 et 3 ainsi que la procédure de modification avec enquête ont été menées en parallèle. Une enquête publique unique a été réalisée. Dans ce contexte, le résultat de l'enquête publique unique, portant sur l'ensemble des procédures est présenté, pour comprendre l'évolution globale du PLUi.

ENQUÊTE PUBLIQUE	
Révision allégée n°1	Réponses apportées par ALF
Demandes de classement en zone constructible et contestation sur le reclassement en zone non constructible	
<p>5 BROUSSE – La Sous Frédière Demande classement parcelles AI228-176-175</p> 	<p>Au vu des avis émis par les personnes publiques associées, demandant la réduction des zones urbaines, il ne paraît pas envisageable de répondre favorablement à ces demandes.</p> <p><u>Pour rappel :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La délimitation de zones urbaines en extension linéaire fait l'objet de demande de reclassement en zone agricole ou naturelle de la part des personnes publiques associées : toutes les parcelles en zone constructibles situées en extension linéaire seront reclassées en zone agricole ou naturelle, sauf cas très spécifiques et mineurs. - Les personnes publiques associées demandent à ALF de réduire les zones urbaines en particulier sur les hameaux. La Chambre d'Agriculture relève que le secteur de Sous Frédière n'est pas véritablement un hameau constitué et demande le reclassement de l'intégralité du secteur en zone A. L'extension de la zone urbaine sur des hameaux tels que Sous-Frédière n'est donc pas envisageable. La commission envisage le reclassement de l'ensemble du secteur en zone A, comme le demande la Chambre d'Agriculture. - Compte-tenu de l'obligation pour la collectivité de réduire les zones urbaines et à urbaniser, plusieurs critères ont été mis en place. À Cunlhat, l'un des critères est la prise en compte des enjeux paysagers en entrée de ville. Ce critère permet de justifier la préservation de toute la partie donnant sur l'ancienne route de Clermont afin de préserver la façade urbaine existante en entrée de ville. - Les personnes publiques associées ont indiqué que La Chapelle-Agnon fait partie des communes disposant encore de capacités d'accueil importantes et demandent de réduire davantage les zones urbaines sur le bourg. La commission se pose la question de répondre favorablement à la demande dans la mesure où les parcelles concernées, n°71 et 72 sont partiellement situées dans l'enveloppe à densifier définie par le SCOT. En revanche, cela nécessiterait d'augmenter l'effort de réduction de la zone constructible sur la partie Nord du bourg. ALF souhaite en discuter avec les personnes publiques associées avant de prendre position sur la prise en compte ou non de cette remarque.
<p>6EF – CUNLHAT Contexte le reclassement en zone A de la parcelle n°BI432</p> 	
<p>1EF- CUNLHAT - Conteste le reclassement en zone non constructible des parcelles BN106 et 107</p>	
<p>38- TOURS SUR MEYMONT Défavorable au classement en zone U des parcelles n°156, 157 et 158 et demande le reclassement des parcelles n°ZN90, 92, 278 et 280</p>	



48 – Kerem GOKDEMIR –
Conteste le déclassement des parcelles
n°BN106 et BN107



4EF – LA CHAPELLE AGNON
Souhait de maintenir en zone constructible les
parcelles n°AH71 et AH 72



Concernant les remarques portant sur le repositionnement des zones constructibles à Tours sur Meymont :

L'objectif même de la procédure de révision allégée est avant tout de lutter contre la rétention foncière afin de répondre à la demande. En effet, Tours sur Meymont est l'un des commune ayant accueilli le plus de constructions depuis l'approbation du PLUi.

Les secteurs déclassés sur la partie Sud du bourg font l'objet de plusieurs freins à leur urbanisation :

- La question de la rétention foncière : certains propriétaires ont acheté un terrain limitrophe pour ne pas avoir de voisin
- La parcelle n°92 appartient à la commune. Elle est toutefois en pente et est traversée sur toute sa longueur par la canalisation d'eau qui dessert l'alimentation en eau des fontaines du bourg.

La question du repositionnement du secteur constructible a fait l'objet de plusieurs échanges. En effet, la configuration du bourg, implanté en ligne de crête limite fortement les possibilités d'implantation de constructions « en épaisseur ». La localisation de l'OAP créée, en remplacement de la zone NL, permet de renforcer l'urbanisation autour de l'une des places du village. Elle appartient à la commune (permettant de ne pas être dépendant de la rétention foncière) et est raccordable à l'assainissement collectif. L'OAP permet d'imposer une implantation proche de l'alignement, permettant de préserver l'arrière des parcelles et de maintenir ainsi un espace tampon, composé de jardins, entre le verger et les constructions. Cette localisation est davantage en accroche du centre bourg.

Ce projet n'est pas incompatible avec la mise en valeur du verger. L'extension de ce dernier sur cette parcelle n'était de toute façon pas envisageable du fait du manque de terre sur la cassure de la parcelle. En 2023, la commune a acquis de nouvelles parcelles (ZE19, ZE 197 et ZE 198) pour l'extension du verger, qu'elle a cédé gratuitement au CEN. De plus, la commune et le CEN Auvergne sont en pourparlers pour que la parcelle ZN 92 (route de Domaize) puisse accueillir de nouvelles plantations en complément du verger actuel.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

9C- CUNLHAT
Conteste l'identification en OAP (parcelle
n°BM256), indiquant que le terrain ne pourra
pas se vendre par parcelles individuelles.

- Les OAP

De manière générale, il est rappelé que les OAP situées au sein d'une zone urbaine n'imposent pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, sur une OAP imposant une densité correspondant à la



11C- Courrier reçu hors délais
Conteste de la densité définie sur cette OAP



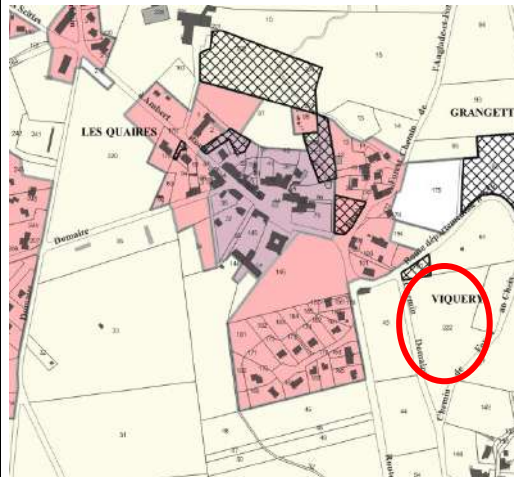
37 TOURS SUR MEYMONT

Défavorable au passage de la zone NL en OAP :
densité non adaptée au territoire rural, plus de
protection du verger et plus de possibilité
d'accueillir des manifestations.



1D DOMAIZE

Constat d'une densité proposée plus forte que
celle demandée de 13 logements à l'hectare.
Pourquoi ne pas urbaniser sur Viquery, parcelle
communale ?



réalisation de 5 logements, un seul permis de construire peut être déposé en démontrant qu'il laisse la place pour les 4 autres (le reste du tènement peut très bien être occupé par du jardin en attendant). Un deuxième peut être déposé tant qu'il démontre lui aussi qu'il laisse la place aux 3 autres-et ainsi de suite.

Sur des secteurs importants nécessitant la réalisation de voies de desserte internes, comme c'est le cas pour l'OAP « Aménagement des abords du Golf », il paraît plus compliqué de déposer PC par PC, pour des enjeux de rentabilité de l'opération. En cas de découpage par lots, le PLU ne pourra empêcher l'achat de 2 lots par un seul propriétaire qui souhaiterait disposer d'un grand jardin.

Enfin, il est rappelé que les OAP n'imposent ni aux propriétaires de faire l'opération, ni à la commune de la faire. Comme toute parcelle constructible, le propriétaire a le choix de ne pas construire sur son terrain ou de construire, à condition de respecter le principe de l'OAP.

Néanmoins, ces stratégies ne sont pas à inciter, puisqu'elles représentent des constructions et donc des habitants en moins pour le territoire, dans un contexte de rareté foncière.

Toutefois, au regard de l'application de la Loi Climat et Résilience, tous les secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine et/ou couverts par une OAP pourront être reclassés en zone agricole ou naturelle lors de la prochaine évolution du PLUI.

- La densité

La densité est définie par le PADD et le SCOT Livradois Forez.

Pour rappel, le PADD indique un objectif de densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare. Le SCOT Livradois Forez impose un projet permettant d'atteindre une densité* moyenne minimum de l'ordre de 13 logements à l'hectare pour les communes rurales et de 20 logements à l'hectare pour Cunlhat (centralité).

*Densité nette, c'est-à-dire sans prendre en compte les équipements et infrastructures.

Ces objectifs de densité représentent un moyenne à atteindre sur l'ensemble des OAP.

Le PLUI a l'obligation de s'inscrire en compatibilité et non en conformité avec les objectifs de densité fixés par le SCOT.

Les avis des Personnes Publiques Associées demandent à la collectivité d'augmenter les densités sur certaines OAP, sans tenir compte de la réalisation des ouvrages et infrastructures qui sont à déduire.

Cependant, au regard des nombreuses remarques défavorables des PPA et des possibilités d'application assez souples des OAP, évoquées ci-dessus, la commission fait le choix de maintenir, voire d'augmenter la densité sur certaines OAP, dans un souci de compromis. Il ne sera donc pas possible de répondre favorablement aux demandes relatives à la diminution des objectifs de densité.

- Le cas de Domaize et de du secteur de Viquery

Conforter le développement de l'urbanisation sur le bourg de Domaize est complexe du fait de la présence d'exploitations agricoles autour de ce dernier.

Ouvrir à l'urbanisation de site de Viquery, appartenant à la commune, a été la première réflexion de la commune, dans un objectif de lutte contre la rétention foncière, afin de mobiliser un secteur communal.

Cependant, dès la première réunion de travail avec les PPA, les services de la DDT ont déconseillé fortement l'urbanisation de ce secteur, situé en discontinuité du bourg, donc impliquant la réalisation d'un dossier de dérogation à l'application de la Loi Montagne. Ce dossier est en effet soumis



à l'avis de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) présidée par le Préfet.

Compte-tenu des fortes réserves émises par les services de la DDT, la commission a repositionné des secteurs constructibles sur d'autres sites, autour du bourg.

Le projet de maison de santé à Cunlhat

Contestation du projet de maison de santé

Déplacement des professionnels de santé du centre vers la périphérie, générant de la vacance en centre bourg et fragilisant les commerces du centre-bourg.

Site cibler pour d'autres projets liés aux loisirs et aux tourisme, voir le regroupement des écoles.

Pas d'analyse paysagère du projet.

Réutiliser plutôt des sites vacants du centre-ville tel que l'école Saint-Joseph.

Cunlhat travaille à la requalification de son centre-bourg et à la requalification à court, moyen et long terme de plusieurs bâtiments communaux qui accueillent pour l'instant les professionnels de santé en attendant la réalisation de la maison de santé :

- **Parcelle BK79** : ancienne gendarmerie sur la place Lamothe : ce bâtiment accueille des logements pour des personnes travaillant à l'ESAT, une salle associative et des locaux pour professionnels de santé, en attendant leur relocalisation dans la future maison de santé. Ces derniers pourraient être reconvertis en 2 logements.
- **Parcelle n°BN186** : bâtiment de la Trésorerie : ce bâtiment accueille provisoirement des professionnels de santé, en attendant leur relocalisation dans la maison de santé. Lorsque les locaux seront libérés, une reconversion pour 1 logement sera envisagée.
- **Parcelle n°BN168** : locaux du médecin généraliste qui pourraient ensuite être reconvertis en logements.

Il est également rappelé que :

- La commune a réalisé un plan guide, actant les projets de requalification de son centre-bourg.
- Le site envisagé a été sélectionné après recherche d'autres tènements, en requalification comme en constructions neuves, dans et autour du centre-bourg. Toutefois, une certaine surface et des conditions d'accès et de stationnement satisfaisantes sont nécessaires pour la réalisation d'une maison de santé attractive.
- Le site envisagé pour l'installation de la maison de santé n'est pas isolé, mais se trouve au sein d'un espace à vocation d'équipements (équipements sportifs mais également scolaire, puisque le collège se trouve à moins de 250 m), situé en accroche du centre-bourg.

La procédure d'évolution du PLUi vise à reclasser une zone NL en zone UC, sur une parcelle située à l'intérieur du tissu urbain. Le zonage proposé par le PLUi ne cible pas spécifiquement la réalisation d'une maison de santé, mais toutes les destinations autorisées en zone UC.

En cas d'implantation d'une maison de santé sur ce site, il est rappelé que l'analyse de l'intégration paysagère, de l'intégration des capacités de stationnement satisfaisantes sur le tènement sera réalisée dans le cadre du projet. Il est rappelé qu'une OAP n'a pas été définie dans la mesure où la commune, propriétaire du terrain, aura ainsi un droit de regard

Concernant le devenir de l'école Saint-Joseph, il n'est pas envisagé pour l'installation d'une maison de santé car d'autres projets sont en cours d'étude pour reconvertir cette friche. Un programme est en effet défini avec l'OPHIS et différents partenaires pour envisager la reconversion du bâtiment et conforter, dans le bourg, la mixité de fonctions et de services. Sont envisagés :

- Des logements pour les personnes âgées portés par l'OPHIS
- Des logements pour les personnes de l'ESAT qui arrivent à l'âge de la retraite qui seraient certainement portés par l'OPHIS
- Le déménagement du relais petite enfance qui se trouve actuellement dans les mêmes locaux que l'ALSH.
- L'extension de la médiathèque pour qu'elle réponde aux normes d'accessibilité

Un réfectoire avec cuisine pour les enfants de l'école maternelle et les personnes qui logeront dans le bâtiment

Il n'est pas prévu de remettre en cause ce projet. Le rapport de présentation pourra être complété avec les éléments présentés ci-dessus.

10 C Allée des Noisetiers
Souhaite l'élargissement de la voie avec placette de retournement pour maison de santé.

La crainte est liée à l'augmentation des besoins en stationnement, avec la réalisation de la maison de santé et d'un lotissement, le long de cet axe. Il est rappelé que les besoins en stationnement propre à la maison de santé seront intégrés au sein du tènement de cette dernière.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.



Révision allégée n°2

Réponses apportées par ALF

6C- CUNLHAT -
Agrandissement de la zone Ue envisageable sur la parcelle n°J2

Les réserves des personnes publiques associées portent sur deux aspects :

- La présence d'une zone humide sur la zone 1AUe actuelle
- L'incompatibilité avec le SCOT qui donne une enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum à Ambert Livradois Forez pour le développement économique en dehors des zones d'activités repérées par ce dernier.

Compte-tenu de ces éléments, il n'est pas envisageable d'étendre la zone 1AUe sur la parcelle n°12.

Se reporter à la réponse apportée aux personnes publiques associées sur ce sujet.



Révision allégée n°3

Réponses apportées par ALF

7C - CUNLHAT

063-200070761-20240321-2024_21_03_21-DE
 Reçu le 05/04/2024

Souhaite la suppression des terrains cultivés sur les parcelles **BM 133 et 135**

3 CUNLHAT – Allée des Aubépines
 Demande de reclassement des parcelles n°BM133 et BN135



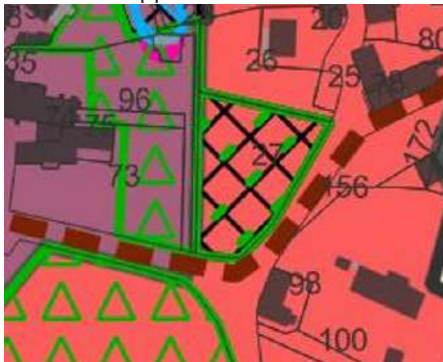
l'objectif est de s'appuyer sur les actions du plan guide dont une des orientations porte sur « Intensifier la qualité paysagère de la commune ». En plus de la valorisation des espaces publics, l'objectif est de conserver des espaces de respiration au sein d'une trame urbaine et dense. De plus, la commune souhaite préserver ces jardins constitutifs du patrimoine de Cunlhat.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

2D DOMAIZE

Demande suppression de l'emplacement réservé n°27.

Demande suppression terrains cultivés



La commission n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :

- des avis des personnes publiques associées
- de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg : ce secteur est arboré, situé a priori en tête d'un talweg et représente donc un véritable espace de respiration au sein du bourg.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

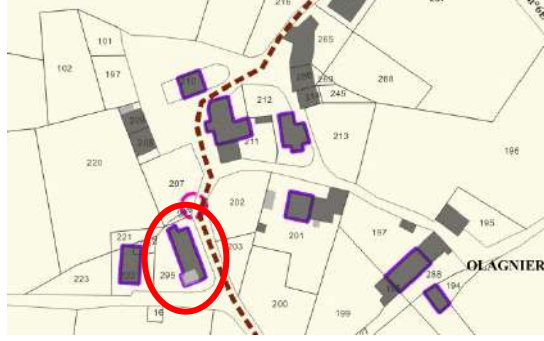
Modification n°1

Réponses apportées par ALF

Actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

1 et 2 CUNLHAT-OLAGNIER

CD d'un local professionnel, parcelle n°295/
demande classement en zone urbaine

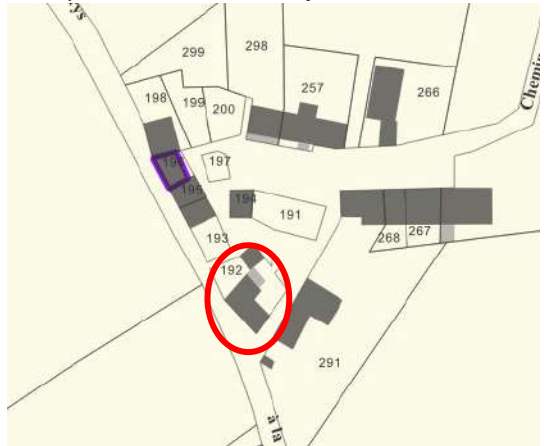


Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

Le dossier n'a pas besoin d'être repris pour permettre la réalisation du projet.

8 DOMAIZE- LA VIGNE

Demande changement de destination d'une grange attenante à la maison, desservie en eau potable et électricité : ZA192 à La Vigne
Habitation dont le toit n'a pas été refait parcelle ZA 194 : pouvoir la rénover un jour.



Peu importe le zonage, tant qu'il reste l'essentiel des murs porteurs, la rénovation est possible. En revanche, le jour où il n'y a plus l'essentiel des murs porteurs, la reconstruction n'est pas possible.

Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur un bâtiment desservi par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour l'ajouter.

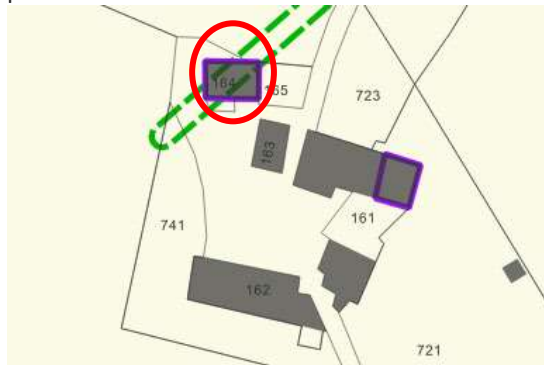
Le dossier est repris sur ce point.

15 DOMAIZE – LE FRAISSE

Demande de changement de destination (voir observation 18)

16 CEILLOUX – TREMOULET

Demande de changement de destination de la parcelle C164.

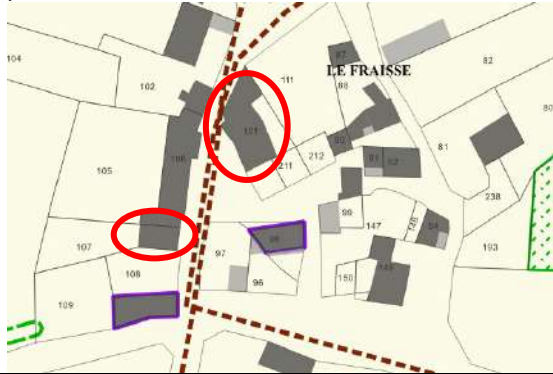


Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

A voir si bâtiment existe ou si mauvais bâtiment identifié.

18 DOMAIZE – LE FRAISSE

Demande changement de destination de la parcelle n°101 et 107 : grange attenante à une habitation, réseaux électricité et eau potable présents.

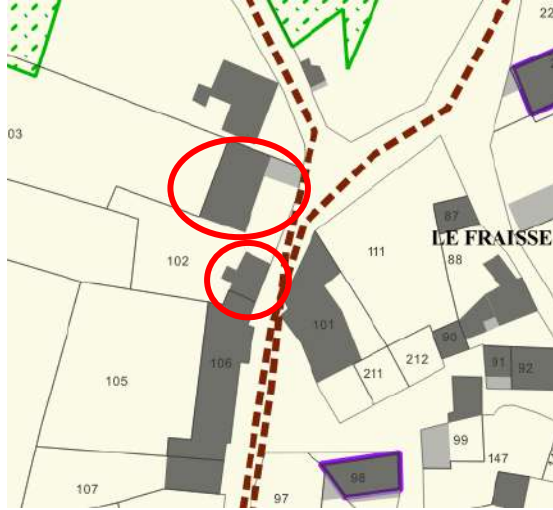


Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour les ajouter.

Le dossier est repris pour compléter la liste des changements de destination.

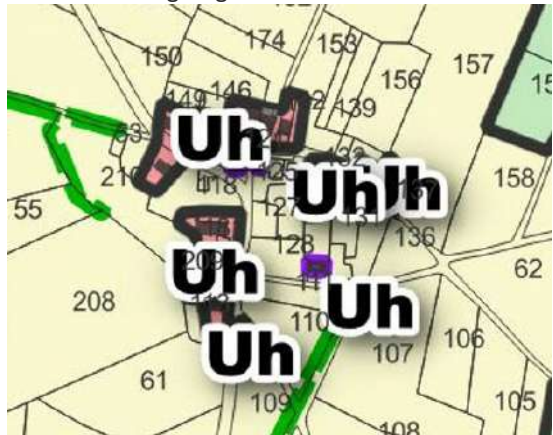
34 DOMAIZE – LE FRAISSE

Demande changement de destination d'une grange attenante à la maison et d'une dépendance, parcelle n°ZM102, 103 et 104



1A et 2A AUZELLES- Neuville

Demande de changement de destination sur les annexes et les granges du hameau de Neuville.



Certaines parcelles classées en zone A, d'autres zones Uh. À la suite de l'avis des PPA, le choix est fait de reclasser l'ensemble du hameau en zone A.

Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour les ajouter.

Le dossier est repris pour compléter la liste des changements de destination.



MANQUE DE POSSIBILITE POUR LES RUINES

40 DOMAIZE

Manque de possibilité d'exploitation des ruines existantes, sur l'ensemble du territoire

8C CEILLOUX – Le Breuil

Demande de reconstruction d'une ruine



1TM TOURS SUR MEYMONT

Maison brûlée, entièrement détruite en 2013 : souhait de pouvoir la reconstruire. Parcelle n°ZT91



1CA LA CHAPELLE AGNON-MAYET

Demande de réhabilitation d'un ancien corps de ferme parcelle AO038 et construction d'un hangar de stockage parcelle AO092



ALF est tout à fait conscient du manque de moyens existants aujourd'hui pour faciliter la reprise des ruines, d'autant plus lorsque ces dernières se trouvent au sein d'un hameau ou d'un groupe de constructions.

Toutefois, compte-tenu des remarques formulées par les PPA sur le nombre de zones Uh déjà présentes sur le territoire, il paraît difficile de répondre favorablement à ces demandes.

Le dossier ne peut être repris sur ce point.

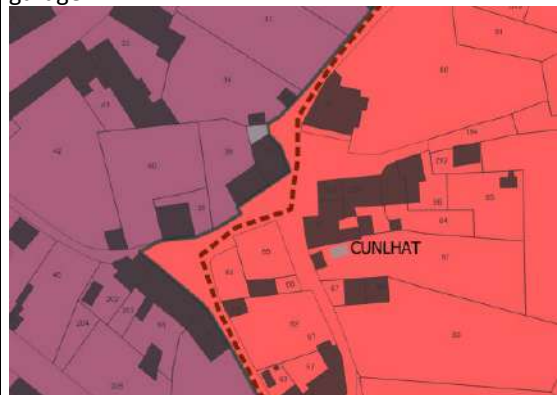
Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, **le plan de zonage est repris pour l'ajouter.**

En revanche, compte-tenu de l'éloignement de la parcelle, il ne sera pas possible de répondre favorablement à la demande de construction d'un hangar de stockage sur la parcelle AO092 à ce stade de la procédure, sauf s'il s'agit d'un bâtiment agricole.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

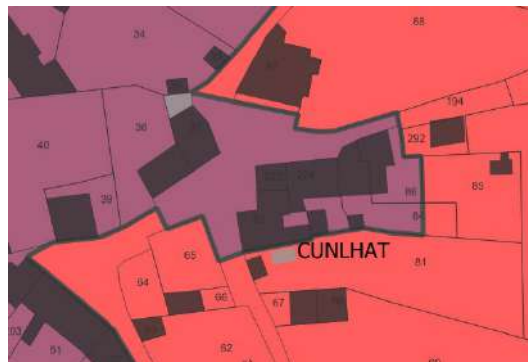
ACTUALISATION DU REGLEMENT

14 et 5EF CUNLHAT – VIALARD
Parcelle BM84 : demande de revoir les règles d'implantation pour permettre la réalisation d'un garage.



Le groupe de constructions autour de la parcelle correspond davantage à la typologie de la zone Ub.

Le dossier de modification n°1 est repris afin d'agrandir la zone Ub au détriment de la zone Uc, afin d'intégrer ce groupe de constructions, dont la parcelle n°84.



ACTUALISATION LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

2D DOMAIZE
Demande suppression de l'emplacement réservé n°27.
Demande suppression terrains cultivés

La commission n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :

- des avis des personnes publiques associées
- de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg : ce secteur est arboré, situé a priori en tête d'un talweg et représente donc un véritable espace de respiration au sein du bourg.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Modification n°1

Réponses apportées par ALF

En ce qui concerne les OAP, deux points semblent problématiques :

- la difficulté de gérer de telles opérations pour les propriétaires privés, difficultés reconnues par le maître d'ouvrage, OAP qui risquent de ne pas remplir leurs objectifs, et créées en contrepartie la suppression de possibilité de bâtir dans les hameaux

Que l'addition des 4OAP de Cunlhat aboutirait à la création de près de 70 logements, chiffre peu réaliste au regard du nombre de logements construits annuellement sur cette commune.

Avis favorable avec réserve : au risque que les OAP ne puisse remplir leur objectifs, je demande que :

Soit pris en considération, lors de la création d'OAP sur des terrains privés, la capacité des propriétaires à gérer de telles opérations

De repenser la question des OAP prévues et celle demandée par les PPA sur la commune de Cunlhat, en raison du nombre exagéré de logement à créer.

Pour rappel, les projets doivent être compatibles avec objectifs fixés par les OAP et non conforme.

Le fait d'avoir repris les OAP afin de clarifier la notion de densité, s'appliquant comme une densité nette, pourra apporter un peu de souplesse.

Il est également rappelé que les OAP définies ne sont pas soumises à opération d'aménagement d'ensemble : cela signifie que sur une OAP prévoyant 5 logements, 1 seul peut être réalisé, tant qu'il laisse la place pour qu'un jour, les 4 autres puissent être réalisés. Il s'agit d'encourager les propriétaires à réfléchir à l'implantation de leur construction, de manière à pouvoir rentabiliser leur foncier à l'avenir. Cette forme d'OAP permet d'avantage de souplesse et paraît en effet plus adaptée au territoire. Il n'est pas possible de diminuer les densités fixées dans les OAP, étant donné l'obligation pour le PLUi de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT, comme l'ont rappelé toutes les personnes publiques associées.

A Cunlhat, l'OAP rue des Aubépine a été supprimée dans le cadre de la révision alléguée n°1. Il est rappelé que le nombre de logements prévus sur Cunlhat n'est pas celui permis par le plan de zonage, car il faut tenir compte de la rétention foncière.

AMBERT
AR Prefecture
LIVRADUIS
FOREZ

063-200070761-20240321-2024_21_03_21-DE
Reçu le 05/04/2024



3. Mémoire en réponse   l'avis de la MRAE

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_21-DE
Reçu le 05/04/2024

Département du Puy de Dôme

Communauté de Communes Ambert Livradois Forez



MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

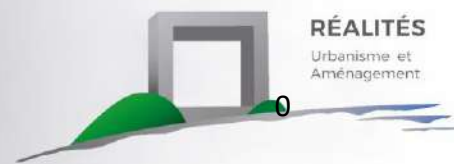
Octobre 2023

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Cunlhat



Réf : 48079

biainsight



AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_21-DE
Reçu le 05/04/2024

Table des matières

A. Préambule	2
B. Contexte, présentation du territoire et du projet d'évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et enjeux environnementaux.....	2
1. Contexte et présentation du territoire	2
2. Présentation du projet d'évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) 3	
3. Principaux enjeux environnementaux du projet d'évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et du territoire concerné	3
C. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation et prise en compte de l'environnement par le projet relatif aux évolutions du PLUi 4	
1. État actuel de l'environnement, incidences des évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'environnement et mesures ERC	5
1.1 Observations d'ordre général	5
1.2 Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	8
1.3 Ressource en eau en quantité et en qualité	11
1.4 Biodiversité, continuités écologiques et fonctionnalités des milieux	12
1.5 La qualité paysagère et le cadre de vie	18
2. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur	19
3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement	21
4. Dispositif de suivi proposé	22
5. Résumé non technique du rapport environnemental	23

A.Preambule

Le présent mémoire a pour objectif de répondre à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n°2023-ARA-AUPP-1316, délibéré le 10 Octobre 2023.

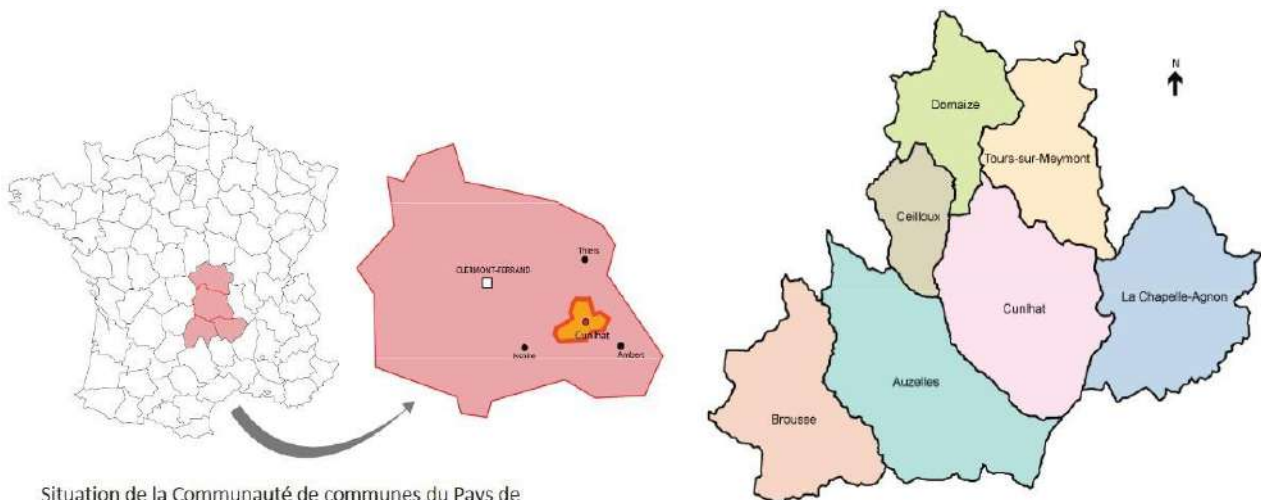
Pour rappel, la Communauté de Communes a lancé 4 procédures d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat, menées en parallèle. L'avis de la MRAE porte sur l'ensemble des procédures. La réponse apportée dans le cadre du présent mémoire porte donc sur l'ensemble des procédures également.

Vous trouverez ainsi dans les chapitres suivants résumés de l'avis de la MRAE, au sein duquel les réponses apportées par la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez ont été intercalées. L'avis complet de la MRAE figure dans une pièce spécifique jointe au dossier d'enquête publique.

B.Contexte, présentation du territoire et du projet d'évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et enjeux environnementaux

1. Contexte et présentation du territoire

Situé dans l'est du département du Puy-de-Dôme, le Pays de Cunlhat est composé de sept communes : Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont. Il se situe entre les trois bassins de vie de Thiers, Issoire et Ambert et appartient à la Communauté de Communes Ambert Livradois Forez qui a pris la compétence en matière d'aménagement du territoire depuis le 1er Janvier 2017. Le territoire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du 23 juin 2016. Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Livradois-Forez, qui identifie Cunlhat comme « un pôle relais » et les autres communes comme « communes rurales et péri-urbaines dépendant des autres pôles pour assurer les besoins occasionnels, voire quotidiens de leurs habitants ».



Situation de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat dans le Puy-de-Dôme, région Auvergne

Les 7 communes de la Communauté de communes

Figure 1: Périmètre du PLUi du Pays de Cunlhat (source : rapport de présentation du PLUi en vigueur)

2. Présentation du projet d'évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Par délibérations de la communauté de communes Ambert Livradois Forez, le pays de Cunlhat a souhaité faire évoluer son PLUi par l'intermédiaire de quatre procédures menées de façon concomitante qui feront l'objet d'une enquête publique et d'une approbation conjointe. Ces évolutions portent sur :

- concernant la modification n°1 :
 - l'actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination ;
 - l'actualisation du règlement et de la liste des emplacements réservés ;
 - la reprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - l'adaptation du plan de zonage relative aux modifications de la délimitation entre zones agricoles (A) et naturelles (N) et modifications entre zones urbaines.
- Concernant la révision allégée n°1 du PLUi, la délimitation de huit zones urbaines Uh supplémentaires pour lutter contre la rétention foncière en repositionnant certaines zones constructibles sur le bourg, sur les principaux hameaux et/ou sur des secteurs plus attractifs, et l'installation d'une maison de santé pluridisciplinaire dans le centre-bourg de Cunlhat, sur une parcelle actuellement classée en zone NL pour conforter son statut de polarité ;
- Concernant la révision allégée n°2 du PLUi, le repositionnement de zones urbaines et à urbaniser à vocation économique, pour permettre l'évolution des entreprises présentes sur le territoire. Cela concerne les communes de La-Chapelle-Agnon, Tours-sur-Meymont et Cunlhat.
- Concernant la révision allégée n°3 du PLUi, la modification (réduction et ajout) de protections identifiées au titre des articles L123-1-5-7° et L123-1-5-9° du code de l'Urbanisme, devenus l'article L151-23 du même code. Elle concerne les communes d'Auzelles, Cunlhat et Tours-sur-Meymont. Le plan de zonage du PLUi identifie plusieurs parcelles en espace de jardins ou terrains cultivés à protéger. Certains sont mal positionnés et nécessitent d'être supprimés, ajoutés ou adaptés.

Au total, selon le dossier, ces évolutions engendrent une augmentation des zones urbaines et à urbaniser de 9.60ha, qui s'explique par l'augmentation significative des zones Uh liée à l'ajout de zones Uh sur la commune de Tours-sur-Meymont et à l'augmentation des zones Ue pour prendre en compte des projets économiques et pérenniser ainsi les activités économiques existantes. Les zones naturelles ont également augmenté. Toutefois, la zone Nn a diminué de 1.74 ha, pour prendre en compte le projet de développement du terrain de motocross sur La-Chapelle-Agnon. Ces évolutions ont été faites au détriment de la zone agricole, dont la superficie a diminué de 11.32 ha.

3. Principaux enjeux environnementaux du projet d'évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et des évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi) sont :

- la gestion économe de l'espace et l'étalement urbain ;
- la ressource en eau en quantité et en qualité ;
- la biodiversité, les continuités écologiques et les fonctionnalités des milieux ;
- la qualité paysagère et le cadre de vie ;

C. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation et prise en compte de l'environnement par le projet relatif aux évolutions du PLUi

Les quatre dossiers déposés comprennent un rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale, un livret 4 relatif aux orientations d'aménagements et de programmation (OAP), les plans de zonages des communes concernées par les différentes évolutions. En supplément, la modification n°1 contient le règlement du PLUi (livre 5) et des annexes relatives à la liste des emplacements réservés et des changements de destination, et la révision allégée n°1 comporte des annexes relatives à la liste des hameaux ouverts à l'urbanisation et des changements de destination.

L'ensemble est bien illustré. Un bilan du PLUi est proposé depuis sa date d'approbation en 2016, ce qui est très appréciable et utile. Les représentations proposées dans la partie « H. Pronostics des incidences et définition de mesures – Échelles des changements » pour chacune des procédures sont néanmoins peu lisibles.

L'Autorité environnementale constate que les quatre procédures ne sont pas regroupées en une seule demande d'avis, ce qui aurait pourtant facilité la compréhension du dossier par le public et permis d'avoir une vision globale des évolutions envisagées à l'échelle du PLUi de Cunlhat. En effet, les nécessaires « allers-retours » permanents dans les différents dossiers en compliquent la lecture.

L'Ae recommande de regrouper les différentes évolutions du projet de PLUi au sein d'un même dossier afin d'améliorer sa compréhension, et de réaliser une analyse environnementale unique des incidences de ces évolutions à l'échelle globale de son territoire.

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

3 procédures de révisions allégées et une procédure de modification avec enquête publique permettant l'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat ont été menées en parallèle. Néanmoins, ces procédures ne peuvent être regroupées en une seule procédure, en application des articles L153-1 et suivant du code de l'urbanisme. En effet, les révisions allégées ne peuvent porter que sur un objet (ici réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour les RA1 et RA2 et réduction d'une protection pour la RA3) et la procédure de modification ne peut engendrer une réduction d'espaces agricoles ou naturels.

Il est donc nécessaire de respecter la procédure administrative de chaque procédure, comme le dispose le code de l'urbanisme.

Néanmoins, pour faciliter la lecture et la compréhension, le choix a été fait de réaliser un rapport de présentation et une évaluation environnementale communs. Seuls les chapitres justifiant les évolutions apportées dans le cadre de chaque procédure différencient les rapports de présentation, afin de respecter les dispositions du code de l'urbanisme.

Une seule évaluation environnementale portant sur l'ensemble des modifications a donc été réalisée, et intégrée à l'identique dans les 4 rapports de présentation.

Cette méthodologie a été validée par la DDT.

Analyse environnementale unique des incidences:

Les quatre procédures d'évolution du PLUi concernaient 53 secteurs.

La vision globale du chapitre « Échelle de PLUi » de l'EE visait ces 53 secteurs pour de nombreux enjeux.

Or pour la partie « Échelle de changement » de l'EE, seuls ont été évalués à cette échelle, les changements de type correspondant à 27 secteurs évalués :

- création ou agrandissement de zone U aux dépens de zones A ou N ;
- création de zone NL dans zones N ou Nn ;
- création d'OAP dans zones U ou A ;
- zone NL transformée en zone Uc.

En effet, ces 27 secteurs de changements relevaient d'assouplissements réglementaires pouvant conduire à des incidences notables probables sur l'environnement ce qui n'était pas le cas des autres secteurs relevant d'un durcissement réglementaire de non-constructibilité comme une zone U réduite en zone A ou une création d'un terrain cultivé.

Concernant la lisibilité de la partie « H. Pronostics des incidences et définition de mesures – Échelles des changements » :

Les « représentations » de la partie « Échelle de changement » de l'évaluation environnementale sont des photos et des cartes.

Les photos en haute définition ont été prises avec un Nikon D5100 équipé d'un objectif Nikon 18-300 mm 5.6 (voir méthode).

Les cartes au format A4 paysage insérées dans le rapport d'évaluation environnementale (EE) ont été réalisées dans un Sig Arcmap à des échelles très fines, c'est-à-dire « zoomées », allant du 1/1 500 au 1/600 pour plus de précisions. De plus, le fond des cartes est la BD Ortho 2022 de résolution spatiale à forte définition de 20 cm (un pixel à l'écran correspondant à 20 cm sur le terrain), permettant à de telle fines échelles de s'affranchir du phénomène de « pixelisation ». Enfin, les dalles de BD Ortho ont bénéficié d'un traitement d'augmentation du contraste afin de faire ressortir encore plus certains détails tels que du bâti ou de la végétation à cette échelle très fine. Ajoutons que pour se repérer et évaluer les changements réglementaires, ces cartes présentaient les informations suivantes :

- périmètre des changement/évolution avec indication du type de changement/évolution ;
- limites de parcelles avec numéro et section ;
- limite des zones du PLUi 2016 ;
- nom de la commune et du lieu-dit.

On ne peut donc faire mieux en matière de résolution, de netteté, de précision et de lisibilité.

Une attention sera apportée lors de la transformation en pdf des documents afin de conserver la qualité des documents (tout en maintenant une consultation accessible, car des fichiers trop lourds peuvent ne pas s'ouvrir...).

1. État actuel de l'environnement, incidences des évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'environnement et mesures ERC

1.1 Observations d'ordre général

Chacun des quatre dossiers est structuré de la même manière avec :

- dans un premier temps, des parties identiques telles que le contexte réglementaire et méthodologique, le rappel des orientations du plan d'aménagement et de développement durable du territoire (PADD) du PLUi du Pays de Cunhat, les compléments apportés au diagnostic et à l'état initial de l'environnement, le bilan du PLUi, les procédures compatibles avec les documents supra-communaux et le pronostic des incidences et définition de mesures ;
- dans un second temps, chaque objet propre à chacune des procédures d'évolution du PLUi est présenté successivement par commune, avec une localisation des différents sites accompagnée de photos, cartes et de plan avant/après mise en œuvre du projet.

Concernant le diagnostic et l'état initial de l'environnement, ils ont fait l'objet d'une actualisation dans la partie C intitulée « Compléments apportés au diagnostic et bilan du PLUi ».

Le PLUi du Pays de Cunhat, compris dans le périmètre du parc naturel régional (PNR du Livradois-Forez), est concernée par :

- deux sites Natura 2000 – zones spéciales de conservation (ZSC) « Dore et affluents » en limite intercommunale nord-est et « Auzelles » au sud-ouest ;
- trois Znieff de type 1 « Gorges de la Dore et du Miodet », en limite nord du territoire inter-communal, « Le Miodet » et « Bois de Mauchet, de la flotte et de Bérat » au sud-ouest et à deux Znieff de type 2 « Vallée de la Dore » en limite nord du territoire intercommunal et « Varennes et Bas Livradois » au sud-ouest.

En ce qui concerne l'état initial de l'environnement, le dossier indique que « trois jours de visite de terrain ont été réalisés entre le lundi 1er mai et le jeudi 4 mai 2023. [...] Elles visaient plus particulièrement la biodiversité d'abord suivant l'approche « habitats naturels », c'est-à-dire des continuités écologiques dans leur contexte

spatio-temporel urbain et territorial, puis suivant l'approche « espèces » qui en bénéficie ensuite ». Les sites Natura 2000 font l'objet d'une brève description en particulier de leurs documents d'objectifs et des habitats naturels qui les constituent. La démarche relative à la trame verte et bleue est également présentée, accompagnée d'une carte exposant les principes de connexion et réservoirs à l'échelle du Scot Livradois-Forez. **Cependant, les résultats d'inventaires concernant les zones impactées par les évolutions du PLUi ne sont pas exposés dans le dossier.**

Par ailleurs, le dossier souligne qu'« une approche paysagère était également menée dans le cas des villages en matière d'entrée de village, de vues proches et lointaines sur le village et de caractéristiques urbano-architecturales vernaculaires ». **Si cette approche est plus approfondie sur l'OAP prévue au sud-ouest du bourg d'Auzelles, cela demeure insuffisant sur les autres secteurs où seules des photographies proches sont proposées. Des vues plus lointaines sont à produire en repérant au préalable les points de vue à préserver.**

De la même façon, le dossier précise que « lors des investigations de terrain les zones humides sont recensées à partir de la végétation observée. Cela concerne les espèces indicatrices de zones humides de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'environnement ». **Ainsi, la carte des cours d'eau et des zones humides présentée dans le rapport de présentation ne fait pas apparaître les enveloppes de présomption des zones humides définies par les « Sage » Dore et Allier Aval, et le dossier n'évoque pas si la délimitation réglementaire des zones humides potentielles sur les secteurs concernés a été menée à son terme, notamment par l'examen du critère pédologique. Dans ce cadre, il est difficile de prétendre que la protection des zones humides est assurée ainsi que leurs fonctionnalités.**

L'Autorité environnementale recommande dans les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet d'évolutions du PLUi, de :

- réaliser des inventaires habitat/faune (dont chiroptères) /flore complets ;
- évaluer les enjeux paysagers notamment par l'identification de point de vue à préserver, et la production de photographies proches et éloignées des alentours concernés ;
- déterminer selon la méthodologie réglementaire la présence avérée ou non de zones humides ;
- ré-évaluer le cas échéant les niveaux d'enjeu en conséquence.

Page 8 : « Les résultats d'inventaires concernant les zones impactées par les évolutions du PLUi ne sont pas exposés dans le dossier. »

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

Bien que les adaptations apportées dans le cadre des 4 procédures d'évolution du PLUi puissent paraître conséquentes, ces dernières s'inscrivent dans des procédures d'évolutions du PLUi, en compatibilité avec les objectifs définis par le PADD et sans remise en cause des continuités écologiques définies par le document lors de son approbation.

Page 8 de l'avis de la MRAE : « Les sites Natura 2000 font l'objet d'une brève description en particulier de leurs documents d'objectifs et des habitats naturels qui les constituent »

La description des sites Natura 2000 dans la partie « compléments à l'état initial de l'environnement » de l'EE est synthétique mais très pertinente et complète pour préparer et fonder ensuite solidement l'évaluation des incidences Natura 2000 dans la partie « incidences » de l'EE. Cette description des sites Natura 2000 ne visait ainsi que leurs caractéristiques essentielles permettant une telle évaluation : cartographie des périmètres Natura 2000, liste des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié leur désignation et, surtout, objectifs de conservation de chacun des sites.

Page 8 de l'avis de la MRAE : « Les résultats d'inventaire concernant les zones impactées par les évolutions du PLUi ne sont pas exposés dans le dossier »

La partie « compléments à l'état initial de l'environnement » de l'EE ne concernait bien sûr que l'échelle du PLUi, cela à partir des données disponibles les plus pertinentes pour une telle EE d'évolution de PLUi : cours d'eau

(DD163), zones humides (Dreal Aura et PLUi de 2016), forêts présumées anciennes (CBNMC), habitats naturels CarHAB (CBNMC et PNRLF), zonages environnementaux dont Natura 2000, TVB (SCOT et PLUi de 2016)...

En effet, pour plus de compréhension de l'EE, l'état initial de l'environnement de chacun des 27 secteurs de changement évalués, considérant que 53 ont été visités, a été restitué dans la partie « Échelle de changement » de l'EE pour chacun des 27 secteurs évalués.

Les inventaires de biodiversité de ces secteurs ont été réalisés suivant une approche « habitats naturels » lors d'une visite en un seul passage (voir méthodologie). La restitution s'est faite sous la forme d'une carte allant du 1/1 500 eu 1/500 sur fond de BD Ortho 2022 20cm figurant les éventuelles continuités écologiques observées puis détaillées dans le texte pour la proposition de mesures ER.

Sur les enjeux paysagers :

Les dossiers de révisions allégées n°2 et n°3 incluent des photographies de pratiquement tous les secteurs. Une présentation photographique pourra être ajoutée au rapport de présentation sur les secteurs manquants, dans le chapitre spécifique expliquant les modifications apportées.

Les dossiers de révisions allégées n°1 et de modifications n°1 portent sur une multitude de sites et de point. Si l'analyse paysagère sur des sites particuliers peut s'entendre lorsque la procédure porte sur un nombre d'objet limité, il n'est pas envisageable de réaliser un catalogue d'images sur chacun des points. D'autre part, il est rappelé que les rapports de présentation sont des additifs au rapport de présentation initial du PLUi approuvé, comportant une analyse paysagère plus complète (page 120 à 148 du rapport de présentation initial).

Sur la méthodologie concernant les zones humides :

Pour une première approche sur la présence de zones humides dans les secteurs de changement évalués en préparation des visites, l'inventaire départemental des zones humides du Puy-de-Dôme et les zones humides définies dans le cadre du PLUi 2016 de Cunlhat ont été préférées aux enveloppes de présomption des zones humides des Sages, cela pour trois raisons majeures :

- Tout d'abord, les enveloppes ne sont pas destinées à de telle échelle aussi fine de secteurs parce que leur résolution spatiale des enveloppes est très faible relativement à des inventaires.
- Par ailleurs, le Sage Allier aval ne couvre que 13 % de la superficie du PLUi de Cunlhat quand les données ZH du PLUi 2016 de Cunlhat sont plus complètes (et de plus forte résolution).
- Enfin, les enveloppes de présomption du Sage Dore sous forme de périmètres à grosses mailles carrées sont inexploitable à cette échelle de secteurs quand la plupart des enveloppes « maximum » et « forte » des enveloppes de présomption du Sage Dore se trouvent en dehors du PLUi 2016 de Cunlhat.

Désormais, pour la définition d'une ZH au sens du Code de l'environnement (loi sur l'Eau), un seul critère suffit. Il s'agit de l'humidité des sols (critère pédologique = ZH pédologique) ou de la présence d'une végétation propre aux zones humides (critère botanique = ZH botanique), ce qui supprime le cumul des méthodologies. Le nouvel article L211-1 I 1°) (CE) maintenant dispose qu'« on entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Dans ce la cadre de cette EE des évolutions du PLUi du Pays de Cunlhat, en complément des inventaires ZH disponibles (ZH 63 et PLUi 2016), une approche « habitats naturels » permettant de recenser les zones humides à partir de la végétation observée (critère botanique) a été mise en œuvre dans tous les secteurs de changement évalués (27).

Cela a permis de proposer des mesures d'évitement pour des raisons de présence de zones humides botaniques, par exemple à Tours-sur-Meymont (Fougère) ou à Auzelles (Grand Champ).

Il faut, toutefois, préciser qu'une approche pédologique n'apparaît guère possible à mettre en œuvre dans 27 secteurs de changement, cela pour des raisons de coût et de périodes favorables à des sondages pédologiques fiables dans un contexte de sécheresses successives.

Sur les inventaires habitat/faune :

Une évaluation environnementale de PLUi ne relève que du seul Code de l'urbanisme comme le dispose l'article L122-4 du Code de l'environnement, une évaluation environnementale de PLUi ne se réalisant que dans « les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE ». C'est ainsi que dans le cadre d'une évaluation environnementale de PLUi, spécialement dans le cas de projets d'évolution de PLUi, un inventaire faune/flore quatre saisons n'est pas fondé ni nécessaire ni recommandé juridiquement.

Il ne s'agit pas de faire la confusion habituelle entre une étude d'impact d'un projet au titre du Code de l'environnement qui réclame des inventaires faune/flore quatre saisons et une évaluation environnementale au titre du Code de l'urbanisme dont l'approche est fondamentalement différente puisque ne concernant pas un projet opérationnel mais un document de planification. Or les mesures de compensation (C) ne peuvent relever d'un document de planification puisque le principe même de la planification située en amont de projets privés est d'éviter les secteurs à enjeux où de telles mesures de compensation sont nécessaires parce que la collectivité maîtrise d'ouvrage du document ne vise que l'intérêt général. De plus, pour un projet de document de planification la compensation reste généralement très complexe, voire souvent impossible à mettre en œuvre. En effet, la compensation ne peut s'entendre qu'au niveau d'un projet opérationnel : la réalisation de travaux de construction, d'installation ou d'ouvrages, cela par son porteur souvent privé visant un intérêt particulier. Surtout, les mesures de compensation ne permettraient pas d'éviter une perte de biodiversité (Weissgerber et al. 2019) alors que la loi Biodiversité de 2016 vise zéro « perte nette » de biodiversité. Les mesures d'évitement et de réduction devraient par conséquent être systématiquement privilégiées ce qui est le cas dans les projets d'évolution de PLUi.

Dans tous les 27 secteurs, les inventaires de biodiversité ont été réalisés suivant l'approche « habitats naturels » à très forte dimension spatiale, l'approche « espèces » en bénéficiant ensuite. C'est ainsi que les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) sont recensées par leur végétation : zones humides (voir précisions ci-dessus), prairies de fauche, pelouses sèches, forêts présumées anciennes, haies, arbres isolés...

Les relevés de terrain ont reposé sur trois outils de terrain :

- Planches de terrain papier au format A4 couvrant tous les secteurs évalués, planches dont l'échelle va du 1/1 500 au 1/500 sur fond de BD Ortho 2022 20cm où sont figurés : zones du PLU actuel de 2016, cadastre PCI et inventaires disponibles (cours d'eau, zones humides...)..., permettent ainsi de se repérer sur le terrain puis de relever les observations directement sur les planches en n'y notant des informations associées ;
- Application mobile Iphigénie IGN de géolocalisation au mètre près exploitant les mêmes BD Ortho des planches de terrain dans le cas où le repérage avec ces seules planches est rendu difficile, voire impossible, par exemple en milieu fermé (forêt) ;
- Appareil photo Nikon D5100 et objectif Nikon 18-300 mm 5.6 qui ont permis de réaliser 1 389 photos haute résolution.

Ces relevés de terrain sont ensuite analysés au bureau à l'aide d'un système d'information géographique (Sig) pour des croisements avec toutes les données Sig disponibles (inventaires, relief...) et pour des analyses diachroniques en utilisant les millésimes antérieurs de la BD Ortho, les cartes anciennes et les images satellitaires les plus récentes, la base de données CarHAB (cartographie des habitats naturels) élaborée par le Conservatoire botanique national du Massif-Central à l'échelle du PNR Livradois-Forez (dernière mise à jour du 14 octobre 2022).

L'inventaire de biodiversité suivant l'approche « habitats naturels » est ainsi d'une grande puissance, même en un seul passage, pour définir les enjeux de biodiversité de l'état initial de l'environnement d'un projet de PLU dans l'objectif de déterminer les mesures d'évitement ou de réduction (ER). C'est donc le degré de préparation des inventaires de biodiversité (recueils et choix de données à exploiter au préalable, qualité et pertinence des planches de terrain papier, outil de géolocalisation...) ainsi que la compétence et l'expérience de terrain de l'évaluateur (concentration, degré d'analyse, perspicacité d'observation, analyse au bureau...) qui conduisent à un état initial de l'environnement solide ainsi qu'à des mesures ER acceptées car pertinentes et fondées.

1.2 Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le rapport de présentation indique que « les modifications de zonage apportées dans le cadre des différentes procédures d'évolution du PLUi sur Cunlhat n'engendrent pas d'ouverture de nouvelles zones constructibles, mais plutôt un reclassement en zone non constructible de secteurs situés en périphérie de l'enveloppe urbaine, en particulier sur les hameaux, privilégiant ainsi la densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ». Pourtant, le dossier n'apparaît pas en cohérence avec cette position pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, le dossier précise que le PLUi du Pays de Cunlhat dispose d'une capacité d'accueil de l'ordre de 39.5 ha, sans déduction de la rétention foncière dont environ 32.83 ha sont situés à l'intérieur des zones Ub, Uc

et Uh. Les 6,67 ha restants correspondent aux disponibilités des zones d'activités Ue, 1AUe et 2AUe. Si la grande majorité de ces capacités d'accueil permettent de répondre aux besoins en logements, d'autres destinations peuvent également s'installer au sein de ces zones (activité touristique, économiques, équipements,...). Comme le souligne le rapport de présentation, « la majorité des capacités d'accueil (hors zones économiques) sont situées autour du bourg, permettant de répondre aux objectifs du PADD. Cependant, à l'exception de Cunlhat, la majorité des capacités d'accueil se trouvent en dehors des enveloppes de densification identifiée par le SCOT». Ensuite, les évolutions du PLUi prévoient effectivement de reprendre les contours des zones Uc sur les communes de Brousse, Domaize Tours-sur-Meymont, Ub sur la commune de la Chapelle- Agnon, l'OAP du hameau de Brousse, certaines zones Uh d'Auzelles, Brousse, la Chapelle-Agnon et de créer deux OAP en extension du bourg sur la commune de Domaize ainsi que huit zones Uh supplémentaires, alors que le PLUi actuel comprend déjà de nombreuses zones et micro-zones Uh. Ainsi :

- la procédure de modification n°1 engendre une augmentation des capacités d'accueil pour l'habitat sur la commune de Cunlhat en reclassant la zone Ut en zone Uc, suite à la démolition d'une partie d'un site touristique pour permettre la reconversion du site en logement ou d'autres destinations ;
- la révision allégée n°1 induit une augmentation des zones urbaines au détriment de la zone NL sur Cunlhat (secteur compris dans l'enveloppe urbaine) et de la zone agricole ainsi que de la surface des zones Uh situées sur la commune de Tours-sur-Meymont passant au global de 41,62 ha 52,41 ha. Dans ce dernier cas, si le dossier précise que les contours des zones sont très resserrés autour du bâti existant, des capacités d'accueil sont bien identifiées, notamment sur le hameau de Fougères.

Enfin, la révision allégée n°2 induit une augmentation des zones Ue et 1AUe (zones à vocation économique) de 2.49 ha, essentiellement au détriment de la zone agricole. Selon le dossier, l'espace consommé ne correspond pas à de la terre agricole exploitée, mais essentiellement à des espaces occupés et/ou déjà construits. En effet, des besoins d'extension et de régularisation de zonage sont exprimés :

- d'une part, sur les zones Ue à La Chapelle-Agnon et Tours sur Meymont afin de prendre en compte les besoins des activités existantes : elle vise à inclure dans leur zonage pour la première, les anciennes maisons d'habitation et la totalité de l'emprise bâtie plus récemment aménagée par l'entreprise Smurfit Kappa Dore Emballage installée au lieu-dit Dousson, et pour la seconde, la zone des bâtiments existants à proximité ;
- d'autre part, sur la zone 1AUe de la zone artisanale « Le Grand Pré » à Cunlhat afin de faciliter le développement de l'entreprise de centrale à béton déjà implanté.

L'Autorité environnementale recommande de :

- revoir la localisation des capacités d'accueil en cohérence avec les enveloppes de densification définies par le Scot Livradois-Forez ;
- justifier en conséquence les besoins et la localisation des ajustements, régularisations et créations de zones envisagées ;
- établir un récapitulatif clair de la totalité des surfaces consommées suite au reclassement, ajustement et création de zones.

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

Concernant la localisation des capacités d'accueil, les rapports de présentation visent à démontrer que les enveloppes de densifications définies par le SCOT Livradois Forez ne tiennent pas toujours compte de la réalité du terrain :

- Les capacités d'accueil : la guerre des chiffres

Les territoires ruraux disposent historiquement d'une certaine dispersion du bâti, issu d'un passé agricole encore très présent. Aussi, les communes du Pays de Cunlhat disposent d'un bourg, mais également de nombreux hameaux constitués et de groupes de constructions de taille conséquente, parfois même plus importants que les bourgs. Si les tissus historiques de ces entités urbaines sont relativement denses, ils se composent également d'espaces d'aération sous forme de coudercs mais également de jardins, qui contribuent à l'attractivité d'un bâti dense. Les communes restent relativement éloignées des grands centres-urbains. Leur attractivité dépend donc d'un cadre de vie très rural, avec des ménages recherchant un vue, un espace extérieur et de l'espace. Aussi, la densification du tissu urbain ne peut être appréhendée de la même manière qu'en secteur péri-urbain.

La position d'ALF n'est pas de dire qu'il n'y a aucune possibilité de densification au sein des enveloppes urbaines, mais que le potentiel de densification théorique repéré au sein des enveloppes urbaines ne peut être réalisé selon une approche mathématique théorique, comme le souhaiterait le SCOT ou les services de l'Etat. C'est ainsi que l'avis de la CDPENAF par exemple fait apparaître un écart conséquent entre les capacités d'accueil recensées par ALF et la DDT. Les élus du Pays de Cunlhat souhaitent ainsi défendre les caractéristiques du milieu rural, dans un contexte règlementaire trop uniforme et standardisé. Ils souhaitent établir une adaptation du PLUi cohérente au regard d'un recensement des capacités d'accueil s'appuyant sur les caractéristiques de son territoire.

Il est également rappelé que pour faciliter la mobilisation du patrimoine bâti dense dans les hameaux, il est nécessaire de délimiter des zones constructibles légèrement plus larges que le tissu urbain, afin de permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement aux normes. Cela prend de la place et peut se trouver une autre parcelle que celle de la maison, compte-tenu des caractéristiques du parcellaire historique. Pour autant, ces capacités d'accueil, correspondant essentiellement à des espaces de jardins ou des espaces en friches, ne sont pas destinés à l'accueil de nouveaux logements mais à faciliter la reprise des bâtiments existants. C'est pour cela que le règlement a été repris dans le cadre de la modification, afin de permettre les systèmes d'assainissement dans une autre zone du PLUi. Néanmoins, il reste plus facile pour les propriétaire de disposer d'un zonage identique, dans certains cas.

D'autre part, il est important de distinguer l'évolution des superficie de l'évolution des capacités d'accueil. En effet, ce n'est pas parce que les procédures induisent une augmentation de la zone Uh qu'elles induisent une augmentation des capacités d'accueil équivalentes. Les adaptations sur Tours-sur-Meymont par exemple engendre une forte augmentation des zones Uh puisque plusieurs hameaux classés en zone A sont passés en zone Uh. Pour autant, les capacités d'accueil générées par la délimitation de ces nouvelles zones Uh sont mineures.

Enfin, il paraît important de rappeler que toutes les capacités d'accueil ne génèrent pas de consommation d'espaces agricoles et naturels. Seuls les capacités d'accueil localisées en extension de l'enveloppe urbaine en génère.

- La localisation des secteurs identifiés par rapport aux enveloppes urbaines à densifier repérée par le SCOT

Si les élus du Pays de Cunlhat prennent acte de la nécessité de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT Livradois Forez, ils souhaitent toutefois, là encore, prendre en compte l'attractivité et les caractéristiques qu'ils constatent sur leur territoire.

Les enveloppes à densifier délimitées par le SCOT ne s'appuient que sur un seul critère : l'importance de l'enveloppe urbaine générée par le groupe de constructions. Elles ne tiennent pas compte de la vacance ou d'un potentiel de changement de destination important (pourquoi permettre des constructions neuves sur un secteur disposant déjà d'un potentiel de changement de destination important ?), de l'activité présente (Sur la Chapelle-Agnon par exemple, deux secteurs à densifier sont identifiés, dont un correspondant à la zone d'activité de Dore Emballage. Sur Tours-sur-Meymont également, deux zones à densifier sont identifiés dont une correspondant à un site majoritairement composé de bâtiment agricoles,...).

A noter également que les capacités en « dent creuses » situées dans l'enveloppe à densifier du SCOT ne sont parfois pas mobilisables du fait de la pente, de l'absence de réseaux ou d'accès,... L'approche globale du SCOT, réalisé à l'échelle du Livradois Forez, doit donc nécessairement être complétée par une approche et une approche de terrain porté par les élus.

D'autre part, les enveloppes à densifier définies par le SCOT ne reflètent pas l'identité du territoire puisque la plupart dispose de 1 à 2 secteur à densifier, alors que chaque commune dispose de plusieurs hameaux constitués, desservis et sans enjeu agricole (parfois plus d'une dizaine). ALF considère que la compatibilité avec le SCOT n'implique pas de ne plus disposer de capacités d'accueil en dehors des enveloppes à densifier du SCOT, mais de les limiter fortement lorsqu'elles sont en extension.

Compte-tenu de l'avis de la MRAE et de l'avis exprimés par la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture et de l'Etat, ALF envisage la réalisation d'un effort de réduction des capacités d'accueil en extension supplémentaire, afin de s'inscrire en compatibilité avec les orientations du SCOT sur ce point. Une fois ce travail réalisé, le rapport de présentation sera repris pour justifier la localisation des secteurs envisagés et les tableaux d'évolution des capacités d'accueil et d'évolution des superficies seront mis à jour.

1.3 Ressource en eau en quantité et en qualité

En ce qui concerne l'assainissement, le dossier mentionne qu'« il est complexe sur le territoire du Pays de Cunlhat: le relief, la dispersion de l'habitat rendent une rationalisation des réseaux très difficile voire impossible.

De fait, la grande majorité des habitations du territoire, fonctionne en assainissement individuel. Les bourgs des communes sont en assainissement collectif, excepté le bourg de Brousse. Les réseaux de ces assainissements collectifs sont très variables (portions en réseau unitaire, portions en réseau séparatif) ». En effet :

- L'essentiel des secteurs classés en zone urbaine se trouve en dehors des zones d'assainissement collectif;
- L'OAP créée sur Tours-sur-Meymont est raccordable au réseau d'assainissement qui se trouve à 50 m (extension mineure de réseau nécessaire) ;
- Les deux OAP créées sur Domaize ne sont pas desservies en réseau d'assainissement, le réseau étant très limité (desservant seulement la moitié du centre bourg, a priori) ;
- La zone Ue se situe dans un secteur d'assainissement individuel (révision allégée n°2) :
 - les entreprises isolées, ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif à La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont ;
 - la zone 1AUe à Cunlhat est desservie en assainissement (unitaire), la station d'épuration étant située à proximité ;
- la partie sud du bourg d'Auzelles où est prévue l'OAP sur la zone Uc n'est pas desservie en réseau d'assainissement.

En matière d'eau potable, il est précisé dans le dossier que « l'un des critères pour repositionner des zones urbaines sur certains hameaux a été de vérifier la présence de réseaux d'eau potable. Toutes les modifications de zonage augmentant les capacités d'accueil sont desservies par le réseau eau potable, à l'exception de :

- l'augmentation de la zone Uc sur Le Grun sur la commune de Domaize qui nécessite une extension du réseau de moins de 100 m ;
- la zone 1AUe sur la commune de Cunlhat et la zone Uh agrandie à Coupat sur la commune de Brousse sur lesquelles une extension de réseau est nécessaire.

La délimitation des zones Uh est parfois très resserrée autour du bâti existant. Toutefois, l'un des enjeux principaux du territoire est de faciliter la réutilisation/mutation du patrimoine bâti existant en facilitant l'installation de systèmes d'assainissement autonome aux normes. Pour cela, le règlement des zones A et N est complété en permettant la réalisation de système d'assainissement, annexe à l'habitation, même si l'habitation est située dans une autre zone (zone Uh par exemple). Une distance maximum de 30 m est toutefois précisée afin de concentrer les dispositifs autour des constructions principales.

De plus, il est indiqué qu'« un travail a été réalisé par les élus pour identifier les changements de destination, en tenant compte des critères retenus. Moins de 5 % des changements de destination créés ne disposent pas de réseau d'eau potable à proximité, mais ont été identifiés pour permettre plus facilement la mutation des granges accolées aux logements existants, considérant que le logement existant disposait déjà d'une ressource en eau potable (puits notamment) ». Dans ce sens, l'article 3 du règlement des zones A et N a évolué pour permettre la desserte par source, puits ou forage privé dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'agence régionale de santé (ARS) rappelle, dans ce cadre, que la réglementation relative aux sources privées impose que tout captage privé fasse l'objet d'une déclaration en mairie. De plus, il n'est possible d'utiliser une ressource privée pour l'alimentation en eau potable que pour l'usage personnel d'une seule famille. Ce qui exclut l'alimentation de plus d'une habitation et toutes les activités commerciales (gîtes, fromagerie, etc.). Au regard des nombreuses sources dépassant les concentrations autorisées pour l'arsenic, il est en outre indispensable de s'assurer que la qualité des ressources est conforme avant d'envisager l'utilisation d'une source privée pour l'alimentation en eau potable. Un diagnostic territorial devra être établi par la collectivité compétente en la matière pour permettre d'identifier les personnes n'ayant pas accès ou ayant un accès insuffisant à l'eau potable, d'en expliquer les raisons et présenter les recommandations d'actions ou les solutions destinées à améliorer la situation et le cas échéant proposer des mesures d'accompagnement.

L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic des réseaux sur le territoire et de compléter en conséquence le volet eau potable et assainissement avec des données permettant de s'assurer

de l'adequation quantitative et qualitative des ressources et dispositifs de traitement existants avec le projet d'évolution du PLUi.

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

Au vu de l'avis émis par l'ARS, ALF envisage de revoir la liste des changements de destination et le règlement des zones concernées afin de ne permettre le recours à l'utilisation de sources privées, tant qu'un diagnostic n'a pas été réalisé. Toutefois, compte-tenu des incidences que cela a sur le territoire, elle souhaite se renseigner auprès des services compétents et concernés pour affiner sa stratégie.

Le rapport de présentation sera complété sur le volet capacité en eau potable et assainissement, sous réserve des données disponibles.

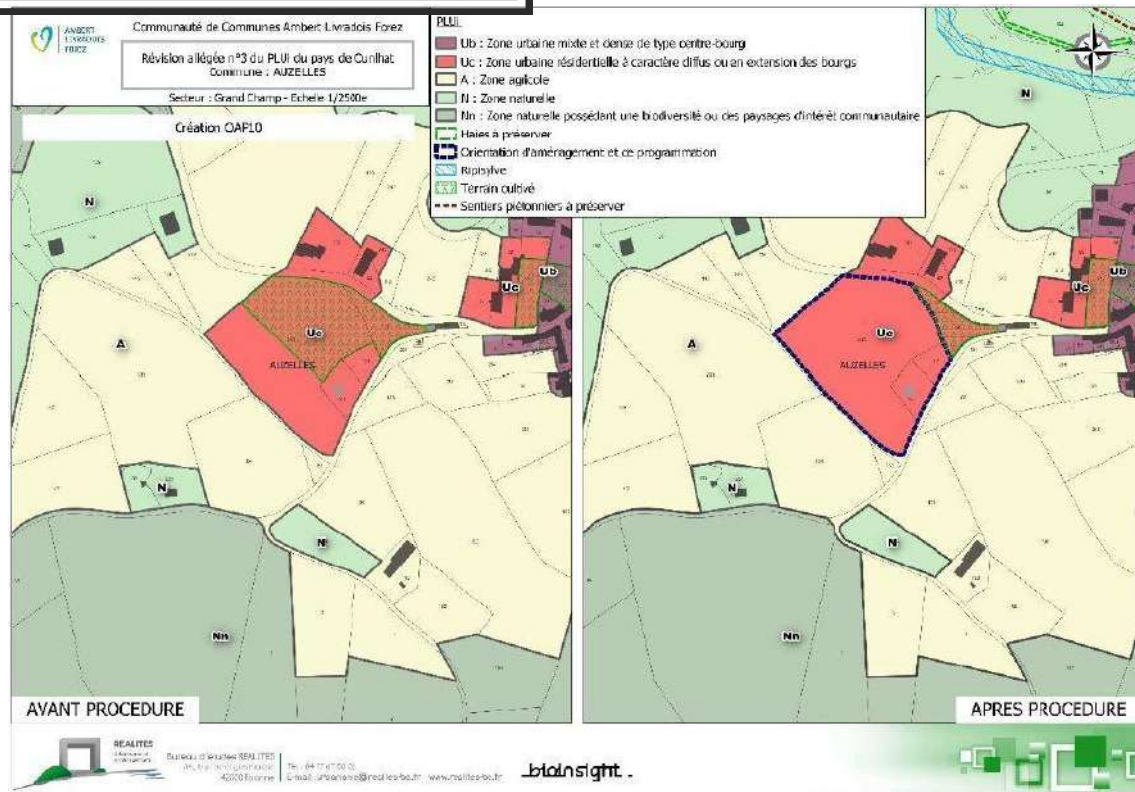
Pour les zones A et N, il est envisagé de compléter le règlement afin d'interdire le recours aux sources privées ne sera pas permis. Globalement, la thématique « eau potable » est un sujet d'actualité pour ALF dans le cadre de la prise de compétence en 2026. Si le schéma de distribution d'eau potable et le diagnostic territorial ne sont pas réalisés par les communes et syndicats compétents en la matière, ALF se chargera de la réalisation de ces études.

Concernant l'assainissement, ALF est en cours de réflexion sur ce domaine et affinera sa stratégie dans les mois futurs pour la prise en compte de la compétence en 2026.

1.4 Biodiversité, continuités écologiques et fonctionnalités des milieux

Selon le dossier, l'évolution du plan de zonage entre les zones agricoles et naturelles ou entre les zones urbaines est nécessaire pour prendre en compte certains projets. En effet, « l'urbanisation diffuse du territoire se caractérise par la présence d'activités et d'équipements réparties au sein de secteurs isolés. Des entreprises situées au sein de la zone agricole, plus particulièrement des scieries, ont besoin de se développer, ce qui n'est pas possible en zone agricole mais est possible en zone naturelle. Un projet d'homologation d'un terrain de motocross nécessite également le classement du secteur en zone NL, impératif pour disposer de l'homologation. Sur Cunlhat, la reprise des zones urbaines est également nécessaire pour prendre en compte l'évolution de certains projets. Cependant, le dossier fait ressortir une insuffisante prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels avec par exemple :

- Au sud du bourg d'Auzelle, la parcelle n°245 classée en zone Uc qui est actuellement en partie couverte par une protection au titre des terrains cultivés. Elle est située par ailleurs à proximité immédiate de la Znieff de type 1 « Le Miodet », identifiée comme réservoir de biodiversité au sein du Sraddet Auvergne-Rhône-Alpes. Selon le dossier, « cette protection a été délimitée sur des secteurs présentant peu d'intérêt et doit donc être reprise. Cette parcelle est déclarée comme occupée par des cultures de « Maïs grain et ensilage » sur les années 2015-2019. Ce type de culture n'est pas propice à maintenir une qualité environnementale et durable du terrain et les photos prises en 2022 du site montrent une déshérence agricole » sans qu'aucune expertise de terrain à l'appui ne permette de confirmer cette affirmation.



- Le dossier précise que les quatre procédures d'évolution du PLUi n'ont pas d'impact sur les zones humides, l'évaluation environnementale ayant défini des mesures d'évitement sur certains secteurs. Toutes les modifications de zonage portent sur des secteurs éloignés du réseau hydrographique. Le dossier complète ces éléments en indiquant que l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides ne s'applique qu'aux projets soumis à la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration de la « police de l'eau » (R214- 1 CE). En revanche, il ne s'applique pas en urbanisme, par exemple, pour des inventaires de zones humides de documents de planification » [...] « Or les mesures de compensation (C) ne devraient pas relever d'un projet de document de planification tel qu'un projet de PLU puisque le maître d'ouvrage est une collectivité visant un intérêt général, celui justement d'éviter les secteurs à enjeux où de telles mesures seraient nécessaires. Or, on peut constater que plusieurs parcelles définies comme constructibles présentes des espèces végétales indicatrices de zones humides et qu'une partie de zone humide bien identifiée au zonage du PLUi actuel, est comprise au sein de l'OAP relative à l'extension de la zone artisanale du « Grand Pré » à Cunlhat (figure 3 ci-dessous extraite du dossier), ce qui n'est pas cohérent avec le principe évoqué précédemment. La délimitation réglementaire des zones humides doit être menée sur les secteurs impactés par le projet, et si leur présence est avérée, elles doivent être exclues des zones concernées.

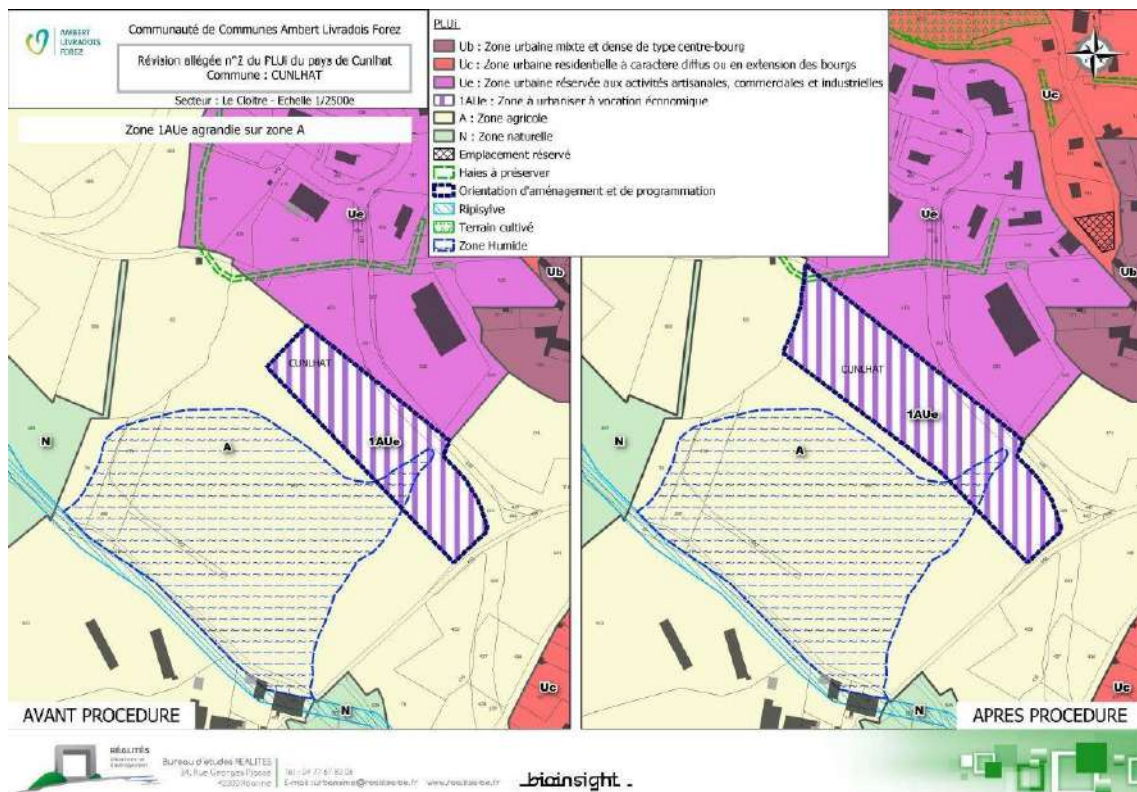


Figure 3: Agrandissement de la zone Aue et de son OAP sur la zone d'activité de Domaize (source : dossier)

- Le dossier précise que les zones naturelles ont augmenté. Cependant, les réductions de la zone agricole au profit de la zone naturelle s'effectuent en vue de la reconstruction d'une scierie ou de l'extension d'une activité forestière existante et de leur développement futur sur les secteurs de « Farges » et « Pré-Mouillat » sur la commune de Chapelle-Agnon. L'Autorité environnementale souligne que le règlement actuel de la zone agricole autorise « la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli dans la limite de son volume sans changement de destination ». Pour ce qui concerne les régularisations, il s'agit de les permettre dans la stricte limite des aménagements déjà réalisés. Dans tous les cas, il est nécessaire d'évaluer leurs impacts sur l'environnement notamment au regard des boisements et des linéaires de haies existant. Par ailleurs, ces évolutions nécessitent d'être justifiées dans la mesure où le Scot prévoit une surface maximale par EPCI de quatre hectares sur la communauté de communes d'Ambert Livradois-Forez pour permettre de répondre aux besoins des entreprises déjà implantées et situées en dehors des zones d'activité identifiées. Ce qui suppose de réaliser une analyse précises des conditions d'affectation des besoins en fonciers économiques identifiés à l'échelle du territoire intercommunal pour en assurer une répartition équilibrée;
- La zone Nn, quant à elle, a diminué de 1.74 ha, pour prendre en compte le projet de développement du terrain de motocross existant sur La-Chapelle-Agnon. Le dossier précise que la forêt concernée par la zone Nn, sur la parcelle n°37 est une forêt plus ou moins mature avec la présence de gros bois et de bois morts. Elle représente donc un milieu de biodiversité à protéger. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, une mesure de réduction a été proposée et a conduit à la réduction de l'agrandissement de la zone NL pour éviter l'emprise boisée présentant des enjeux de biodiversité, sans analyse détaillée des incidences du projet sur les espèces potentiellement présentes, ni la mise en œuvre d'éventuelles compensations sur la partie comprise dans le périmètre

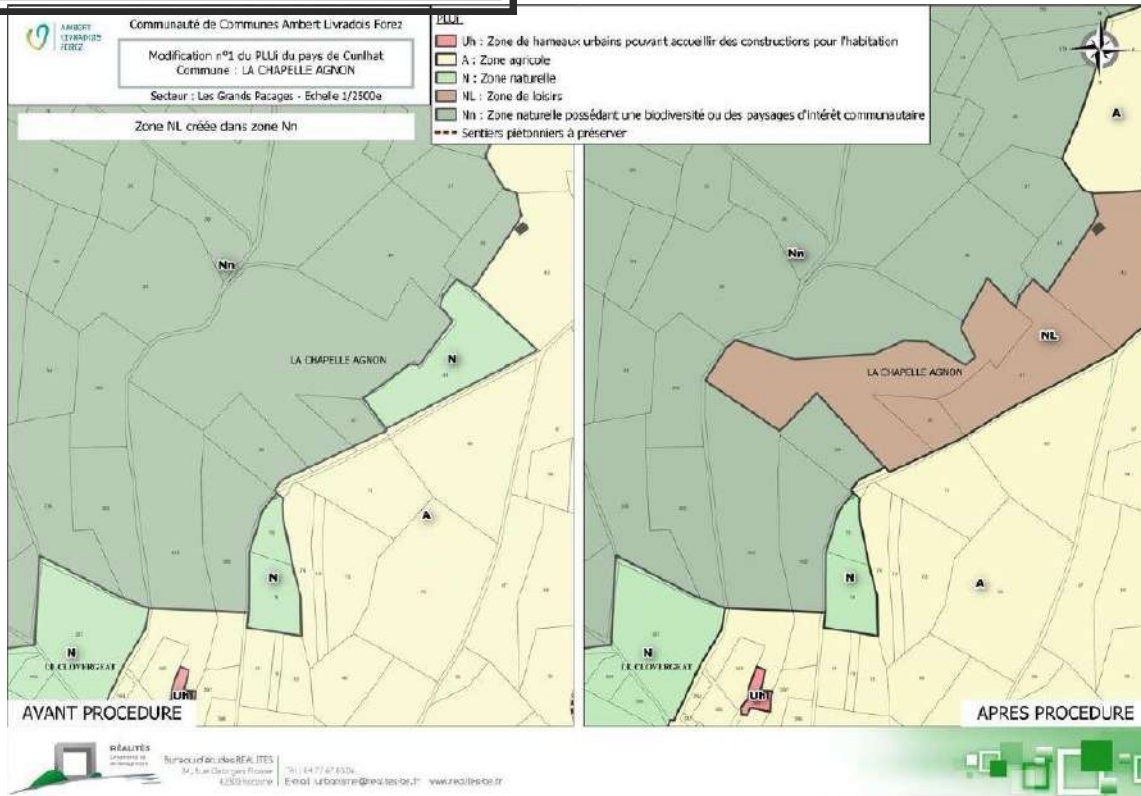


Figure 4: Création d'une zone NL pour un terrain de motocross sur les zones naturelle (N et Nn) et agricole à La Chapelle-Agnon (source : dossier)

L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer les impacts des projets sur la biodiversité, la trame verte et bleue et en particulier les zones humides et leurs fonctionnalités (y compris les incidences Natura 2000) ainsi que de justifier la remise en cause des protections existantes ;
- de proposer les mesures adaptées en renforçant les dispositions du règlement et des OAP du PLUi pour assurer leur préservation ;
- de réaliser un bilan des besoins des activités situées en dehors des zones dédiées à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois Forez pour justifier les développements futurs et répartir équitablement l'enveloppe de 4 ha prévue à cet effet .

Réponses apportées par Ambert Livradois ForezConcernant les remarques portant sur le bourg d'Auzelles :

A Auzelles, au lieu-dit Grand Champ, les parcelles BC245, BC244 et BC131 ont été visitées en seul passage le lundi 1er mai 2023, visite au cours de laquelle 47 photos haute définition ont été réalisées et des relevés de terrain ont été localisés et détaillés grâce à une planche A4 à l'échelle 1/1 000 sur fond de BD ortho 2022 20cm (voir carte dans l'EE).

Dans l'évaluation environnementale, plus précisément dans la partie « Échelle de changement » puis « Révision allégée n° 3 », en matière d'inventaire de biodiversité il a été signalé : « Le projet de création d'une OAP dans une zone Uc actuelle au lieu-dit Grand Champ à Auzelles (parcelles BC245, BC244 et BC131) devrait tenir en considération la qualité de l'entrée du village d'Auzelles côté ouest par la RD263 et le faciès humide de la parcelle BC131 ainsi que les haies et arbres isolés longeant le bas de la parcelle BC245. »

De ce fait, en matière de mesures ER, il a été proposé : « La mesure proposée est la formulation dans l'OAP de principes visant la protection suivant un rapport de compatibilité :

- de la surface arborée (parcelle BC131) ;
- des haies et arbres isolés des parcelles BC245 et BC131.

Par ailleurs, dans l'OAP, le plan schématique d'ensemble de la parcelle BC245 devrait cadrer une conception de qualité de l'entrée du village d'Auzelles par la RD263. »

Concernant la prise en compte des zones humides :

A Cunlhat, au lieu-dit Le Cloître, les parcelles BI531 et BI532 ont été visitées en seul passage le mardi 2 mai 2023, visite au cours de laquelle 19 photos haute définition ont été réalisées et des relevés de terrain ont été localisés et détaillés grâce à une planche A4 à l'échelle 1/1 000 sur fond de BD ortho 2022 20cm (voir carte dans l'EE).

Dans l'évaluation environnementale, plus précisément dans la partie « Échelle de changement » puis « Révision allégée n° 2 », en matière d'inventaire de biodiversité il a été signalé : « Le projet d'agrandissement d'une zone 1AUe dans une zone A actuelle (parcelles BI532 et BI531) au Cloître à Cunlhat concerne une surface agricole de type terre arable (parcelle BI531) longée par des arbres et une surface artificialisée (parcelle BI532) longée par un cours d'eau non référencé par la DDT 63 sous quelque statut que ce soit. »

De ce fait, en matière de mesures ER, il a été proposé : « La mesure proposée est la réduction du projet d'agrandissement de la zone 1AUe côté nord-ouest et côté sud-est afin de ne pas inclure le cours d'eau ni les arbres dans ce projet d'agrandissement de zone 1AUe. »

L'agrandissement de la zone 1AUe dans le cadre du projet de révision allégée n° 2 du PLUi est en dehors de ce périmètre de zone humide du PLUi de 2016.

ALF ne souhaite pas réduire l'emprise de la zone 1AUe sur la zone artisanale de Cunlhat. En effet, l'EPCI a recruté un bureau d'études pluridisciplinaire (notamment environnemental) afin d'évaluer les impacts potentiels du projet sur la zone. Il résulte de l'étude que le projet nécessitera de prendre en compte cette ZH dans une stratégie d'évitement de cette dernière.

La diminution de la zone Nn :

A la Chapelle Agnon, au lieu-dit Les Grands Pacages, les parcelles AE43, AE41, AE40, AE37 et AE38 ont été visitées en seul passage le mercredi 3 mai 2023, visite au cours de laquelle 107 photos haute définition ont été réalisées et des relevés de terrain ont été localisés et détaillés grâce à une planche A4 à l'échelle 1/1 500 sur fond de BD ortho 2022 20cm (voir carte dans l'EE).

Dans l'évaluation environnementale, plus précisément dans la partie « Échelle de changement » puis « Modification n° 1 », en matière d'inventaire de biodiversité il a été signalé : « Le projet de création d'une zone NL pour une piste d'enduro moto dans une zone Nn actuelle (« zone actuelle à très forte biodiversité et/ou pouvant inclure ou protéger des paysages d'intérêt communautaire ») pose un fort problème à l'égard de la forêt de la partie nord de la parcelle AE37, certes, non présumée ancienne mais plus ou moins mature comme le

montre la présence de gros bois et de bois morts ainsi que l'analyse diachronique à partir de la BD Ortho 1948 et suivantes qui ne révèle pas de coupe rase ni de plantation régulière. »

De ce fait, en matière de mesures ER, il a été proposé : « La mesure proposée est la réduction du projet de zone NL dans l'actuelle Nn. »

L'évaluation environnementale des projets d'évolution du PLUi relevant d'une approche « habitats naturels », l'approche « espèces » en bénéficiant ensuite (voir méthodologie), la mesure de réduction vise ainsi des surfaces boisées de gros bois et de bois morts dont la biodiversité est la plus riche tant en matière de flore que de faune (relation biodiversité forestière avec ancienneté et maturité d'un boisement).

Par conséquent, l'analyse des incidences du projet de création d'une zone NL sur des espèces potentiellement présentes dans la zone Nn actuelle a donc bien été mise en œuvre conduisant à la mesure de réduction du projet de zone NL. La partie restante de la zone NI correspond à des boisements récents sur des surfaces non boisées en 1953 puis boisées et enfin coupées. Pourquoi compenser de telles surfaces boisées non ancienne ni mature résultant de cycles de boisement puis de coupe ?

Sur les recommandations de la MRAE :

Une **évaluation environnementale** décrit et évalue les incidences notables probables d'un projet de PLU(i) puis définit des mesures ERC pour y remédier (directive 2001/42/ CE). Or une telle évaluation environnementale des projets d'évolution du PLUi a bien été mise en œuvre, cela à deux échelles : celle du PLUi et celle des secteurs de changement, conduisant à des mesures ER pour la protection de continuités écologiques dans les règlements comme les OAP (voir approche itérative dans la partie « Échelle de changement »).

S'agissant des incidences Natura 2000, cette analyse a bien sûr bien été menée, cela à l'échelle du PLUi dans la partie « Échelle de PLUi ». En effet, au titre de l'article 6 paragraphes 3 et 4 de la directive 92/43/CEE dite Habitats et des articles L414-4 et R414-23-(I) du Code de l'environnement (CE), la procédure d'analyse d'incidences Natura 2000 débute par une phase de préévaluation Natura 2000 pour déterminer si les projets d'évolution de PLUi sont susceptibles ou non d'affecter les deux sites Natura 2000, cela au regard de leurs objectifs de conservation.

Or ces préévaluations Natura 2000 des sites Natura 2000 concernés par le PLUi du Pays de Cunlhat : ZSC Dore et affluents et ZSC Auzelle, concluent que les projets d'évolution du PLUi ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000. L'analyse aurait pu s'achever à ce stade. Cependant, une analyse sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ayant justifié la désignation des deux ZSC a été menée concluant que les projets d'évolution du PLUi n'ont donc pas non plus d'effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, ou cumulés sur l'état de conservation de ces habitats naturels et espèces. Cette analyse est conforme à la procédure prévue par l'article 6 paragraphes 3 et 4 de la directive 92/43/CEE dite Habitats ainsi que l'article R414-23-(II) CE qui transpose l'article issu de la réglementation européenne.

En conclusion, les projets de procédure d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les deux ZSC Dore et affluents et ZSC Auzelle au regard de leurs objectifs de conservation ni n'ont d'effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, ou cumulés sur l'état de conservation des habitats naturels et espèces ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000.

Il convient alors de rappeler qu'aucun agrandissement de zone urbaine (zones AU ou zones U) aux dépens de zones N ou A n'intersecte les périmètres des deux ZSC. Par ailleurs, les changements/évolutions de zones (réductions de zone U en faveur de zones A et NL, réduction d'une zone Ue en faveur d'une zone Ub et création/agrandissement de zones N et NL aux dépens de zones A et Nn) ainsi que les changements/évolutions prescriptions surfaciennes n'intersectent pas non plus les périmètres des deux ZSC. Les projets d'évolution du

PLUi n'ont ainsi pas d'effet d'emprise sur ces sites Natura 2000. Enfin, les zones d'influence des projets d'évolution du PLUi sont très éloignées des périmètres des deux ZSC Dore et affluents et ZSC Auzelle.

Concernant le volet économique :

Il est rappelé que l'enveloppe des 4 ha que le SCOT octroie à la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez concerne davantage les activités industrielles. Une réflexion générale sur la stratégie économique d'ALF a été réalisée et concerne davantage les capacités d'accueil par l'exploitation de friches ou par la mobilisation des capacités restante à l'intérieur des zones d'activités.

Le rapport de présentation pourra être complété sur la stratégie économique d'ALF. En revanche, l'attribution et la répartition de ces 4 ha est difficilement maîtrisable lorsqu'il s'agit d'exploitation forestière autorisées en zone N.

1.5 La qualité paysagère et le cadre de vie

Le rapport de présentation du PLUi en vigueur (page 132) précise qu'« en fonction de la forme de sa silhouette, chaque bourg et hameau est reconnaissable : Brousse et sa silhouette compacte en promontoire, Tours-sur-Meymont dont la silhouette s'étire en ligne de crête, Auzelles et Ceilloux accrochés aux versants des vallons. Le maintien de la compacité des noyaux urbains et d'espaces ouverts aux alentours constitue une condition nécessaire à la préservation des silhouettes urbaines en tant qu'éléments repères et identitaires ».

En outre, la Charte du Parc expose le projet de développement du territoire, fondé sur la préservation et la valorisation des patrimoines naturels, paysagers et culturels. Adoptée par les élus locaux et l'État, elle précise leurs engagements à favoriser des actions ou à respecter des principes en matière culturelle, environnementale et économique.

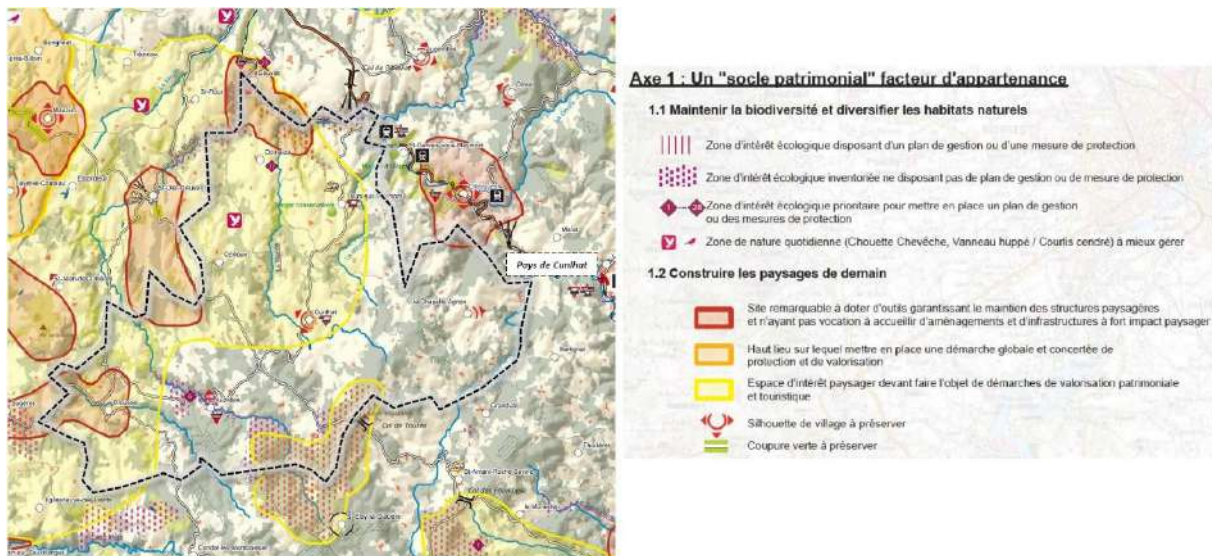


Figure 5: Extrait de la Charte du parc sur le site du projet (source : dossier)

Ainsi, les différentes évolutions projetées du PLUi s'effectuent sur des bourgs et des hameaux présentant des enjeux paysagers et patrimoniaux importants, en témoignent les exemples suivants :

- au nord-est du bourg de Cunlhat, à proximité du golf, il est prévu la reprise d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La délimitation actuelle de la zone Ut correspond à un point haut, le chemin rural à l'Est correspondant à la ligne de crête. Le tènement dispose donc d'une vue dégagée sur les sommets boisés alentours. L'objectif est de conserver le principe de l'OAP existante. Selon le dossier, les enjeux paysagers ont été pris en compte dans le cadre de l'OAP existante, avec la volonté de préserver des vues remarquables depuis le chemin rural, sans réaliser cependant une analyse approfondie sur le secteur ;
- Auzelles est implanté sur un léger promontoire en surplomb de la vallée du Miodet. L'extension du bourg

envisagée, avec une OAP, se positionne en balcon au-dessus de la RD 263 et du bourg ancien. Les vues offertes depuis le site du projet sont larges (embrassant le fond de vallée), le regard porte loin sur les reliefs boisés encadrant le bourg. Cette situation privilégiée induit une réciprocité visuelle. Le tènement est visible depuis les entrées du bourg, RD 263 et RD 996 ;

- sur la commune de Brousse, il est prévu notamment la reprise de la zone Uc et de l'OAP sur le bourg qui avait été délimitée en 2016 sur la partie la moins exposée aux enjeux paysagers pour permettre de moins altérer la silhouette du bourg ;
- le bourg de Tours-sur-Meymont présente des enjeux paysagers majeurs puisqu'il est entièrement concerné par le périmètre de 500 m lié au classement Monument Historique de l'Église, mais aussi de son implantation en ligne de crête. La partie Est identifiée en espace de verger à protéger correspond au verger conservatoire. La création d'une OAP sur le nouveau secteur ajouté en zone Uc est situé en accroche du centre-bourg et à proximité de l'un des lieux de vie principaux du bourg, légèrement en contrebas de la ligne de crête ;

L'Autorité environnementale recommande d'examiner plus précisément les incidences des évolutions du PLUi sur le paysage et de reprendre le règlement et les OAP en conséquence pour assurer une protection renforcée des vues remarquables et une insertion adaptée des projets .

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

Le Pays de Cunlhat se situe au sein du Livradois Forez, secteur de Montagne. Historiquement, beaucoup de villages et de hameaux se sont implantés « en balcons » ou sur des points hauts. L'insertion paysagère des nouvelles constructions est donc un enjeu déterminant. L'analyse des incidences faites dans le cadre des procédures doit porter autant sur ce qui a été ajouté en zone constructible que sur ce qui a été déclassé.

Par exemple, le nouveau secteur délimité sur le bourg de Tours-sur-Meymont présente en effet des enjeux paysagers. Ces derniers sont toutefois moins importants que les impacts paysagers de la zone urbaine initiale positionnée sur le point le plus haut du bourg, visible depuis de nombreux points de vue et reclassée en zone agricole dans le cadre de la procédure.

Le rapport de présentation sera repris pour justifier davantage de la prise en compte des enjeux paysager, notamment au regard des améliorations faites par rapport au zonage existant. **Dans le cadre des ajustements de zonage nécessaires pour tendre vers la compatibilité avec le SCOT avant approbation des procédures, le paysage sera un critère à prendre en compte.**

2. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur

En ce qui concerne la loi Montagne, le dossier précise que les quatre procédures d'évolution du PLUi sont compatibles avec la Loi Montagne. Le dossier rappelle qu'« à ce titre, les secteurs pouvant être classés en zone constructible doivent obligatoirement se trouver en continuité d'un tissu urbain (c'est-à-dire dans ou dans la continuité d'un groupe de constructions suffisamment important) ». Néanmoins, certaines situations posent question telles que :

- « le territoire de Cunlhat accueille plusieurs plans d'eau de faible importance. Aucune modification apportée n'engendre une extension urbaine dans le périmètre de 300 m autour d'un plan d'eau (les dispositifs d'assainissement n'étant pas des plans d'eau). Seules 2 zones Uh ajoutées dans le cadre de la révision allégée n°1 correspondant à 2 hameaux de Tours-sur-Meymont sont concernées, mais disposent d'un zonage très resserré autour du bâti existant. Sur Cunlhat l'agrandissement de la zone Uc au détriment de la zone Ut se trouve dans le périmètre du plan d'eau, mais au sein d'un secteur urbanisé » ;
- le repositionnement des zones urbaines en particulier le cas de la zone Uc avec la création d'une OAP en extension du bourg d'Auzelles qui s'inscrit en discontinuité du secteur bâti et de l'autre côté de la voie.

En ce qui concerne le Scot Livradois-Forez, le dossier précise que « les quatre procédures d'évolution du PLUi sont compatibles avec celui-ci, dans la limite de leurs objets fixés par délibération et arrêté (procédures d'adaptation et non de révision générale), elles permettront de tendre davantage vers les objectifs du Scot ». Cependant, si l'on se réfère au document d'orientations et d'objectifs (DOO), il ressort du dossier que pour

plusieurs des objets, cette compatibilité n'est pas justifiée.

En effet, le Scot impose que la localisation des logements soit priorisée au sein des pôles principaux, relais et de proximité, à proximité des équipements et des services (Prescription 19. Accompagner la production d'une offre de logements diversifiée, attractive et adaptée – page 25 du DOO) et que la majorité des logements soient produits dans les villes et les bourgs pour renforcer l'attractivité de leurs centralités afin de corréliser aux projets de développement des communes (services, culture, commerces, vie associative...) tout en limitant l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages (Prescription 20 : Produire les logements sur les villes et les bourgs - page 26 du DOO).

Or, l'augmentation de la zone Uh correspond essentiellement à l'ajout de hameaux, dont la délimitation très resserrée ne permettra pas ou très peu de consommation d'espaces agricoles ou naturels, selon le dossier. Ainsi, sur Tours-Sur-Meymont, la zone Uh a augmenté de 11.55 ha, sans générer de consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaires. Cette affirmation nécessite d'être cependant clarifiée au regard de ce qui a été dit précédemment (cf. 2.1.4.). Le règlement de la zone Uh14 est en outre assoupli pour permettre plus de mixité, pour redonner de l'attractivité au patrimoine bâti existant, et être attractif pour de nouveaux ménages, malgré l'éloignement de certains hameaux des zones d'emplois. Ainsi, sont autorisées sans condition les destinations suivantes : l'artisanat, l'hôtellerie, les commerces. L'industrie et les bureaux sont autorisés dans la limite de 300m².

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une carte et une analyse des dents creuses identifiées au sein de l'ensemble des zones Uh du territoire pour en évaluer les capacités d'accueil actuelles et à venir.

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

Le travail d'identification des dents creuses et capacités d'accueil plus généralement a bien été réalisé dès le début de la procédure, constituant le point de départ de la réflexion, en s'appuyant sur un recensement réalisé par la DDT et disponible sur Datara. Comme développé en réponse au chapitre B-1-2, l'objectif est de définir un recensement des capacités d'accueil tenant compte des caractéristiques du territoire. A l'échelle d'un PLUi, il n'est pas toujours évident de trouver le juste équilibre entre un rapport de présentation proportionné, donc plus facilement accessible et un rapport de présentation intégrant l'ensemble du travail réalisé en annexe, au risque de le rendre complètement inaccessible.

ALF réfléchira néanmoins à la possibilité d'intégrer un tome spécifique au rapport de présentation avec le recensement des capacités d'accueil théorique par extrait cartographique.

D'autre part, la notion de proximité des nouvelles zones constructibles avec les équipements et services présents sur le territoire est relative au sein d'un milieu rural, où la voiture est obligatoire pour rejoindre les principaux lieux de consommation ou d'emplois. Les élus rappellent également qu'il s'agit d'un cercle vicieux : moins on permet de constructions dans les petits bourgs, moins il y aura de services, moins ces derniers seront attractifs et accueilleront de constructions...

Compte-tenu des avis de la CDPENAF, de la DDT et de la Chambre d'Agriculture, ALF souhaite reprendre à la marge le positionnement des zones urbaines et à urbaniser. Elle tiendra compte de ces remarques dans le choix du repositionnement des zones constructibles.

En matière de vacance, le Scot exige de remobiliser les logements vacants (Prescription 23 – page 29 du DOO) et dans ce cadre, la part à produire sur la période 2020-2038 est fixée à 24 % de l'effort global. Cette remobilisation doit tenir compte de la territorialisation du parc de logements vacants et des dynamiques à l'œuvre. La remobilisation du logement vacant se fera en priorité dans les pôles de niveau 1 et 2. Le dossier quant à lui, souligne qu'« à l'exception de Cunlhat, la très grande majorité des logements vacants correspondent à des logements situés en dehors des zones urbaines soit 56%. Le manque d'accessibilité ou de raccordement aux réseaux peut également constituer un frein à la reconversion de ce patrimoine ».

Concernant les changements de destination, 665 étaient repérés dans le PLUi en vigueur. Après modification, 657 ont été créés et 340 supprimés, leur nombre atteint désormais 982. L'objectif est de faciliter l'installation de nouveaux ménages, y compris pour développer une activité touristique ou permettre un local d'activité.

Le Scot prévoit aussi de renforcer la productivité foncière des surfaces dédiées aux logements avec une densité

nette moyenne minimale en densification et en extension urbaine de 20 logements à l'hectare sur les pôles relais et de 13 logements à l'hectare sur les communes rurales (Prescription 27 – page 35 du DOO). Cependant, dans le cadre de l'évolution du PLUi, il est envisagé la création de deux OAP avec une densité moyenne de 10 logements à l'hectare sur le hameau de Montboissier (commune de Brousse), et le secteur en extension au sud-ouest du bourg d'Auzelles.

L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse de l'articulation des évolutions du PLUi avec les documents d'ordre supérieur et en particulier avec la loi Montagne ainsi que les prescriptions du Scot du Livradois-Forez.

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

Concernant la densité, il est rappelé que le SCOT fixe des objectifs de densité nette moyenne. Le DOO définit ce qu'il faut entendre par densité nette :

« La densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...).. »

Le PLUi du Pays de Cunlhat fixe, au sein de ces OAP, une densité globale, c'est-à-dire sans décompte des voies et espaces publics. Si dans la plupart des OAP, lorsqu'il n'y a pas de voies ou espace public prévu, la densité globale est égale à la densité nette, ce n'est pas le cas sur les OAP ajoutées, telles que celle d'Auzelles ou de Brousse (Montboissier).

Le bilan du PLUi met en avant une densité très faible, de l'ordre de 5.5 logements à l'hectare. Dans les secteurs soumis à OAP, cette densité est beaucoup plus forte puisqu'il est prévu en moyenne, sur toutes les OAP, à l'exception de celles de Cunlhat (centralité disposant d'objectifs de densité plus importants), une moyenne de l'ordre de 12 logements à l'hectare, ce qui est proche de l'objectif fixé par le SCOT.

Synthèse des OAP et des objectifs de densité à l'issue des procédures d'adaptations (à l'exception de Cunlhat) :

	Avant procédure			Après procédure			équipements/desserte à prévoir
	Surface	densité	Logement	Surface	densité	Logement	
TOTAL	3,71	10,23	38	4,45	11,79	53	
Tours-sur-Meymont – La Buge-Extension du Bourg	/	/	/	0,545	15 logt/ha	9	non
Brousse – Extension du bourg	0,2899	10 logt/ha	3	0,3481	10 logt/ha	3,5	non
Extension du hameau de Montboissier, Brousse	/	/	/	0,4758	10 logt/ha	5	oui
Auzelles – Extension du bourg	/	/	/	1,5	10 logt/ha	15	oui
Domaize – Le Bourg-Nord	/	/	/	0,3693	14 logt/ha	5	non
Domaize – Le Bourg-Ouest	/	/	/	0,1515	19 logt/ha	3	non
TOTAL	0,29	10,35	3	3,39	12	40	

L'articulation des procédures d'évolution du PLUi avec les documents cadres sera reprise afin d'être actualisée au regard des modifications apportées à l'issue de l'enquête publique.

3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le dossier indique seulement « qu'après plusieurs années d'application du PLUi, les élus du Pays de Cunlhat constatent plusieurs points nécessitant des adaptations pour prendre en compte le contexte du territoire » et que compte-tenu de la volonté d'adapter le PLUi du Pays de Cunlhat rapidement, pour répondre à certains projets, et du fait qu'une révision générale du PLUi emporterait une élaboration du PLUi à l'échelle d'Ambert Livradois Forez (58 communes), qui prendrait plus de temps, le choix a été fait de lancer plusieurs procédures d'évolutions du PLUi en parallèle, toutes soumises à évaluation environnementale ».

En ce qui concerne l'évolution démographique, le PADD comptabilisait 3 441 habitants en 2015 et visait à atteindre 3 511 habitants d'ici 2025 sur la base d'une croissance moyenne annuelle de 0,2 %. Les derniers recensements de l'Insee montre une stagnation de la population globale du territoire avec une légère baisse en 2019. Le dossier rappelle l'objectif de construction prévu de l'ordre de 15 logements supplémentaires par an. Depuis son approbation, 40 logements supplémentaires ont été produits, dont 25% par changement de

destination, reparti de la manière suivante :

- 4 logements neufs par an, une production uniquement portée vers la réalisation de logements individuels;
- 15 logements par changements de destination par an ;
- 12 transformations de résidences secondaires en résidence principale par an en moyenne sur 2019-2022, rien que sur 3 des 7 communes du territoire (données sur les autres communes indisponibles).

29 logements ont fait l'objet d'un permis de construire accordés, représentant une consommation de 5.45 ha dont 4, 54 ha situés à l'extérieur des enveloppes définies par le Scot, avec une densité moyenne de l'ordre de 6 logements à l'hectare (Partie « Compléments apportés au diagnostic et bilan du PLUi – 4. Bilan du PLUi approuvé en 2016 - consommation foncière des logements produits entre 2016 et 2022 et Mise en perspective avec les objectifs du PADD).

Face au bilan du PLUi, une réflexion sur l'adaptation de la production de logements et de la consommation d'espace aurait dû être engagée, plus particulièrement sur la question du maintien des zones urbaines Uh. En effet, celles-ci ne s'avèrent plus justifiées aujourd'hui, d'une part dans le contexte du « zéro artificialisation nette » et d'autre part, parce que le code de l'urbanisme permet désormais des extensions mesurées et des annexes aux constructions existantes dans les zones A et N soumises à la loi Montagne.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **revoir le scénario démographique envisagé ainsi que la répartition des besoins futurs en démontrant la recherche d'un équilibre et d'une complémentarité territoriale à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois-Forez ;**
- **expliquer et justifier le bien-fondé des divers ajustements, reclassements et créations de zones constructibles au regard des enjeux des secteurs et des besoins actuels, visant à atteindre le zéro artificialisation nette, notamment pour ce qui concerne les secteurs situés en discontinuité du tissu bâti existant, les zones d'activités et les zones Uh ;**

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

Il est rappelé que, malgré l'importance des modifications apportées, les 4 procédures constituent des évolutions du PLUi approuvé, sans pouvoir remettre en cause les objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la méthodologie ayant permis de calibrer le plan de zonage (part dédié à la rétention foncière,...).

Les recommandations de la MRAE sont de nature à remettre en cause l'économie générale du document, notamment concernant le scénario démographique, les modifications à apportées aux zones urbaines et à urbaniser, seront étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi à l'échelle d'Ambert Livradois Forez (une révision générale du PLUi du Pays de Cunlhat n'étant pas possible réglementairement).

4. Dispositif de suivi proposé

Les évolutions comprennent un chapitre commun relatif aux indicateurs. Seul un suivi est prévu concernant la consommation des surfaces agricoles et naturelles artificialisées avec une valeur de référence à 2023 sans précision sur la fréquence du suivi, ni de renvoi aux indicateurs déjà existants au sein du PLUi en vigueur. Il sera nécessaire de mentionner que ce nouvel indicateur couvre l'ensemble du territoire et pas uniquement les objets des présentes évolutions. Un récapitulatif des disponibilités foncières présentes dans les zones urbaines ainsi que leur suivi régulier serait également bienvenu.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **préciser si l'indicateur de suivi de la consommation d'espaces des surfaces agricoles et naturelles artificialisées couvre l'ensemble du territoire du PLUi ;**
- **intégrer un récapitulatif des disponibilités foncières dans les zones urbaines ainsi qu'un suivi régulier.**

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

Les compléments concernant les indicateurs de suivis nécessitent une réflexion générale relevant d'une procédure de révision générale ou élaboration de PLUi. Cette démarche sera prise en compte lors de la prochaine évolution du PLUi de ce type.

Le récapitulatif des disponibilités foncières dans les zones urbaines est intégré sous forme d'un tableau de synthèse. Comme évoqué précédemment, l'ajout d'un atlas des capacités d'accueil permettra un suivi plus régulier et cohérent.

5. Résumé non technique du rapport environnemental

Le résumé non technique commun dans chacune des procédures comprend les mêmes carences que précédemment évoquées dans cet avis. Les mesures proposées sont présentées dans un tableau par procédure et selon la localisation des objets. Ce qui ne permet pas d'avoir une vision globale et claire du projet d'évolution. Des illustrations sont nécessaires.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis et de le compléter par des illustrations.

Réponses apportées par Ambert Livradois Forez

Le résumé sera amélioré.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

SEANCE EN DATE DU 21 MARS 2024

Présents : cf. liste annexe.

Secrétaire de séance : Corinne MONDIN

Date de la convocation du Conseil de Communauté : 7 mars 2024

Lieu de convocation du Conseil de Communauté : Salle multi-activités d'Arlanc.

Délibération n°20

PLUi DU PAYS DE CUNLHAT – RÉVISION ALLÉGÉE N°3 - APPROBATION

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11 à L.153-34, L.103-2 ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale Livradois Forez approuvé le 15 janvier 2020 ;

Vu les statuts de la communauté de communes Ambert Livradois Forez et notamment sa compétence en matière d'aménagement du territoire ;

Vu la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'EPCI est désormais compétent en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ». La communauté de communes peut donc engager les procédures d'évolution des documents d'urbanisme présents sur son territoire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Cunlhat approuvé le 23 juin 2016 ;

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée en date du 8 février 2018 ;

Vu la révision allégée n°1 approuvée en date du 21 mars 2024

Vu la révision allégée n°2 approuvée en date du 21 mars 2024

Vu la conférence intercommunale des maires ayant fixé les modalités de collaboration entre communes en date du 8 décembre 2021 ;

Vu la délibération de prescription de la révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Cunlhat en date du 2 juin 2022 ;

Vu la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat en date du 14 juin 2023 ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 26 septembre 2023 ;

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_20-DE
Reçu le 05/04/2024

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées et les avis de la CDPENAF en date du 14 septembre 2023 et de la MRAE en date du 10 octobre 2023 ;

Vu l'arrêté n°2023-16 en date du 10 octobre 2023 prescrivant l'enquête publique unique portant sur les révisions allégées n°1, 2 et 3 et sur la modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat ;

Vu les pièces du dossier de révision allégée n°3 du PLUi soumises à l'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Vu la conférence intercommunale des Maires du 20 février 2024 et présentant les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE joint à l'enquête publique et annexé à la présente délibération

Vu l'annexe à la présente délibération résumant les modifications apportées au dossier pour tenir compte des avis émis

Monsieur le Vice-Président rappelle qu'une délibération de prescription de la révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Cunlhat a été prise par le conseil communautaire le 2 juin 2022. Il rappelle que l'objectif de la procédure est de faire évoluer le PLUi afin de faire évoluer les protections portant sur la trame « terrains cultivés », en application de l'article L151-23° du code de l'urbanisme.

Cela concerne principalement les communes d'Auzelles, Cunlhat et Tours-sur-Meymont.

Les modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Cunlhat nécessitent de reprendre les pièces suivantes du document d'urbanisme :

- Plan de zonage sur les communes concernées
- Orientations d'Aménagement et de Programmation

La procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le projet de révision allégée n°3 a été arrêté en Conseil Communautaire du 14 juin 2023.

Monsieur le Vice-Président rappelle que 3 autres procédures d'évolution du PLUi de Cunlhat ont été menées en parallèle :

- Une révision allégée n°1 prescrite le 10 février 2022, portant sur le repositionnement de zones urbaines et à urbaniser ;
- Une révision allégée n°2 prescrite le 2 juin 2022, portant sur l'adaptation du plan de zonage pour prendre en compte des projets économiques ;
- Une modification n°1 du PLUi, prescrite par délibération en date du 1^{er} février 2022 et par arrêté en date du 14 février 2022.

Par souci de compréhension sur les évolutions apportées au PLUi du Pays de Cunlhat, ces 4 procédures sont menées en parallèle.

Résumé synthétique des consultations réalisées :

Le dossier a été transmis aux personnes publiques associées et une réunion d'examen conjoint a été réalisée le 26 septembre 2023, en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme :

- Avis favorables ou sans observations de l'**INAO** et de **TDM** ;
- Avis réservé de la **Chambre d'Agriculture** :
 - o L'idéal serait un reclassement en zone agricole. À défaut, son maintien en zone Uc ne doit pas conduire à son enrichissement tant qu'aucun projet de construction ne voit effectivement le jour.
 - o Invite à afficher un objectif plus proche de celui fixé par le SCOT à savoir 13 logements à l'hectare
- Avis favorable avec réserve de la **Direction Départementale des Territoires** : revoir la densité fixée sur l'OAP d'Auzelles, qui paraît éloignée des objectifs fixés par le SCOT et préciser la définition de densité.
- Des observations et remarques sont faites par le **Département** en matière d'accès et de visibilité sur l'OAP créée à Auzelles.
- Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques du **PNR Livradois Forez** : une densité inférieure aux objectifs du SCOT ; une desserte interne semble nécessaire or elle n'est pas clairement imposée ; les solutions d'assainissement ne sont pas évoquées dans l'OAP.
- Avis favorable avec réserve du **SCOT Livradois Forez** (avis arrivé pendant l'enquête publique) : optimiser les surfaces urbanisables sous OAP sur Auzelles en se rapprochant des objectifs de densité nette du SCOT et favoriser pour se faire les formes compactes (mitoyenneté, mutualisation des espaces par exemple).

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a également donné son avis. Un mémoire de réponse spécifique, annexé à la présente délibération, a été réalisé.

Phase d'enquête publique :

Une enquête publique a été réalisée du 6 novembre 2023 au 8 décembre 2023.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec une recommandation : lever l'ambiguïté concernant des parcelles à la fois constructibles en zones UC ou UB, mais non constructibles du fait d'un classement en « terrain cultivé » et étudier les demandes 7C et 2D de suppression des prescriptions sur les terrains constructibles en zone UC.

À la suite de la phase de consultation et d'enquête publique, le dossier a été modifié afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur. Ces modifications présentées en annexe du présent rapport, ont fait l'objet de d'échanges avec les personnes publiques associées (réunion organisée le 11 Janvier 2024).

Les modifications les plus importantes sont énumérées ci-dessous et détaillées dans l'annexe jointe à la présente délibération :

Reprise de l'OAP d'Auzelles afin de :

- Préciser que les objectifs de densité fixés relèvent d'une densité nette, conformément à la définition du SCOT et augmentation de la densité nette à 13 logements à l'hectare d'une part et de tenir ;
- Préciser que l'OAP sera raccordée à l'assainissement collectif ;
- Tenir compte des remarques du département en évitant la multiplication des accès.

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_20-DE
Reçu le 05/04/2024

Le rapport de présentation a été repris pour justifier les objectifs de densité, compatibles avec le SCOT.

La reprise plus importante des terrains cultivés pour tenir compte de la remarque du commissaire enquêteur n'était pas envisageable à ce stade de la procédure. L'objectif étant de préserver des espaces de respiration, le dossier n'est pas repris pour supprimer les trames identifiées dans le cadre de la procédure.

Une conférence intercommunale des maires a été organisée le 20 Février 2024 afin de présenter les avis des personnes publiques associées, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et les modifications apportées à la suite de l'enquête.

Monsieur le Vice-Président présente le projet de révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Cunlhat, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le plan de zonage des communes concernées. Les autres pièces restent inchangées.

Considérant que le projet de révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Cunlhat est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-21° du code de l'urbanisme,

Après avoir écouté cet exposé et délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité décide :

- d'approuver les modifications apportées au projet de révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Cunlhat,
- d'approuver la révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Cunlhat ;
- d'indiquer que le dossier de PLUi est tenu à la disposition du public à la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez (15 avenue du 11 novembre à Ambert) aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- d'indiquer que, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez (15 avenue du 11 novembre) durant un mois. Une mention en caractères apparents sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- de charger Monsieur le Président de prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLUi approuvé, sera transmise en préfecture ou sous-préfecture au titre du contrôle de légalité. Elle sera également publiée sur le site de la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez et sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe qu'en application des dispositions de l'article L.2131-1 du CGCT et de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours, devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage, ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat.

Pour extrait conforme,
Le Président,
Daniel FORESTIER



publiée le 8 avril 2024



Annexe à la délibération d'approbation de la révision allégée n°3

Il est rappelé qu'ALF a décidé d'engager simultanément 4 procédures d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat : 3 révisions allégées et une procédure de modification. Ces 4 procédures sont menées en parallèle. Certains avis émis par les PPA ou la MRAE sont donc donnés sur l'ensemble des procédures. Les avis présentés ci-dessous de manière synthétique ciblent plus particulièrement ceux de la procédure de révision allégée n°3.

1. Les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées

La synthèse des avis présentée ci-dessous cible les avis portant sur la révision allégée n°3 du PLUi.

RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de l'INAO, TDM

Avis synthétisé du SCOT, reçu pendant l'enquête

Avis rendu sur la procédure de révision allégée n°3 :

Avis favorable avec réserve : afin d'être compatible avec les orientations du SCOT, la révision allégée n°3 devra : optimiser la surface urbanisable sous OAP dessinée sur Auzelles en se rapprochant des objectifs de densité nette du SCOT (13 logements à l'hectare) ; pour ce faire l'OAP peut favoriser les formes compactes, la mitoyenneté ou la mutualisation des espaces par exemple. Pour rappel cette densité représente environ 780 m² par logement.

Avis synthétisé de la Chambre d'Agriculture

- Le PADD préconise une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare lorsque le bilan fait état d'une densité autour de 5 logements à l'hectare
- Interrogation sur la multiplication des zones Uh dans les hameaux
- La réflexion portée aurait pu inclure un travail visant une meilleure sobriété foncière sans pour autant remettre en question le développement du territoire
- Auzelles : regret sur le positionnement de cette zone Uc sur un terrain cultivable et déplore l'effet de son classement en zone U en 2016 : l'abandon de la parcelle qui est en train de s'enfricher. L'idéal serait un reclassement en zone agricole. À défaut, son maintien en zone Uc ne doit pas conduire à son enfrichement tant qu'aucun projet de construction ne voit effectivement le jour. Le zonage U n'interdit pas l'exploitation agricole des terres et un fermage peut être mis en place sur cette parcelle.
- En complément, la RA3 vient ajouter une OAP pour encadrer l'urbanisation de ce vaste tènement. Celle-ci fixe notamment une densité de 10 logements à l'hectare. Invite à afficher un objectif plus proche de celui fixé par le SCOT à savoir 13 logements à l'hectare. Cela ne créerait pas pour autant une incompatibilité avec le PADD, d'autant que le bilan du PLUi met bien en évidence une densité effective très en deçà de l'objectif fixé par le PADD en 2016.
- Pas de remarque particulière sur le repositionnement des protections de type « terrain cultivé » au sein du centre bourg.

Avis favorable avec réserve : maintenir la vocation agricole tant qu'il n'y a pas de projet.

Avis synthétisé de la CDPENAF

La CDPENAF ne s'est pas exprimée sur cette révision allégée n°3. En effet, celle-ci ne relève pas de son champ d'expertise puisque l'objet de cette révision concerne l'évolution de protections paysagères au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme, elle n'a donc pas été consultée sur cette procédure.

Toutefois, à toutes fins utiles, la commission a émis un avis global défavorable sur les projets d'évolution de ce PLUi qui s'avèrent incompatibles avec le SCOT Livradois Forez et avec les objectifs de sobriété foncière que doit intégrer le document de planification en vigueur sur le territoire.

- Le Pays de Cunlhat a connu une baisse de population d'environ 40 habitants entre 2009 et 2015. Malgré une légère reprise depuis 2015, le niveau de 2009 n'est pas encore atteint en 2020
- Environ 40 nouveaux logements ont été créés depuis 2016 alors que l'objectif du PADD prévoyait 150 nouveaux logements d'ici 2025

- Une densité moyenne constatée de 5 logements à l'hectare, tandis que le PADD en préconise 10 et que le SCOT Livradois Forez fixe un objectif de 15 logements à l'hectare pour la commune de Cunlhat et de 13 logements à l'hectare pour les autres communes
- L'absence de mise en compatibilité avec les objectifs du SCOT Livradois-Forez, qui recommande une urbanisation dans les villes et les bourgs pour renforcer leur attractivité et limiter l'étalement urbain
- L'évolution du code de l'urbanisme ne justifie plus la nécessité de maintenir de nombreuses micro-zones Uh, en effet, les zones A et N en zone de montagne autorisent l'extension des habitations et la création d'annexes pour permettre l'évolution des constructions existantes
- Le maintien de nombreuses parcelles constructibles dans les hameaux n'est pas justifié
- Le développement des zones d'activités et des activités de loisirs doivent se faire de manière à limiter autant que possible les impacts sur les parcelles naturelles, agricoles et forestières, ou identifiées avec une présomption de zone humide ; à défaut des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont à envisager

- [...]
- Avis favorable concernant :
- Le projet de reclassement de la zone NL sur la commune de Cunlhat, permettant la réalisation de la maison de santé
 - Le travail exercé sur l'OAP de Cunlhat concernant la volonté de rediriger du foncier à destination du tourisme vers de l'habitat sur le bourg, avec un objectif de densité supérieur aux objectifs du SCOT Livradois Forez pour ce secteur
 - Le travail d'identification des bâtiments pouvant changer de destination qui, par leur mobilisation, s'inscrit dans la démarche de lutte contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
 - Le repositionnement de la zone Ue sur la commune de La Chapelle-Agnon, intégrant d'anciens logements et agrandissant la zone constructible au Sud, permettant à l'entreprise de se développer.

Avis défavorable sur les projets d'évolution de ce PLUi qui s'avèrent être incompatibles avec le SCOT Livradois Forez et avec les objectifs de sobriété foncière [...] La commission invite ainsi la collectivité à :

- Mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec le SCOT : réalisation majoritaire de constructions neuves au sein des enveloppes définies comme à densifier par le SCOT, compatibilité avec les objectifs de densité
- Renforcer le développement des centralités plutôt que celui des hameaux, afin d'éviter la dévitalisation des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain
- Supprimer certaines zones Uh dont le besoin n'apparaît pas justifié au regard des possibilités offertes par le code de l'urbanisme en zone A et N, et de réduire d'autres secteurs en zone Uh
- Poursuivre l'effort de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Compléter les OAP afin de définir un pourcentage minimal de logements collectifs à réaliser afin de s'assurer que les objectifs de densité puissent être tenus
- Retravailler les périmètres des projets au sein de la zone d'activités à Cunlhat et de loisirs à La Chapelle-Agnon qui viendraient impacter des milieux sensibles

Avis synthétisé de la DDT

La DDT émet un avis favorable avec réserve.

La réserve porte sur la densité fixée sur l'OAP d'Auzelles, qui paraît éloignée des objectifs fixés par le SCOT. Au regard des précisions apportées en matière de distinction entre densité brute et densité nette, ce point sera à vérifier pour voir si la collectivité considère qu'elle est compatible avec le SCOT. Cette distinction entre densité brute et nette, exprimée en séance par le bureau d'études, ne semble pas figurer au sein du document transmis au préalable. Il serait judicieux de le préciser dans le document afin d'éviter toutes confusions à la lecture.

Elle rappelle également qu'il s'agit d'un espace protégé, une réserve est donc émise sur l'urbanisation prévue sur un espace aujourd'hui protégé au PLUi. Il faudra donc attendre le retour de l'autorité environnementale et le prendre en compte.

La DDT souligne la prise en compte des contraintes présentes sur le bourg d'Auzelles. Dans la mesure où il s'agit d'une zone déjà classée en zone U au PLUi actuel, l'avis de l'État est donc un avis favorable avec réserve. Un projet qualitatif est attendu sur ce secteur. La DDT recommande de travailler la réalisation de l'opération avec le CAUE.

La DDT indique que l'OAP pourrait prévoir un pourcentage de logements groupés. Elle rappelle que la diversification du parc de logements contribue à la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune.

Avis synthétisé du PNR (hors délais)

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.

La création de l'OAP pose question :

- La densité moyenne demandée de 10 logements à l'hectare, ce qui est inférieur aux prescriptions du SCOT Livradois forez de 13 logements par hectare
- La forme urbaine souhaitée par l'OAP est composée d'habitat individuel ou individuel groupé ; étant donné que la forme du secteur à urbaniser, cela nécessitera une desserte interne, or cette desserte n'est pas clairement imposée dans l'OAP



- Les solutions d'assainissement pour l'accueil de 15 logements voire 20 logements ne sont pas évoquées par l'OAP ; le rapport de présentation semble indiquer qu'il n'y aura pas de raccord possible à l'assainissement collectif du bourg.

Ces 3 points sont à éclaircir.

Pas de remarque sur les autres points.

Décision de la commission en réponse aux avis ci-dessus

- **Le maintien de l'exploitation agricole du sol avant la réalisation du projet**

Cela ne relève pas du code de l'urbanisme et ne peut être pris en compte dans le cadre de la procédure. Les élus prennent note de la demande de la Chambre d'Agriculture.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

- **Les remarques relatives à la densité**

Il est rappelé que le SCOT prévoit une densité nette moyenne minimum de l'ordre de 13 logements à l'hectare pour les communes rurales et de 20 logements à l'hectare pour Cunlhat, identifié en pôle relais.

Le DOO définit ce qu'il faut entendre par densité nette :

« La densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...).. »

Le PLUi du Pays de Cunlhat fixe, au sein de ses OAP, une densité globale, c'est-à-dire sans décompte des voies et espaces publics. Si dans la plupart des OAP, lorsqu'il n'y a pas de voies ou espace public prévu, la densité globale est égale à la densité nette, ce n'est pas le cas sur les OAP ajoutées, telles que celle d'Auzelles ou de Brousse (Montboissier), où une desserte interne est nécessaire.

Le dossier de révision allégée n°3 est repris afin de reprendre l'OAP d'Auzelles afin de spécifier qu'il s'agit d'une densité nette, en rappelant la définition de la densité nette du SCOT. La densité est donc reprise afin prévoir une densité nette de l'ordre de 13 logements à l'hectare. Le rapport de présentation sera également complété sur ce point.

- **Les formes urbaines choisies**

Auzelles est une commune rurale fortement touchée par la rétention foncière. La procédure de révision allégée n°3 vise à repositionner un secteur constructible à proximité immédiate du bourg (la continuité n'étant pas envisageable au regard de la topographie), compensée par le reclassement en zone agricole et naturelle de terrains constructibles sur les hameaux.

Le terrain envisagé comporte toutefois un dénivelé à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

En matière de formes urbaines, il est rappelé que l'OAP laisse la possibilité de réaliser soit de l'habitat individuel, soit de l'habitat individuel groupé. La production d'autres formes de logements, en construction neuve, sur une commune aussi rurale, ne paraît pas adaptée au territoire. Nombre de lotissements ou de projets d'habitat denses se retrouvent vides sur le territoire d'Ambert Livradois Forez, démontrant que ces formes denses ne sont pas recherchées et ont du mal à trouver preneur. L'objectif n'est pas de reproduire cette situation sur Auzelles. Le choix a été fait de réaliser une OAP relativement souple, sachant que la commune envisage de porter l'opération. Elle pourra être amenée à travailler avec des partenaires tels que le CAUE ou le PNR, afin de définir un projet plus ambitieux que celui présenté dans l'OAP.

Le dossier de révision allégée n°3 n'est pas repris sur ce point.

- **La desserte de la zone**

L'OAP en question est raccordable en capacité suffisante en assainissement collectif et en eau potable. La station d'épuration a la capacité de recevoir une quinzaine de logements supplémentaires. L'objectif est de compléter le dossier sur ce point.

Contrairement à ce qui est indiqué par l'avis du PNR, l'OAP mentionne bien la réalisation d'une voie de desserte interne. En revanche, cette dernière n'est pas positionnée sur le dessin de l'OAP, volontairement, afin de laisser plus de souplesse au porteur de projet, par la suite.

Extrait OAP :

« La desserte interne doit permettre la réalisation d'un bouclage, afin d'éviter la réalisation d'impasses. Les parcelles en drapeau doivent être évitées ou limitées le plus possible. »

Le rapport de présentation de révision allégée n°3 est complété. L'OAP est complétée afin d'indiquer que l'opération sera raccordée à l'assainissement collectif.

Avis synthétisé du Département

Le Département émet les observations suivantes :

- Plus il y a de zones à construire, plus il est compliqué de réhabiliter. Or il existe un potentiel de réhabilitation important à exploiter sur le territoire.



- OAP 10 : Auzelles – Extension du bourg : les accès sur la RD263 devront être limités et la desserte interne de la zone doit permettre un bouclage empruntant et/ou débouchant sur la voirie communale.

Réponses apportées par ALF

Le dossier a été repris afin de compléter l'OAP et préciser qu'il est nécessaire d'éviter la multiplication des accès sur la RD263.

Avis de la MRAE : se reporter au mémoire en réponse spécifique réalisé et joint au dossier d'enquête publique

- Recommande de regrouper les différentes évolutions du projet de PLU au sein d'un même dossier afin d'améliorer sa compréhension, et de réaliser une analyse environnementale unique des incidences de ces évolutions à l'échelle globale de son territoire
- Recommande dans les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet d'évolutions du PLUi de :
Réaliser des inventaires habitat/faune (dont chiroptères)/flore complets
Evaluer les enjeux paysagers notamment par l'identification de point de vue à préserver, et la production de photographies proches et éloignées des alentours concernés,
Déterminer selon la méthodologie réglementaire la présence avérée ou non de zones humides ;
Ré-évaluer le cas échéant les niveaux d'enjeu en conséquence.
- Recommande de :
Revoir la localisation des capacités d'accueil en cohérence avec les enveloppes de densification définies par le Scot Livradois-Forez ;
Justifier en conséquence les besoins et la localisation des ajustements, régularisations et créations de zones envisagées ;
Etablir un récapitulatif clair de la totalité des surfaces consommées suite au reclassement, ajustement et création de zones.
- Recommande de réaliser un diagnostic des réseaux sur le territoire et de compléter en conséquence le volet eau potable et assainissement avec des données permettant de s'assurer de l'adéquation quantitative et qualitative des ressources et dispositifs de traitement existants avec le projet d'évolution du PLUi.
- Recommande de :
D'évaluer les impacts des projets sur la biodiversité, la trame verte et bleue et en particulier les zones humides et leurs fonctionnalités (y compris les incidences Natura 2000) ainsi que de justifier la remise en cause des protections existantes ;
De proposer les mesures adaptées en renforçant les dispositions du règlement et des OAP du PLUi pour assurer leur préservation ;
De réaliser un bilan des besoins des activités situées en dehors des zones dédiées à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois Forez pour justifier les développements futurs et répartir équitablement l'enveloppe de 4 ha prévue à cet effet
- Recommande d'examiner plus précisément les incidences des évolutions du PLUi sur le paysage et de reprendre le règlement et les OAP en conséquence pour assurer une protection renforcée des vues remarquables et une insertion adaptée des projets .
- Recommande de compléter le rapport de présentation par une carte et une analyse des dents creuses identifiées au sein de l'ensemble des zones Uh du territoire pour en évaluer les capacités d'accueil actuelles et à venir.
- Recommande de reprendre l'analyse de l'articulation des évolutions du PLUi avec les documents d'ordre supérieur et en particulier avec la loi Montagne ainsi que les prescriptions du Scot du Livradois-Forez.
- Recommande de :
Revoir le scénario démographique envisagé ainsi que la répartition des besoins futurs en démontrant la recherche d'un équilibre et d'une complémentarité territoriale à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois-Forez ;
Expliquer et justifier le bien-fondé des divers ajustements, reclassements et créations de zones constructibles au regard des enjeux des secteurs et des besoins actuels, visant à atteindre le zéro artificialisation nette, notamment pour ce qui concerne les secteurs situés en discontinuité du tissu bâti existant, les zones d'activités et les zones Uh ;
- Recommande de :
Préciser si l'indicateur de suivi de la consommation d'espaces des surfaces agricoles et naturelles artificialisées couvre l'ensemble du territoire du PLUi ;
Intégrer un récapitulatif des disponibilités foncières dans les zones urbaines ainsi qu'un suivi régulier.
- Recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis et de le compléter par des illustrations.



Réponses synthétisées apportées par AUF (se reporter au mémoire de réponse réalisé pour l'enquête publique)

Se reporter au mémoire de réponse joint au dossier d'enquête publique.

Concernant les remarques portant sur le bourg d'Auzelles :

A Auzelles, au lieu-dit Grand Champ, les parcelles BC245, BC244 et BC131 ont été visitées en seul passage le lundi 1er mai 2023, visite au cours de laquelle 47 photos haute définition ont été réalisées et des relevés de terrain ont été localisés et détaillés grâce à une planche A4 à l'échelle 1/1 000 sur fond de BD ortho 2022 20cm (voir carte dans l'EE).

Dans l'évaluation environnementale, plus précisément dans la partie « Échelle de changement » puis « Révision allégée n° 3 », en matière d'inventaire de biodiversité il a été signalé : « Le projet de création d'une OAP dans une zone Uc actuelle au lieu-dit Grand Champ à Auzelles (parcelles BC245, BC244 et BC131) devrait tenir en considération la qualité de l'entrée du village d'Auzelles côté ouest par la RD263 et le faciès humide de la parcelle BC131 ainsi que les haies et arbres isolés longeant le bas de la parcelle BC245. »



De ce fait, en matière de mesures ER, il a été proposé : « La mesure proposée est la formulation dans l'OAP de principes visant la protection suivant un rapport de compatibilité :

- de la surface arborée (parcelle BC131) ;
- des haies et arbres isolés des parcelles BC245 et BC131.

Par ailleurs, dans l'OAP, le plan schématique d'ensemble de la parcelle BC245 devrait cadrer une conception de qualité de l'entrée du village d'Auzelles par la RD263. »

2. Les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique et les réponses apportées

Pour rappel, les procédures de révision n°1, 2 et 3 ainsi que la procédure de modification avec enquête ont été menées en parallèle. Une enquête publique unique a été réalisée. Dans ce contexte, le résultat de l'enquête publique unique, portant sur l'ensemble des procédures est présenté, pour comprendre l'évolution globale du PLUi.

ENQUÊTE PUBLIQUE	
Révision allégée n°1	Réponses apportées par ALF
Demandes de classement en zone constructible et contestation sur le reclassement en zone non constructible	
<p>5 BROUSSE – La Sous Frédière Demande classement parcelles AI228-176-175</p> 	<p>Au vu des avis émis par les personnes publiques associées, demandant la réduction des zones urbaines, il ne paraît pas envisageable de répondre favorablement à ces demandes.</p> <p><u>Pour rappel :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La délimitation de zones urbaines en extension linéaire fait l'objet de demande de reclassement en zone agricole ou naturelle de la part des personnes publiques associées : toutes les parcelles en zone constructibles situées en extension linéaire seront reclassées en zone agricole ou naturelle, sauf cas très spécifiques et mineurs. - Les personnes publiques associées demandent à ALF de réduire les zones urbaines en particulier sur les hameaux. La Chambre d'Agriculture relève que le secteur de Sous Frédière n'est pas véritablement un hameau constitué et demande le reclassement de l'intégralité du secteur en zone A. L'extension de la zone urbaine sur des hameaux tels que Sous-Frédière n'est donc pas envisageable. La commission envisage le reclassement de l'ensemble du secteur en zone A, comme le demande la Chambre d'Agriculture. - Compte-tenu de l'obligation pour la collectivité de réduire les zones urbaines et à urbaniser, plusieurs critères ont été mis en place. À Cunlhat, l'un des critères est la prise en compte des enjeux paysagers en entrée de ville. Ce critère permet de justifier la préservation de toute la partie donnant sur l'ancienne route de Clermont afin de préserver la façade urbaine existante en entrée de ville. - Les personnes publiques associées ont indiqué que La Chapelle-Agnon fait partie des communes disposant encore de capacités d'accueil importantes et demandent de réduire davantage les zones urbaines sur le bourg. La commission se pose la question de répondre favorablement à la demande dans la mesure où les parcelles concernées, n°71 et 72 sont partiellement situées dans l'enveloppe à densifier définie par le SCOT. En revanche, cela nécessiterait d'augmenter l'effort de réduction de la zone constructible sur la partie Nord du bourg. ALF souhaite en discuter avec les personnes publiques associées avant de prendre position sur la prise en compte ou non de cette remarque.
<p>6EF – CUNLHAT Contexte le reclassement en zone A de la parcelle n°BI432</p> 	
<p>1EF- CUNLHAT - Conteste le reclassement en zone non constructible des parcelles BN106 et 107</p>	
<p>38- TOURS SUR MEYMONT Défavorable au classement en zone U des parcelles n°156, 157 et 158 et demande le reclassement des parcelles n°ZN90, 92, 278 et 280</p>	



48 – Kerem GOKDEMIR –
Conteste le déclassement des parcelles
n°BN106 et BN107



4EF – LA CHAPELLE AGNON
Souhait de maintenir en zone constructible les
parcelles n°AH71 et AH 72



Concernant les remarques portant sur le repositionnement des zones constructibles à Tours sur Meymont :

L'objectif même de la procédure de révision allégée est avant tout de lutter contre la rétention foncière afin de répondre à la demande. En effet, Tours sur Meymont est l'un des commune ayant accueilli le plus de constructions depuis l'approbation du PLUi.

Les secteurs déclassés sur la partie Sud du bourg font l'objet de plusieurs freins à leur urbanisation :

- La question de la rétention foncière : certains propriétaires ont acheté un terrain limitrophe pour ne pas avoir de voisin
- La parcelle n°92 appartient à la commune. Elle est toutefois en pente et est traversée sur toute sa longueur par la canalisation d'eau qui dessert l'alimentation en eau des fontaines du bourg.

La question du repositionnement du secteur constructible a fait l'objet de plusieurs échanges. En effet, la configuration du bourg, implanté en ligne de crête limite fortement les possibilités d'implantation de constructions « en épaisseur ». La localisation de l'OAP créée, en remplacement de la zone NL, permet de renforcer l'urbanisation autour de l'une des places du village. Elle appartient à la commune (permettant de ne pas être dépendant de la rétention foncière) et est raccordable à l'assainissement collectif. L'OAP permet d'imposer une implantation proche de l'alignement, permettant de préserver l'arrière des parcelles et de maintenir ainsi un espace tampon, composé de jardins, entre le verger et les constructions. Cette localisation est davantage en accroche du centre bourg.

Ce projet n'est pas incompatible avec la mise en valeur du verger. L'extension de ce dernier sur cette parcelle n'était de toute façon pas envisageable du fait du manque de terre sur la cassure de la parcelle. En 2023, la commune a acquis de nouvelles parcelles (ZE19, ZE 197 et ZE 198) pour l'extension du verger, qu'elle a cédé gratuitement au CEN.

De plus, la commune et le CEN Auvergne sont en pourparlers pour que la parcelle ZN 92 (route de Domaize) puisse accueillir de nouvelles plantations en complément du verger actuel.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

9C- CUNLHAT
Conteste l'identification en OAP (parcelle n°BM256), indiquant que le terrain ne pourra pas se vendre par parcelles individuelles.

- Les OAP

De manière générale, il est rappelé que les OAP situées au sein d'une zone urbaine n'imposent pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, sur une OAP imposant une densité correspondant à la



11C- Courrier reçu hors délais
Conteste de la densité définie sur cette OAP



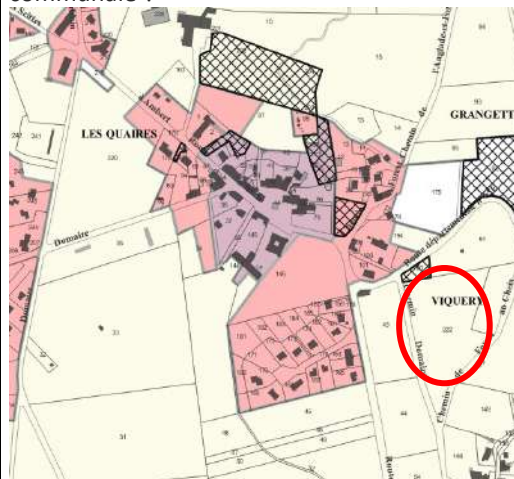
37 TOURS SUR MEYMONT

Défavorable au passage de la zone NL en OAP :
densité non adaptée au territoire rural, plus de
protection du verger et plus de possibilité
d'accueillir des manifestations.



1D DOMAIZE

Constat d'une densité proposée plus forte que
celle demandée de 13 logements à l'hectare.
Pourquoi ne pas urbaniser sur Viquery, parcelle
communale ?



réalisation de 5 logements, un seul permis de construire peut être déposé en démontrant qu'il laisse la place pour les 4 autres (le reste du tènement peut très bien être occupé par du jardin en attendant). Un deuxième peut être déposé tant qu'il démontre lui aussi qu'il laisse la place aux 3 autres-et ainsi de suite.

Sur des secteurs importants nécessitant la réalisation de voies de desserte internes, comme c'est le cas pour l'OAP « Aménagement des abords du Golf », il paraît plus compliqué de déposer PC par PC, pour des enjeux de rentabilité de l'opération. En cas de découpage par lots, le PLU ne pourra empêcher l'achat de 2 lots par un seul propriétaire qui souhaiterait disposer d'un grand jardin.

Enfin, il est rappelé que les OAP n'imposent ni aux propriétaires de faire l'opération, ni à la commune de la faire. Comme toute parcelle constructible, le propriétaire a le choix de ne pas construire sur son terrain ou de construire, à condition de respecter le principe de l'OAP.

Néanmoins, ces stratégies ne sont pas à inciter, puisqu'elles représentent des constructions et donc des habitants en moins pour le territoire, dans un contexte de rareté foncière.

Toutefois, au regard de l'application de la Loi Climat et Résilience, tous les secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine et/ou couverts par une OAP pourront être reclassés en zone agricole ou naturelle lors de la prochaine évolution du PLUI.

- La densité

La densité est définie par le PADD et le SCOT Livradois Forez.

Pour rappel, le PADD indique un objectif de densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare. Le SCOT Livradois Forez impose un projet permettant d'atteindre une densité* moyenne minimum de l'ordre de 13 logements à l'hectare pour les communes rurales et de 20 logements à l'hectare pour Cunlhat (centralité).

*Densité nette, c'est-à-dire sans prendre en compte les équipements et infrastructures.

Ces objectifs de densité représentent un moyenne à atteindre sur l'ensemble des OAP.

Le PLUI a l'obligation de s'inscrire en compatibilité et non en conformité avec les objectifs de densité fixés par le SCOT.

Les avis des Personnes Publiques Associées demandent à la collectivité d'augmenter les densités sur certaines OAP, sans tenir compte de la réalisation des ouvrages et infrastructures qui sont à déduire.

Cependant, au regard des nombreuses remarques défavorables des PPA et des possibilités d'application assez souples des OAP, évoquées ci-dessus, la commission fait le choix de maintenir, voire d'augmenter la densité sur certaines OAP, dans un souci de compromis. Il ne sera donc pas possible de répondre favorablement aux demandes relatives à la diminution des objectifs de densité.

- Le cas de Domaize et de du secteur de Viquery

Conforter le développement de l'urbanisation sur le bourg de Domaize est complexe du fait de la présence d'exploitations agricoles autour de ce dernier.

Ouvrir à l'urbanisation de site de Viquery, appartenant à la commune, a été la première réflexion de la commune, dans un objectif de lutte contre la rétention foncière, afin de mobiliser un secteur communal.

Cependant, dès la première réunion de travail avec les PPA, les services de la DDT ont déconseillé fortement l'urbanisation de ce secteur, situé en discontinuité du bourg, donc impliquant la réalisation d'un dossier de dérogation à l'application de la Loi Montagne. Ce dossier est en effet soumis



à l'avis de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) présidée par le Préfet.

Compte-tenu des fortes réserves émises par les services de la DDT, la commission a repositionné des secteurs constructibles sur d'autres sites, autour du bourg.

Le projet de maison de santé à Cunlhat

Contestation du projet de maison de santé

Déplacement des professionnels de santé du centre vers la périphérie, générant de la vacance en centre bourg et fragilisant les commerces du centre-bourg.

Site cibler pour d'autres projets liés aux loisirs et aux tourisme, voir le regroupement des écoles.

Pas d'analyse paysagère du projet.

Réutiliser plutôt des sites vacants du centre-ville tel que l'école Saint-Joseph.

Cunlhat travaille à la requalification de son centre-bourg et à la requalification à court, moyen et long terme de plusieurs bâtiments communaux qui accueillent pour l'instant les professionnels de santé en attendant la réalisation de la maison de santé :

- **Parcelle BK79** : ancienne gendarmerie sur la place Lamothe : ce bâtiment accueille des logements pour des personnes travaillant à l'ESAT, une salle associative et des locaux pour professionnels de santé, en attendant leur relocalisation dans la future maison de santé. Ces derniers pourraient être reconvertis en 2 logements.
- **Parcelle n°BN186** : bâtiment de la Trésorerie : ce bâtiment accueille provisoirement des professionnels de santé, en attendant leur relocalisation dans la maison de santé. Lorsque les locaux seront libérés, une reconversion pour 1 logement sera envisagée.
- **Parcelle n°BN168** : locaux du médecin généraliste qui pourraient ensuite être reconvertis en logements.

Il est également rappelé que :

- La commune a réalisé un plan guide, actant les projets de requalification de son centre-bourg.
- Le site envisagé a été sélectionné après recherche d'autres tènements, en requalification comme en constructions neuves, dans et autour du centre-bourg. Toutefois, une certaine surface et des conditions d'accès et de stationnement satisfaisantes sont nécessaires pour la réalisation d'une maison de santé attractive.
- Le site envisagé pour l'installation de la maison de santé n'est pas isolé, mais se trouve au sein d'un espace à vocation d'équipements (équipements sportifs mais également scolaire, puisque le collège se trouve à moins de 250 m), situé en accroche du centre-bourg.

La procédure d'évolution du PLUi vise à reclasser une zone NL en zone UC, sur une parcelle située à l'intérieur du tissu urbain. Le zonage proposé par le PLUi ne cible pas spécifiquement la réalisation d'une maison de santé, mais toutes les destinations autorisées en zone UC.

En cas d'implantation d'une maison de santé sur ce site, il est rappelé que l'analyse de l'intégration paysagère, de l'intégration des capacités de stationnement satisfaisantes sur le tènement sera réalisée dans le cadre du projet. Il est rappelé qu'une OAP n'a pas été définie dans la mesure où la commune, propriétaire du terrain, aura ainsi un droit de regard

Concernant le devenir de l'école Saint-Joseph, il n'est pas envisagé pour l'installation d'une maison de santé car d'autres projets sont en cours d'étude pour reconvertir cette friche. Un programme est en effet défini avec l'OPHIS et différents partenaires pour envisager la reconversion du bâtiment et conforter, dans le bourg, la mixité de fonctions et de services. Sont envisagés :

- Des logements pour les personnes âgées portés par l'OPHIS
- Des logements pour les personnes de l'ESAT qui arrivent à l'âge de la retraite qui seraient certainement portés par l'OPHIS
- Le déménagement du relais petite enfance qui se trouve actuellement dans les mêmes locaux que l'ALSH.

L'extension de la médiathèque pour qu'elle réponde aux normes d'accessibilité

- Un réfectoire avec cuisine pour les enfants de l'école maternelle et les personnes qui logeront dans le bâtiment

Il n'est pas prévu de remettre en cause ce projet. Le rapport de présentation pourra être complété avec les éléments présentés ci-dessus.

10 C Allée des Noisetiers
Souhaite l'élargissement de la voie avec placette de retournement pour maison de santé.



La crainte est liée à l'augmentation des besoins en stationnement, avec la réalisation de la maison de santé et d'un lotissement, le long de cet axe. Il est rappelé que les besoins en stationnement propre à la maison de santé seront intégrés au sein du tènement de cette dernière.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

Révision allégée n°2

Réponses apportées par ALF

6C- CUNLHAT -
Agrandissement de la zone Ue envisageable sur la parcelle n°J2



Les réserves des personnes publiques associées portent sur deux aspects :

- La présence d'une zone humide sur la zone 1AUe actuelle
- L'incompatibilité avec le SCOT qui donne une enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum à Ambert Livradois Forez pour le développement économique en dehors des zones d'activités repérées par ce dernier.

Compte-tenu de ces éléments, il n'est pas envisageable d'étendre la zone 1AUe sur la parcelle n°12.

Se reporter à la réponse apportée aux personnes publiques associées sur ce sujet.



Revision allégée n°3

Réponses apportées par ALF

7C – CUNLHAT

Souhaite la suppression des terrains cultivés sur les parcelles **BM 133 et 135**

3 CUNLHAT – Allée des Aubépines

Demande de reclassement des parcelles n°BM133 et BN135



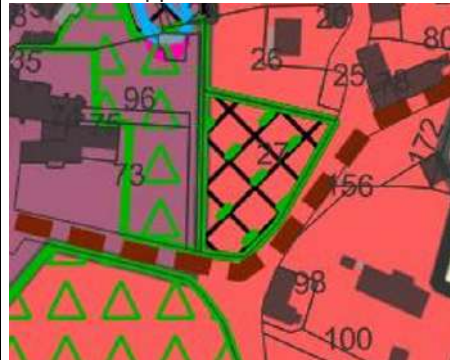
L'objectif est de s'appuyer sur les actions du plan guide dont une des orientations porte sur « Intensifier la qualité paysagère de la commune ». En plus de la valorisation des espaces publics, l'objectif est de conserver des espaces de respiration au sein d'une trame urbaine et dense. De plus, la commune souhaite préserver ces jardins constitutifs du patrimoine de Cunlhat.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

2D DOMAIZE

Demande suppression de l'emplacement réservé n°27.

Demande suppression terrains cultivés



La commission n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :

- des avis des personnes publiques associées
- de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg : ce secteur est arboré, situé a priori en tête d'un talweg et représente donc un véritable espace de respiration au sein du bourg.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

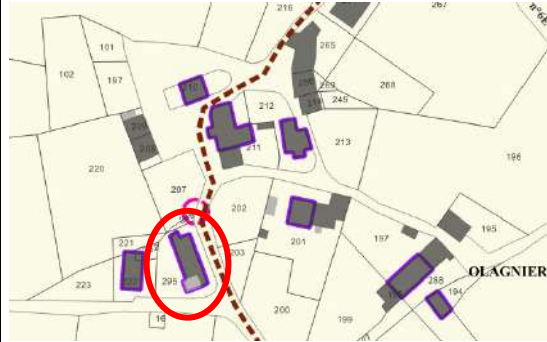


Modification n°1

Réponses apportées par ALF

Actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

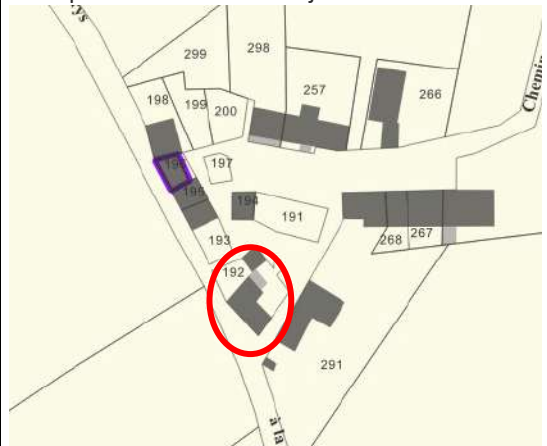
1 et 2 CUNLHAT-OLAGNIER
CD d'un local professionnel, parcelle n°295/
demande classement en zone urbaine



Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

Le dossier n'a pas besoin d'être repris pour permettre la réalisation du projet.

8 DOMAIZE- LA VIGNE
Demande changement de destination d'une grange attenante à la maison, desservie en eau potable et électricité : ZA192 à La Vigne
Habitation dont le toit n'a pas été refait parcelle ZA 194 : pouvoir la rénover un jour.



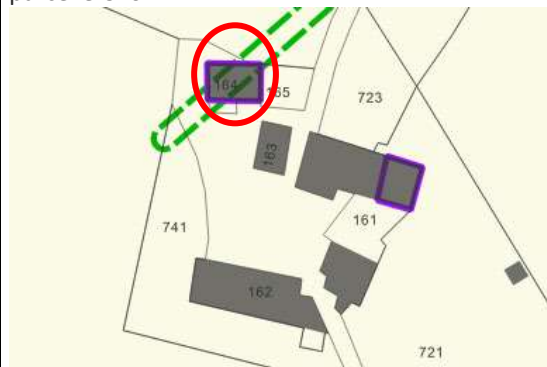
Peu importe le zonage, tant qu'il reste l'essentiel des murs porteurs, la rénovation est possible. En revanche, le jour où il n'y a plus l'essentiel des murs porteurs, la reconstruction n'est pas possible.

Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur un bâtiment desservi par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour l'ajouter.

Le dossier est repris sur ce point.

15 DOMAIZE – LE FRAISSE
Demande de changement de destination (voir observation 18)

16 CEILLOUX – TREMOULET
Demande de changement de destination de la parcelle C164.

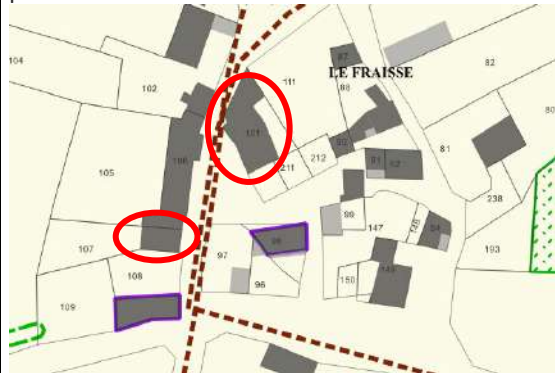


Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

A voir si bâtiment existe ou si mauvais bâtiment identifié.

18 DOMAIZE – LE FRAISSE

Demande changement de destination de la parcelle n°101 et 107 : grange attenante à une habitation, réseaux électricité et eau potable présents.

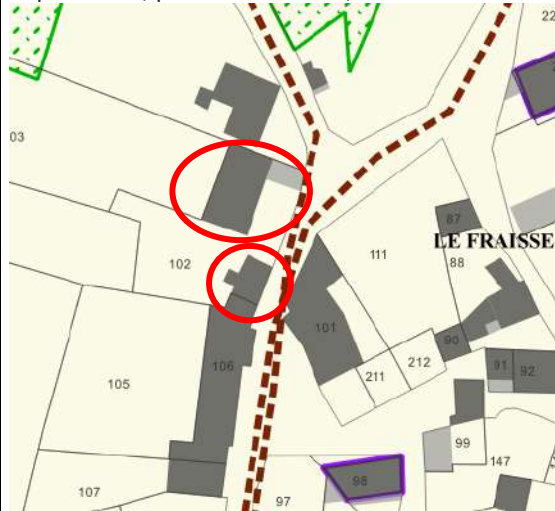


Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour les ajouter.

Le dossier est repris pour compléter la liste des changements de destination.

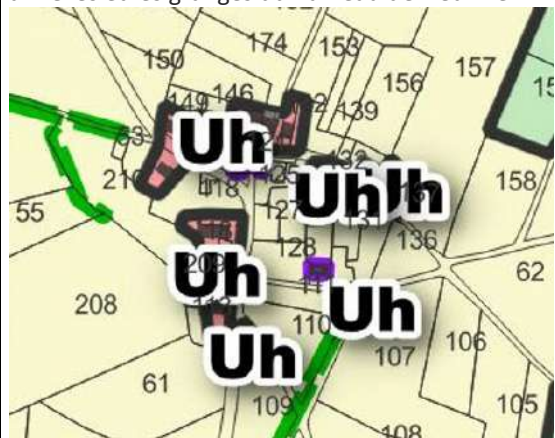
34 DOMAIZE – LE FRAISSE

Demande changement de destination d'une grange attenante à la maison et d'une dépendance, parcelle n°ZM102, 103 et 104



1A et 2A AUZELLES- Neuville

Demande de changement de destination sur les annexes et les granges du hameau de Neuville.



Certaines parcelles classées en zone A, d'autres zones Uh. À la suite de l'avis des PPA, le choix est fait de reclasser l'ensemble du hameau en zone A.

Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour les ajouter.

Le dossier est repris pour compléter la liste des changements de destination.

MANQUE DE POSSIBILITE POUR LES RUINES

40 DOMAIZE
Manque de possibilité d'exploitation des ruines existantes, sur l'ensemble du territoire

8C CEILLOUX – Le Breuil
Demande de reconstruction d'une ruine



1TM TOURS SUR MEYMONT
Maison brûlée, entièrement détruite en 2013 : souhait de pouvoir la reconstruire. Parcelle n°ZT91



1CA LA CHAPELLE AGNON-MAYET
Demande de réhabilitation d'un ancien corps de ferme parcelle AO038 et construction d'un hangar de stockage parcelle AO092



ALF est tout à fait conscient du manque de moyens existants aujourd'hui pour faciliter la reprise des ruines, d'autant plus lorsque ces dernières se trouve au sein d'un hameau ou d'un groupe de constructions.

Toutefois, compte-tenu des remarques formulées par les PPA sur le nombre de zones Uh déjà présentes sur le territoire, il paraît difficile de répondre favorablement à ces demandes.

Le dossier ne peut être repris sur ce point.

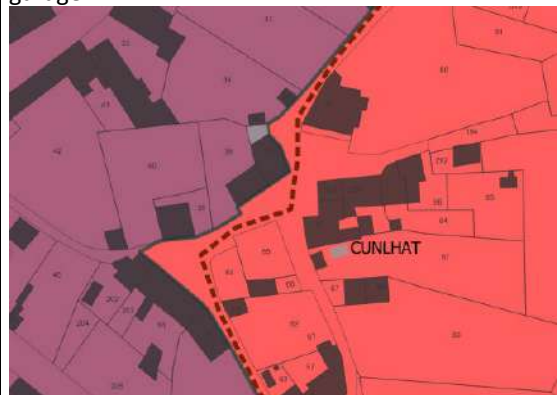
Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, **le plan de zonage est repris pour l'ajouter.**

En revanche, compte-tenu de l'éloignement de la parcelle, il ne sera pas possible de répondre favorablement à la demande de construction d'un hangar de stockage sur la parcelle AO092 à ce stade de la procédure, sauf s'il s'agit d'un bâtiment agricole.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

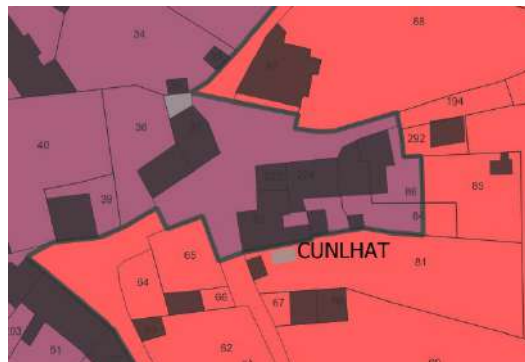
ACTUALISATION DU REGLEMENT

14 et 5EF CUNLHAT – VIALARD
Parcelle BM84 : demande de revoir les règles d'implantation pour permettre la réalisation d'un garage.



Le groupe de constructions autour de la parcelle correspond davantage à la typologie de la zone Ub.

Le dossier de modification n°1 est repris afin d'agrandir la zone Ub au détriment de la zone Uc, afin d'intégrer ce groupe de constructions, dont la parcelle n°84.



ACTUALISATION LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

2D DOMAIZE
Demande suppression de l'emplacement réservé n°27.
Demande suppression terrains cultivés

La commission n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :

- des avis des personnes publiques associées
- de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg : ce secteur est arboré, situé a priori en tête d'un talweg et représente donc un véritable espace de respiration au sein du bourg.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Révision alléguée n°3

Réponses apportées par ALF

La prescription « terrain cultivés » appliquée à des parcelles situées dans leur totalité en zone UB ou UC donc constructibles, est pour le moins antinomique, car une parcelle ne peut pas être à la fois constructible et inconstructible.

Pour les parcs et jardins désignés en « terrains cultivés », il serait tout à fait possible d'en classer une partie en espace non constructible et d'autoriser des constructions sous conditions, comme cela se faisait antérieurement. [...]

Il y a également le cas d'un terrain évoqué, situé en zone UC et classé à la fois en emplacement réservé et en verger. [...] L'argumentaire, préserver un espace de respiration au sein du bourg sur un terrain situé à 50 m d'une zone NL et d'un vallon boisé, paraît pour le moins abusif.

Avis favorable avec la recommandation suivante : Lever l'ambiguïté concernant des parcelles à la fois constructibles en zone UC ou UB, mais non constructibles du fait d'un classement en « terrain cultivé »

Réétudier les demandes 7C et 2D de suppression sur les terrains constructibles en zone UC suivant les arguments exposés en page 18.

La recommandation formulée nécessiterait une remise à plat complète de la prescription « terrains cultivés ». Cela n'est pas envisageable à ce stade de la procédure, la suppression ou l'assouplissement de ces prescriptions nécessitant une analyse de l'impact sur l'environnement généré et, a minima, un examen au cas par cas auprès de la MRAE. Cette remise à plat pourra être réalisée lors de l'élaboration d'un PLUi à l'échelle d'ALF, ou d'une autre procédure d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat.

3. Mémoire en réponse   l'avis de la MRAE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

SEANCE EN DATE DU 21 MARS 2024

Présents : cf. liste annexe.

Secrétaire de séance : Corinne MONDIN

Date de la convocation du Conseil de Communauté : 7 mars 2024

Lieu de convocation du Conseil de Communauté : Salle multi-activités d'Arlanc.

Délibération n°19

PLUi DU PAYS DE CUNLHAT – RÉVISION ALLÉGÉE N°2 - APPROBATION

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11 à L.153-34, L.103-2 ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale Livradois Forez approuvé le 15 janvier 2020 ;

Vu les statuts de la communauté de communes Ambert Livradois Forez et notamment sa compétence en matière d'aménagement du territoire ;

Vu la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'EPCI est désormais compétent en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ». La communauté de communes peut donc engager les procédures d'évolution des documents d'urbanisme présents sur son territoire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Cunlhat approuvé le 23 juin 2016 ;

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée en date du 8 février 2018 ;

Vu la conférence intercommunale des maires ayant fixé les modalités de collaboration entre communes en date du 8 décembre 2021 ;

Vu la délibération de prescription de la révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat en date du 2 Juin 2022 ;

Vu la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat en date du 14 juin 2023 ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 26 Septembre 2023

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées et les avis de la CDPENAF en date du 14 Septembre 2023 et de la MRAE en date du 10 Octobre 2023 ;

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_19-DE
Reçu le 05/04/2024

~~Vu l'arrêté n°2023-16 en date du 10 Octobre 2023~~ prescrivant l'enquête publique unique portant sur les révisions allégées n°1, 2 et 3 et sur la modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat ;

Vu les pièces du dossier de révision allégée n°2 du PLUi soumises à l'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Vu la conférence intercommunale des Maires du 20 Février 2024 et présentant les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur ;

Vu la révision allégée n°1 approuvée en date du 21 Mars 2024 ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE joint à l'enquête publique et annexé à la présente délibération

Vu l'annexe à la présente délibération résumant les modifications apportées au dossier pour tenir compte des avis émis

Monsieur le Vice-Président rappelle qu'une délibération de prescription de la révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat a été prise par le conseil communautaire du 2 juin 2022. Il rappelle que l'objectif de la procédure est de faire évoluer le PLUi afin de permettre l'évolution d'entreprises souhaitant s'installer ou se développer sur le territoire et notamment sur les communes de Tours-sur-Meymont, Cunlhat et la Chapelle-Agnon.

Cela nécessite donc la reprise et l'agrandissement des zones urbaines et à urbaniser à vocation économique au détriment des zones agricoles et naturelles.

Les modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat nécessitent de reprendre les pièces suivantes du document d'urbanisme :

- Plan de zonage sur les communes concernées ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le projet de révision allégée n°2 a été arrêté en Conseil Communautaire du 14 juin 2023.

Monsieur le Vice-Président rappelle que 3 autres procédures d'évolution du PLUi de Cunlhat ont été menées en parallèle :

- Une révision allégée n°1 prescrite le 10 février 2022, portant sur le repositionnement de zones urbaines et à urbaniser ;
- Une révision allégée n°3 prescrite le 2 juin 2022, portant sur la réduction de protection ;
- Une modification n°1 du PLUi, prescrite par délibération en date du 1^{er} février 2022 et par arrêté en date du 14 février 2022.

Par souci de compréhension sur les évolutions apportées au PLUi du Pays de Cunlhat, ces 4 procédures sont menées en parallèle.

Résumé synthétique des consultations réalisées :

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_19-DE
Reçu le 05/04/2024

~~Le dossier a été transmis aux personnes publiques associées et une réunion d'examen conjoint a été réalisée le 26 septembre 2023, en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme :~~

- Avis favorables ou sans observations de l'**INAO** et de **TDM**.
- Avis réservé de la **Chambre d'Agriculture** : interrogation sur l'ouverture immédiate à l'urbanisation d'un si grand tènement, réduction de la zone 1AUe pour exclure la zone humide sur la partie Est pour Cunlhat ; pas de remarques particulières sur les autres points liés à la procédure
- Avis favorable avec réserve de la **Direction Départementale des Territoires** : revoir la délimitation de la zone 1AUe afin de reclasser en zone agricole la partie sud-est de la zone à compter de la zone humide.
- Des observations et remarques sont faites par le **Département** en matière d'accès et de visibilité sur l'OAAP de la zone 1AUe de Cunlhat.
- La **CDPENAF** a exprimé un avis favorable sur des sujets spécifiques (notamment ce qui concerne la révision allégée n°2, le repositionnement de la zone Ue sur la commune de La Chapelle-Agnon qui vise à intégrer d'anciens logements en agrandissant la zone constructible au sud) tout en se positionnant de manière défavorable sur la globalité des procédures présentées (révisions allégées n°1,2 et 3) qui s'avèrent être incompatibles avec le SCoT du Livradois-Forez et avec les objectifs de sobriété foncière que doit intégrer le document de planification en vigueur sur le territoire.
- Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques du **PNR Livradois Forez** : compenser l'agrandissement de la zone 1AUe par la réduction de la partie Sud.
- Avis favorable avec réserve du **SCOT Livradois Forez** (avis arrivé pendant l'enquête publique) : modifier le zonage 1AUe à Cunlhat afin de protéger la zone humide identifiée sur la partie sud de la parcelle

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a également donné son avis. Un mémoire de réponse spécifique, annexé à la présente délibération, a été réalisé.

Phase d'enquête publique :

Une enquête publique a été réalisée du 6 novembre 2023 au 8 décembre 2023.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec une recommandation : limiter les changements concernant les secteurs à vocation économique à repositionner, notamment la suppression de deux zones AUe, en prenant en compte le fait que le public au cours de cette enquête n'a pas pu se prononcer sur ces repositionnements.

À la suite de la phase de consultation et d'enquête publique, le dossier a été modifié afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur. Ces modifications présentées en annexe du présent rapport, ont fait l'objet de échanges avec les personnes publiques associées (réunion organisée le 11 Janvier 2024).

Les modifications les plus importantes sont énumérées ci-dessous et détaillées dans l'annexe jointe à la présente délibération :

- Complément de l'OAAP de la zone 1AUe de Cunlhat afin de reporter la délimitation de la zone humide à protéger ;
- Complément de cette même OAAP pour prendre en compte la remarque du département sur la visibilité.

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_19-DE
Reçu le 05/04/2024

La zone humide repérée sur la zone 1AU est déjà protégée au PLUi actuel, puisqu'elle est délimitée sur le plan de zonage. La réduction de l'emprise de la zone 1AU n'est pas envisageable, compte-tenu des projets d'aménagement en cours, portés par ALF.

Une conférence intercommunale des maires a été organisée le 20 février 2024 afin de présenter les avis des personnes publiques associées, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et les modifications apportées suite à l'enquête.

Monsieur le Vice-Président présente le projet de révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le plan de zonage des communes concernées. Les autres pièces restent inchangées.

Considérant que le projet de révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-21° du code de l'urbanisme,

Après avoir écouté cet exposé et délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité décide :

- d'approuver les modifications apportées au projet de révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat,
- d'approuver la révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat ;
- d'indiquer que le dossier de PLUi est tenu à la disposition du public à la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez (15 avenue du 11 novembre à Ambert) aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- d'indiquer que, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez (15 avenue du 11 novembre) durant un mois. Une mention en caractères apparents sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- de charger Monsieur le Président de prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLUi approuvé, sera transmise en préfecture ou sous-préfecture au titre du contrôle de légalité. Elle sera également publiée sur le site de la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez et sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe qu'en application des dispositions de l'article L.2131-1 du CGCT et de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours, devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage, ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat.

Publiée le 8 avril 2024

Pour extrait conforme,
Le Président,
Daniel FORESTIER





Annexe à la délibération d'approbation de la révision allégée n°2

Il est rappelé qu'ALF a décidé d'engager simultanément 4 procédures d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat : 3 révisions allégées et une procédure de modification. Ces 4 procédures sont menées en parallèle. Certains avis émis par les PPA ou la MRAE sont donc donnés sur l'ensemble des procédures. Les avis présentés ci-dessous de manière synthétique ciblent plus particulièrement ceux de la procédure de révision allégée n°2.

1. Les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées

La synthèse des avis présentée ci-dessous cible les avis portant sur la révision allégée n°2 du PLUi.

RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de l'INAO, TDM

Avis synthétisé du SCOT, reçu pendant l'enquête

Avis favorable avec réserve : Modifier le zonage 1AUe sur la commune de Cunlhat afin de protéger la zone humide identifiée au sud de la parcelle.

Avis synthétisé du PNR (hors délais)

Avis favorable sous réserve :

- Compenser l'agrandissement de la zone 1AUe par la réduction du potentiel de zone 1AUe en excluant la partie identifiée comme humide
- Compléter le dossier pour protéger le ruisseau et les arbres

Avis synthétisé de la Chambre d'Agriculture

Cunlhat :

Nous nous interrogeons sur l'ouverture immédiate à l'urbanisation d'un si grand tènement alors que le PADD du PLUi (page 19) prévoit l'ouverture des disponibilités par tranches. Par ailleurs, la zone 1AUe comprend une zone humide sur la partie sud-est, aussi il semblerait judicieux de réduire la zone 1AUe sur cette portion.

Enfin, nous invitons les élus à être particulièrement vigilant sur les « délocalisations » d'activités d'une zone déjà urbanisée vers de nouvelles zones comme celle-ci. Il conviendrait de s'assurer que l'ancien site ne génère pas une friche industrielle et commerciale.

Les précisions apportées lors de la réunion d'examen conjoint sur la reprise du local d'activité en centre-bourg aurait mérité de figurer dans le dossier.

La Chapelle-Agnon :

La révision allégée n°2 a pour objet d'adapter le zonage Ue autour du site de l'entreprise Dore Emballage notamment pour y inclure des constructions existantes et appartenant à l'entreprise. Cette adaptation du zonage n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

Tours-sur-Meymont :

Enfin, la révision allégée n°2 vient étendre la zone Ue afin de permettre l'évolution d'une construction à proximité immédiate de la scierie en activité concernée par ce zonage. Ce point n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

Avis réservé : reconsidérer l'extension de la zone 1AUe à Cunlhat

Avis synthétisé de la CDPENAF (avis portant sur les 4 procédures d'évolution du PLUi menées en parallèle : RA1, RA2, RA3 et M1)

La commission note :

- Le Pays de Cunlhat a connu une baisse de population d'environ 40 habitants entre 2009 et 2015. Malgré une légère reprise depuis 2015, le niveau de 2009 n'est pas encore atteint en 2020
- Environ 40 nouveaux logements ont été créés depuis 2016 alors que l'objectif du PADD prévoyait 150 nouveaux logements d'ici 2025
- Une densité moyenne constatée de 5 logements à l'hectare, tandis que le PADD en préconise 10 et que le SCOT Livradois Forez fixe un objectif de 15 logements à l'hectare pour la commune de Cunlhat et de 13 logements à l'hectare pour les autres communes



- L'absence de mise en compatibilité avec les objectifs du SCOT Livradois-Forez, qui recommande une urbanisation dans les villes et les bourgs pour renforcer leur attractivité et limiter l'étalement urbain
- L'évolution du code de l'urbanisme ne justifie plus la nécessité de maintenir de nombreuses micro-zones Uh, en effet, les zones A et N en zone de montagne autorisent l'extension des habitations et la création d'annexes pour permettre l'évolution des constructions existantes
- Le maintien de nombreuses parcelles constructibles dans les hameaux n'est pas justifié
- Le développement des zones d'activités et des activités de loisirs doivent se faire de manière à limiter autant que possible les impacts sur les parcelles naturelles, agricoles et forestières, ou identifiées avec une présomption de zone humide ; à défaut des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont à envisager

[...]

Avis favorable concernant :

- Le projet de reclassement de la zone NL sur la commune de Cunlhat, permettant la réalisation de la maison de santé
- Le travail exercé sur l'OAP de Cunlhat concernant la volonté de rediriger du foncier à destination du tourisme vers de l'habitat sur le bourg, avec un objectif de densité supérieur aux objectifs du SCOT Livradois Forez pour ce secteur
- Le travail d'identification des bâtiments pouvant changer de destination qui, par leur mobilisation, s'inscrit dans la démarche de lutte contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- **Le repositionnement de la zone Ue sur la commune de La Chapelle-Agnon, intégrant d'anciens logements et agrandissant la zone constructible au Sud, permettant à l'entreprise de se développer.**

Avis défavorable sur les projets d'évolution de ce PLUi qui s'avèrent être incompatibles avec le SCOT Livradois Forez et avec les objectifs de sobriété foncière [...] La commission invite ainsi la collectivité à :

- Mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec le SCOT : réalisation majoritaire de constructions neuves au sein des enveloppes définies comme à densifier par le SCOT, compatibilité avec les objectifs de densité
- Renforcer le développement des centralités plutôt que celui des hameaux, afin d'éviter la dévitalisation des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain
- Supprimer certaines zones Uh dont le besoin n'apparaît pas justifié au regard des possibilités offertes par le code de l'urbanisme en zone A et N, et de réduire d'autres secteurs en zone Uh
- Poursuivre l'effort de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Compléter les OAP afin de définir un pourcentage minimal de logements collectifs à réaliser afin de s'assurer que les objectifs de densité puissent être tenus
- **Retravailler les périmètres des projets au sein de la zone d'activités à Cunlhat** et de loisirs à La Chapelle-Agnon qui viendraient impacter des milieux sensibles

Avis synthétisé de la DDT

Avis favorable avec réserve.

La réserve porte sur la zone 1AUe de Cunlhat : la zone est concernée par une présomption de zone humide et porte sur une parcelle déclarée à la PAC. Elle invite donc la collectivité à revoir la délimitation de la zone 1AUe afin de reclasser en zone agricole la partie sud-est de la zone 1AUe, à compter de la zone humide.

Elle précise la remarque suivante : si la collectivité fait le choix de maintenir l'intégralité de la zone envisagée, se posera alors la question de la compensation à envisager.

Elle rappelle que l'avis de l'autorité environnementale sera également à prendre en compte et notamment son positionnement sur ce secteur concerné par une zone humide, ce qui conforte la réserve émise à cet avis.

Avis synthétisé de la MRAE : se reporter au mémoire en réponse spécifique réalisé et joint au dossier d'enquête publique

- Recommande de regrouper les différentes évolutions du projet de PLU au sein d'un même dossier afin d'améliorer sa compréhension, et de réaliser une analyse environnementale unique des incidences de ces évolutions à l'échelle globale de son territoire
- Recommande dans les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet d'évolutions du PLUi de :
 - Réaliser des inventaires habitat/faune (dont chiroptères)/flore complets
 - Évaluer les enjeux paysagers notamment par l'identification de point de vue à préserver, et la production de photographies proches et éloignées des alentours concernés,
 - Déterminer selon la méthodologie réglementaire la présence avérée ou non de zones humides ;
 - Ré-évaluer le cas échéant les niveaux d'enjeu en conséquence.
- Recommande de :
 - Établir un récapitulatif clair de la totalité des surfaces consommées suite au reclassement, ajustement et création de zones.



- ~~Recommande de réaliser un diagnostic des réseaux~~ sur le territoire et de compléter en conséquence le volet eau potable et assainissement avec des données permettant de s'assurer de l'adéquation quantitative et qualitative des ressources et dispositifs de traitement existants avec le projet d'évolution du PLUi.
- Recommande de :
 - D'évaluer les impacts des projets sur la biodiversité, la trame verte et bleue et en particulier les zones humides et leurs fonctionnalités (y compris les incidences Natura 2000) ainsi que de justifier la remise en cause des protections existantes ;
 - De proposer les mesures adaptées en renforçant les dispositions du règlement et des OAP du PLUi pour assurer leur préservation ;
 - De réaliser un bilan des besoins des activités situées en dehors des zones dédiées à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois Forez pour justifier les développements futurs et répartir équitablement l'enveloppe de 4 ha prévue à cet effet
- Recommande d'examiner plus précisément les incidences des évolutions du PLUi sur le paysage et de reprendre le règlement et les OAP en conséquence pour assurer une protection renforcée des vues remarquables et une insertion adaptée des projets .
- Recommande de compléter le rapport de présentation par une carte et une analyse des dents creuses identifiées au sein de l'ensemble des zones Uh du territoire pour en évaluer les capacités d'accueil actuelles et à venir.
- Recommande de reprendre l'analyse de l'articulation des évolutions du PLUi avec les documents d'ordre supérieur et en particulier avec la loi Montagne ainsi que les prescriptions du Scot du Livradois-Forez.
- Recommande de :
 - Revoir le scénario démographique envisagé ainsi que la répartition des besoins futurs en démontrant la recherche d'un équilibre et d'une complémentarité territoriale à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois-Forez ;
 - Expliquer et justifier le bien-fondé des divers ajustements, reclassements et créations de zones constructibles au regard des enjeux des secteurs et des besoins actuels, visant à atteindre le zéro artificialisation nette, notamment pour ce qui concerne les secteurs situés en discontinuité du tissu bâti existant, les zones d'activités et les zones Uh ;
- Recommande de :
 - Préciser si l'indicateur de suivi de la consommation d'espaces des surfaces agricoles et naturelles artificialisées couvre l'ensemble du territoire du PLUi ;
 - Intégrer un récapitulatif des disponibilités foncières dans les zones urbaines ainsi qu'un suivi régulier.
- Recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis et de le compléter par des illustrations.

Réponses synthétisées apportées par ALF (se reporter au mémoire de réponse réalisé pour l'enquête publique)

Pour la réponse apportée à la MRAE : Se reporter au mémoire de réponse joint au dossier d'enquête publique.

- **Des avis réservés sur la zone 1AUe de Cunlhat liés à la présence d'une zone humide sur une partie de la zone, non concernée par la procédure de révision alléguée n°2**

La zone 1AUe de Cunlhat est déjà délimitée au PLUi actuelle, avec une partie de la zone faisant l'objet d'une trame spécifique sur le plan de zonage, permettant la protection d'une zone humide. La protection de cette zone humide, telle que délimitée au plan de zonage, n'est pas remise en cause dans le cadre de la révision alléguée n°2 du PLUi, puisque l'agrandissement porte sur un autre secteur ne présentant pas d'enjeux.

L'aménagement de la zone doit donc se faire en respectant le PLUi, qui délimite une zone humide à préserver. Il n'y a donc pas lieu d'éviter à ce stade la compensation, puisque l'objectif est de préserver.

- **Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux pour la zone 1AUe de Cunlhat :**

À Cunlhat, au lieu-dit Le Cloître, les parcelles BI531 et BI532 ont été visitées en seul passage le mardi 2 mai 2023, visite au cours de laquelle 19 photos haute définition ont été réalisées et des relevés de terrain ont été localisés et détaillés grâce à une planche A4 à l'échelle 1/1 000 sur fond de BD ortho 2022 20cm (voir carte dans l'EE).

Dans l'évaluation environnementale, plus précisément dans la partie « Échelle de changement » puis « Révision alléguée n°2 », en matière d'inventaire de biodiversité il a été signalé : « Le projet d'agrandissement d'une zone 1AUe dans une zone A actuelle (parcelles BI532 et BI531) au Cloître à Cunlhat concerne une surface agricole de type terre arable (parcelle BI531) longée par des arbres et une surface artificialisée (parcelle BI532) longée par un cours d'eau non référencé par la DDT 63 sous quelque statut que ce soit. »

De ce fait, en matière de mesures ER, il a été proposé : « La mesure proposée est la réduction du projet d'agrandissement de la zone 1AUe côté nord-ouest et côté sud-est afin de ne pas inclure le cours d'eau ni les arbres dans ce projet d'agrandissement de zone 1AUe. »

L'agrandissement de la zone 1AUe dans le cadre du projet de révision allégée n° 2 du PLUi est en dehors de ce périmètre de zone humide du PLUi de 2016.

Contrairement à ce que sous-entend l'avis du PNR, l'OAP de la zone 1AUe a été complétée avec une orientation visant à prendre en compte et préserver la haie et le « cours d'eau » identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale : l'OAP intègre donc la prise en compte des enjeux environnementaux.

- **Un agrandissement de la zone 1AUe qui ne génère pas une future friche dans le centre bourg de Cunlhat**

L'entreprise située sur la parcelle n°475 est une maçonnerie qui fait ses mélanges pour la réalisation de béton sur le secteur. L'entreprise utilise la parcelle BI532 pour du stockage. Cette parcelle est actuellement classée en zone agricole, le reclassement en zone 1AUe correspond donc à une régularisation.

Le reste de la zone 1AUe sera découpée en 2 lots :

- Un lot d'environ 0.7 ha pour l'entreprise MCDA, entreprise de réparation de matériel agricole située actuellement en plein centre-bourg (parcelles n°BM220 et 201). Le site est très contraint et l'entreprise a besoin de se développer. Trouver un secteur pour sa relocalisation est un enjeu majeur pour éviter que cette dernière quitte le territoire. La requalification du bâtiment actuellement occupé par l'entreprise est étudiée par la commune, notamment dans le cadre de son plan guide.
- Le second lot correspondant au reste de la zone sera une réserve foncière d'ALF, à découper à la demande.

- **Une recherche de compromis afin de tendre vers la compatibilité avec le SCOT**

ALF ne souhaite pas réduire l'emprise de la zone 1AUe sur la zone artisanale de Cunlhat, d'autant plus que son aménagement est en cours :

- Cunlhat est identifié comme pôle relais par le SCOT, la préservation d'une zone économique permettant de répondre aux besoins locaux est nécessaire pour conforter le statut de la commune.
- Le terrain appartient à ALF, lui permettant de maîtriser les aménagements et les projets sur cette zone.
- ALF a recruté un bureau d'études pluridisciplinaire (notamment environnemental) afin d'évaluer les impacts potentiels du projet sur la zone. Il résulte de l'étude que le projet nécessitera de prendre en compte cette ZH dans une stratégie d'évitement de cette dernière.

L'argumentaire présenté ci-dessus concernant la délocalisation de l'entreprise du centre-bourg vers la zone d'activité sera intégrée au rapport de présentation.

Afin de mettre davantage en avant l'objectif de préserver la zone humide, la cartographie de l'OAP est reprise, avec l'objectif de préserver la zone humide. Cette protection apparaît également clairement dans l'OAP.

- **Concernant le volet économique :**

L'avis de la MRAE plus particulièrement met en avant que le SCOT définit une enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum pour répondre aux besoins économiques du territoire. Il est rappelé que l'enveloppe des 4 ha que le SCOT octroie à la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez concerne davantage les activités industrielles. Une réflexion générale sur la stratégie économique d'ALF a été réalisée et concerne davantage les capacités d'accueil par l'exploitation de friches ou par la mobilisation des capacités restante à l'intérieur des zones d'activités.

Il est également rappelé que les zones 2AUe délimitées au plan de zonage ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation, puisqu'elles ont plus de 9 ans, réduisant les capacités d'accueil économique du territoire. Compte-tenu de la recommandation formulée par le commissaire enquêteur et après échanges avec les personnes publiques associées après enquête publique, il est convenu de ne pas réduire davantage les capacités d'accueil à vocation économiques.

Le rapport de présentation pourra être complété sur la stratégie économique d'ALF.

Avis synthétisé du Département

Le Département émet les observations suivantes :

- Plus il y a de zones à construire, plus il est compliqué de réhabiliter. Or il existe un potentiel de réhabilitation important à exploiter sur le territoire.
- OAP 4 : Cunlhat – Extension de la zone artisanale : la voie d'accès desservant la parcelle sera connectée à la RD65 (pas d'accès direct sur la RD). En ce qui concerne la tranche 0, les accès devront être recherchés préférentiellement depuis les voies communales et les carrefours de ces dernières avec la RD devront être aménagés et dimensionnés en fonction des activités présentes. Le traitement paysager prévu le long de la RD ne devra pas constituer d'obstacles latéraux pour les usagers des voies.



- OAP 6 : Tours-sur-Meymont = Extension de la zone artisanale : une vigilance particulière est demandée sur l'implantation et l'aménagement de l'accès unique sur la RD. Une réflexion globale sur le carrefour avec la RD225 est à prévoir. (La haie prévue le long de la voie départementale peut constituer un masque à la visibilité).

Réponses apportées par ALF

Le dossier de révision allégée n°2 est repris : la pièce OAP est reprise afin d'ajouter l'orientation suivante :
« Cette voie doit s'accompagner d'un traitement paysager, qui ne doit toutefois pas constituer d'obstacles latéraux pour les usagers des voies. »
L'OAP n°6 n'est pas reprise puisqu'elle ne fait pas l'objet de la procédure de révision allégée n°2. En cas de réalisation, le projet associera de toute façon le département pour préserver les enjeux de sécurité et visibilité.

2. Les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique et les réponses apportées

Pour rappel, les procédures de révision n°1, 2 et 3 ainsi que la procédure de modification avec enquête ont été menées en parallèle. Une enquête publique unique a été réalisée. Dans ce contexte, le résultat de l'enquête publique unique, portant sur l'ensemble des procédures est présenté, pour comprendre l'évolution globale du PLUi.

ENQUÊTE PUBLIQUE	
Révision allégée n°1	Réponses apportées par ALF
Demandes de classement en zone constructible et contestation sur le reclassement en zone non constructible	
<p>5 BROUSSE – La Sous Frédière Demande classement parcelles AI228-176-175</p> 	<p>Au vu des avis émis par les personnes publiques associées, demandant la réduction des zones urbaines, il ne paraît pas envisageable de répondre favorablement à ces demandes.</p> <p><u>Pour rappel :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La délimitation de zones urbaines en extension linéaire fait l'objet de demande de reclassement en zone agricole ou naturelle de la part des personnes publiques associées : toutes les parcelles en zone constructibles situées en extension linéaire seront reclassées en zone agricole ou naturelle, sauf cas très spécifiques et mineurs. - Les personnes publiques associées demandent à ALF de réduire les zones urbaines en particulier sur les hameaux. La Chambre d'Agriculture relève que le secteur de Sous Frédière n'est pas véritablement un hameau constitué et demande le reclassement de l'intégralité du secteur en zone A. L'extension de la zone urbaine sur des hameaux tels que Sous-Frédière n'est donc pas envisageable. La commission envisage le reclassement de l'ensemble du secteur en zone A, comme le demande la Chambre d'Agriculture. - Compte-tenu de l'obligation pour la collectivité de réduire les zones urbaines et à urbaniser, plusieurs critères ont été mis en place. À Cunlhat, l'un des critères est la prise en compte des enjeux paysagers en entrée de ville. Ce critère permet de justifier la préservation de toute la partie donnant sur l'ancienne route de Clermont afin de préserver la façade urbaine existante en entrée de ville. - Les personnes publiques associées ont indiqué que La Chapelle-Agnon fait partie des communes disposant encore de capacités d'accueil importantes et demandent de réduire davantage les zones urbaines sur le bourg. La commission se pose la question de répondre favorablement à la demande dans la mesure où les parcelles concernées, n°71 et 72 sont partiellement situées dans l'enveloppe à densifier définie par le SCOT. En revanche, cela nécessiterait d'augmenter l'effort de réduction de la zone constructible sur la partie Nord du bourg. ALF souhaite en discuter avec les personnes publiques associées avant de prendre position sur la prise en compte ou non de cette remarque.
<p>6EF – CUNLHAT Contexte le reclassement en zone A de la parcelle n°BI432</p> 	
<p>1EF- CUNLHAT - Conteste le reclassement en zone non constructible des parcelles BN106 et 107</p>	
<p>38- TOURS SUR MEYMONT Défavorable au classement en zone U des parcelles n°156, 157 et 158 et demande le reclassement des parcelles n°ZN90, 92, 278 et 280</p>	



48 – Kerem GOKDEMIR –
Conteste le déclassement des parcelles
n°BN106 et BN107



4EF – LA CHAPELLE AGNON
Souhait de maintenir en zone constructible les
parcelles n°AH71 et AH 72



Concernant les remarques portant sur le repositionnement des zones constructibles à Tours sur Meymont :

L'objectif même de la procédure de révision allégée est avant tout de lutter contre la rétention foncière afin de répondre à la demande. En effet, Tours sur Meymont est l'un des commune ayant accueilli le plus de constructions depuis l'approbation du PLUi.

Les secteurs déclassés sur la partie Sud du bourg font l'objet de plusieurs freins à leur urbanisation :

- La question de la rétention foncière : certains propriétaires ont acheté un terrain limitrophe pour ne pas avoir de voisin
- La parcelle n°92 appartient à la commune. Elle est toutefois en pente et est traversée sur toute sa longueur par la canalisation d'eau qui dessert l'alimentation en eau des fontaines du bourg.

La question du repositionnement du secteur constructible a fait l'objet de plusieurs échanges. En effet, la configuration du bourg, implanté en ligne de crête limite fortement les possibilités d'implantation de constructions « en épaisseur ». La localisation de l'OAP créée, en remplacement de la zone NL, permet de renforcer l'urbanisation autour de l'une des places du village. Elle appartient à la commune (permettant de ne pas être dépendant de la rétention foncière) et est raccordable à l'assainissement collectif. L'OAP permet d'imposer une implantation proche de l'alignement, permettant de préserver l'arrière des parcelles et de maintenir ainsi un espace tampon, composé de jardins, entre le verger et les constructions. Cette localisation est davantage en accroche du centre bourg.

Ce projet n'est pas incompatible avec la mise en valeur du verger. L'extension de ce dernier sur cette parcelle n'était de toute façon pas envisageable du fait du manque de terre sur la cassure de la parcelle. En 2023, la commune a acquis de nouvelles parcelles (ZE19, ZE 197 et ZE 198) pour l'extension du verger, qu'elle a cédé gratuitement au CEN. De plus, la commune et le CEN Auvergne sont en pourparlers pour que la parcelle ZN 92 (route de Domaize) puisse accueillir de nouvelles plantations en complément du verger actuel.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

9C- CUNLHAT
Conteste l'identification en OAP (parcelle
n°BM256), indiquant que le terrain ne pourra
pas se vendre par parcelles individuelles.

- Les OAP

De manière générale, il est rappelé que les OAP situées au sein d'une zone urbaine n'imposent pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, sur une OAP imposant une densité correspondant à la



11C- Courrier reçu hors délais
Conteste de la densité définie sur cette OAP



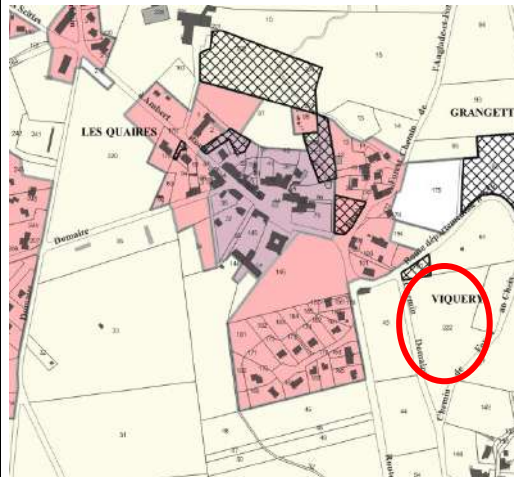
37 TOURS SUR MEYMONT

Défavorable au passage de la zone NL en OAP :
densité non adaptée au territoire rural, plus de
protection du verger et plus de possibilité
d'accueillir des manifestations.



1D DOMAIZE

Constat d'une densité proposée plus forte que
celle demandée de 13 logements à l'hectare.
Pourquoi ne pas urbaniser sur Viquery, parcelle
communale ?



réalisation de 5 logements, un seul permis de construire peut être déposé en démontrant qu'il laisse la place pour les 4 autres (le reste du tènement peut très bien être occupé par du jardin en attendant). Un deuxième peut être déposé tant qu'il démontre lui aussi qu'il laisse la place aux 3 autres-et ainsi de suite.

Sur des secteurs importants nécessitant la réalisation de voies de desserte internes, comme c'est le cas pour l'OAP « Aménagement des abords du Golf », il paraît plus compliqué de déposer PC par PC, pour des enjeux de rentabilité de l'opération. En cas de découpage par lots, le PLU ne pourra empêcher l'achat de 2 lots par un seul propriétaire qui souhaiterait disposer d'un grand jardin.

Enfin, il est rappelé que les OAP n'imposent ni aux propriétaires de faire l'opération, ni à la commune de la faire. Comme toute parcelle constructible, le propriétaire a le choix de ne pas construire sur son terrain ou de construire, à condition de respecter le principe de l'OAP.

Néanmoins, ces stratégies ne sont pas à inciter, puisqu'elles représentent des constructions et donc des habitants en moins pour le territoire, dans un contexte de rareté foncière.

Toutefois, au regard de l'application de la Loi Climat et Résilience, tous les secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine et/ou couverts par une OAP pourront être reclassés en zone agricole ou naturelle lors de la prochaine évolution du PLUI.

- La densité

La densité est définie par le PADD et le SCOT Livradois Forez.

Pour rappel, le PADD indique un objectif de densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare. Le SCOT Livradois Forez impose un projet permettant d'atteindre une densité* moyenne minimum de l'ordre de 13 logements à l'hectare pour les communes rurales et de 20 logements à l'hectare pour Cunlhat (centralité).

*Densité nette, c'est-à-dire sans prendre en compte les équipements et infrastructures.

Ces objectifs de densité représentent un moyenne à atteindre sur l'ensemble des OAP.

Le PLUI a l'obligation de s'inscrire en compatibilité et non en conformité avec les objectifs de densité fixés par le SCOT.

Les avis des Personnes Publiques Associées demandent à la collectivité d'augmenter les densités sur certaines OAP, sans tenir compte de la réalisation des ouvrages et infrastructures qui sont à déduire.

Cependant, au regard des nombreuses remarques défavorables des PPA et des possibilités d'application assez souples des OAP, évoquées ci-dessus, la commission fait le choix de maintenir, voire d'augmenter la densité sur certaines OAP, dans un souci de compromis. Il ne sera donc pas possible de répondre favorablement aux demandes relatives à la diminution des objectifs de densité.

- Le cas de Domaize et de du secteur de Viquery

Conforter le développement de l'urbanisation sur le bourg de Domaize est complexe du fait de la présence d'exploitations agricoles autour de ce dernier.

Ouvrir à l'urbanisation de site de Viquery, appartenant à la commune, a été la première réflexion de la commune, dans un objectif de lutte contre la rétention foncière, afin de mobiliser un secteur communal.

Cependant, dès la première réunion de travail avec les PPA, les services de la DDT ont déconseillé fortement l'urbanisation de ce secteur, situé en discontinuité du bourg, donc impliquant la réalisation d'un dossier de dérogation à l'application de la Loi Montagne. Ce dossier est en effet soumis



à l'avis de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) présidée par le Préfet.

Compte-tenu des fortes réserves émises par les services de la DDT, la commission a repositionné des secteurs constructibles sur d'autres sites, autour du bourg.

Le projet de maison de santé à Cunlhat

Contestation du projet de maison de santé

Déplacement des professionnels de santé du centre vers la périphérie, générant de la vacance en centre bourg et fragilisant les commerces du centre-bourg.

Site cibler pour d'autres projets liés aux loisirs et aux tourisme, voir le regroupement des écoles.

Pas d'analyse paysagère du projet.

Réutiliser plutôt des sites vacants du centre-ville tel que l'école Saint-Joseph.

Cunlhat travaille à la requalification de son centre-bourg et à la requalification à court, moyen et long terme de plusieurs bâtiments communaux qui accueillent pour l'instant les professionnels de santé en attendant la réalisation de la maison de santé :

- **Parcelle BK79** : ancienne gendarmerie sur la place Lamothe : ce bâtiment accueille des logements pour des personnes travaillant à l'ESAT, une salle associative et des locaux pour professionnels de santé, en attendant leur relocalisation dans la future maison de santé. Ces derniers pourraient être reconvertis en 2 logements.
- **Parcelle n°BN186** : bâtiment de la Trésorerie : ce bâtiment accueille provisoirement des professionnels de santé, en attendant leur relocalisation dans la maison de santé. Lorsque les locaux seront libérés, une reconversion pour 1 logement sera envisagée.
- **Parcelle n°BN168** : locaux du médecin généraliste qui pourraient ensuite être reconvertis en logements.

Il est également rappelé que :

- La commune a réalisé un plan guide, actant les projets de requalification de son centre-bourg.
- Le site envisagé a été sélectionné après recherche d'autres tènements, en requalification comme en constructions neuves, dans et autour du centre-bourg. Toutefois, une certaine surface et des conditions d'accès et de stationnement satisfaisantes sont nécessaires pour la réalisation d'une maison de santé attractive.
- Le site envisagé pour l'installation de la maison de santé n'est pas isolé, mais se trouve au sein d'un espace à vocation d'équipements (équipements sportifs mais également scolaire, puisque le collège se trouve à moins de 250 m), situé en accroche du centre-bourg.

La procédure d'évolution du PLUi vise à reclasser une zone NL en zone UC, sur une parcelle située à l'intérieur du tissu urbain. Le zonage proposé par le PLUi ne cible pas spécifiquement la réalisation d'une maison de santé, mais toutes les destinations autorisées en zone UC.

En cas d'implantation d'une maison de santé sur ce site, il est rappelé que l'analyse de l'intégration paysagère, de l'intégration des capacités de stationnement satisfaisantes sur le tènement sera réalisée dans le cadre du projet. Il est rappelé qu'une OAP n'a pas été définie dans la mesure où la commune, propriétaire du terrain, aura ainsi un droit de regard

Concernant le devenir de l'école Saint-Joseph, il n'est pas envisagé pour l'installation d'une maison de santé car d'autres projets sont en cours d'étude pour reconvertir cette friche. Un programme est en effet défini avec l'OPHIS et différents partenaires pour envisager la reconversion du bâtiment et conforter, dans le bourg, la mixité de fonctions et de services. Sont envisagés :

- Des logements pour les personnes âgées portés par l'OPHIS
- Des logements pour les personnes de l'ESAT qui arrivent à l'âge de la retraite qui seraient certainement portés par l'OPHIS
- Le déménagement du relais petite enfance qui se trouve actuellement dans les mêmes locaux que l'ALSH.

L'extension de la médiathèque pour qu'elle réponde aux normes d'accessibilité

- Un réfectoire avec cuisine pour les enfants de l'école maternelle et les personnes qui logeront dans le bâtiment

Il n'est pas prévu de remettre en cause ce projet. Le rapport de présentation pourra être complété avec les éléments présentés ci-dessus.

10 C Allée des Noisetiers
Souhaite l'élargissement de la voie avec placette de retournement pour maison de santé.



La crainte est liée à l'augmentation des besoins en stationnement, avec la réalisation de la maison de santé et d'un lotissement, le long de cet axe. Il est rappelé que les besoins en stationnement propre à la maison de santé seront intégrés au sein du tènement de cette dernière.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

Révision allégée n°2

Réponses apportées par ALF

6C- CUNLHAT -
Agrandissement de la zone Ue envisageable sur la parcelle n°J2



Les réserves des personnes publiques associées portent sur deux aspects :

- La présence d'une zone humide sur la zone 1AUe actuelle
- L'incompatibilité avec le SCOT qui donne une enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum à Ambert Livradois Forez pour le développement économique en dehors des zones d'activités repérées par ce dernier.

Compte-tenu de ces éléments, il n'est pas envisageable d'étendre la zone 1AUe sur la parcelle n°12.

Se reporter à la réponse apportée aux personnes publiques associées sur ce sujet.



Revision allégée n°3

Réponses apportées par ALF

7C – CUNLHAT

Souhaite la suppression des terrains cultivés sur les parcelles **BM 133 et 135**

3 CUNLHAT – Allée des Aubépines

Demande de reclassement des parcelles n°BM133 et BN135



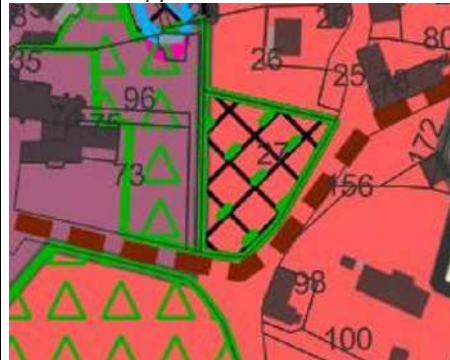
L'objectif est de s'appuyer sur les actions du plan guide dont une des orientations porte sur « Intensifier la qualité paysagère de la commune ». En plus de la valorisation des espaces publics, l'objectif est de conserver des espaces de respiration au sein d'une trame urbaine et dense. De plus, la commune souhaite préserver ces jardins constitutifs du patrimoine de Cunlhat.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

2D DOMAIZE

Demande suppression de l'emplacement réservé n°27.

Demande suppression terrains cultivés



La commission n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :

- des avis des personnes publiques associées
- de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg : ce secteur est arboré, situé a priori en tête d'un talweg et représente donc un véritable espace de respiration au sein du bourg.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

Modification n°1

Réponses apportées par ALF

Actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

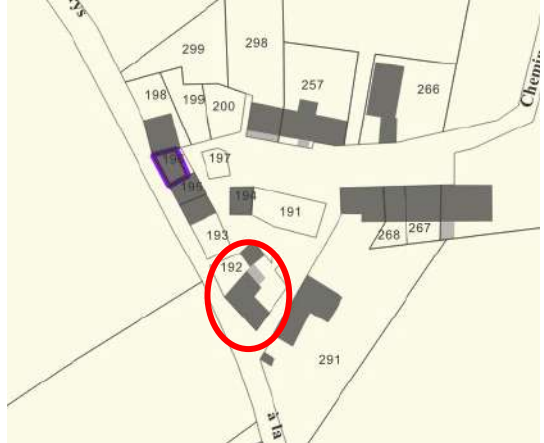
1 et 2 CUNLHAT-OLAGNIER
CD d'un local professionnel, parcelle n°295/
demande classement en zone urbaine



Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

Le dossier n'a pas besoin d'être repris pour permettre la réalisation du projet.

8 DOMAIZE- LA VIGNE
Demande changement de destination d'une grange attenante à la maison, desservie en eau potable et électricité : ZA192 à La Vigne
Habitation dont le toit n'a pas été refait parcelle ZA 194 : pouvoir la rénover un jour.



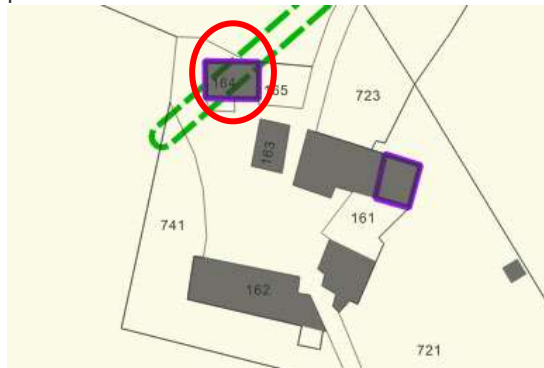
Peu importe le zonage, tant qu'il reste l'essentiel des murs porteurs, la rénovation est possible. En revanche, le jour où il n'y a plus l'essentiel des murs porteurs, la reconstruction n'est pas possible.

Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur un bâtiment desservi par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour l'ajouter.

Le dossier est repris sur ce point.

15 DOMAIZE – LE FRAISSE
Demande de changement de destination (voir observation 18)

16 CEILLOUX – TREMOULET
Demande de changement de destination de la parcelle C164.

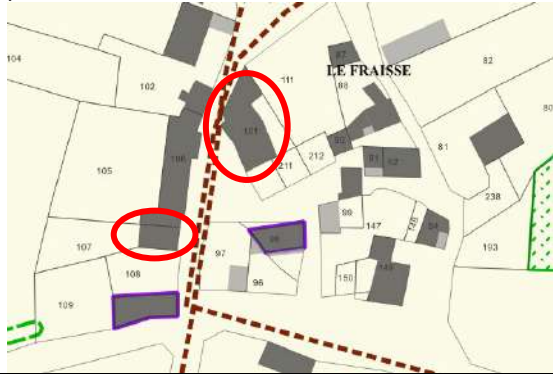


Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

A voir si bâtiment existe ou si mauvais bâtiment identifié.

18 DOMAIZE – LE FRAISSE

Demande changement de destination de la parcelle n°101 et 107 : grange attenante à une habitation, réseaux électricité et eau potable présents.

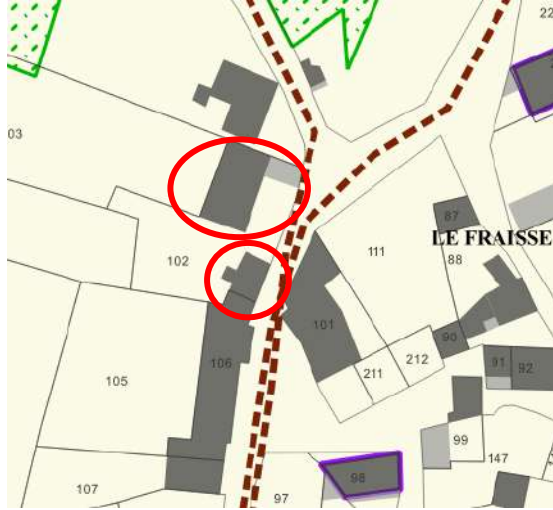


Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour les ajouter.

Le dossier est repris pour compléter la liste des changements de destination.

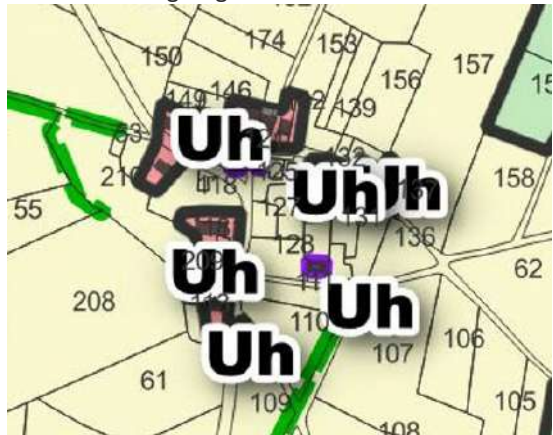
34 DOMAIZE – LE FRAISSE

Demande changement de destination d'une grange attenante à la maison et d'une dépendance, parcelle n°ZM102, 103 et 104



1A et 2A AUZELLES- Neuville

Demande de changement de destination sur les annexes et les granges du hameau de Neuville.



Certaines parcelles classées en zone A, d'autres zones Uh. À la suite de l'avis des PPA, le choix est fait de reclasser l'ensemble du hameau en zone A.

Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour les ajouter.

Le dossier est repris pour compléter la liste des changements de destination.

MANQUE DE POSSIBILITE POUR LES RUINES

40 DOMAIZE

Manque de possibilité d'exploitation des ruines existantes, sur l'ensemble du territoire

8C CEILLOUX – Le Breuil

Demande de reconstruction d'une ruine



1TM TOURS SUR MEYMONT

Maison brûlée, entièrement détruite en 2013 : souhait de pouvoir la reconstruire. Parcelle n°ZT91



1CA LA CHAPELLE AGNON-MAYET

Demande de réhabilitation d'un ancien corps de ferme parcelle AO038 et construction d'un hangar de stockage parcelle AO092



ALF est tout à fait conscient du manque de moyens existants aujourd'hui pour faciliter la reprise des ruines, d'autant plus lorsque ces dernières se trouvent au sein d'un hameau ou d'un groupe de constructions.

Toutefois, compte-tenu des remarques formulées par les PPA sur le nombre de zones Uh déjà présentes sur le territoire, il paraît difficile de répondre favorablement à ces demandes.

Le dossier ne peut être repris sur ce point.

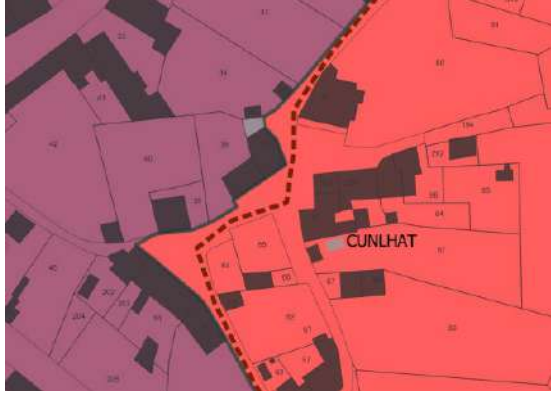
Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, **le plan de zonage est repris pour l'ajouter.**

En revanche, compte-tenu de l'éloignement de la parcelle, il ne sera pas possible de répondre favorablement à la demande de construction d'un hangar de stockage sur la parcelle AO092 à ce stade de la procédure, sauf s'il s'agit d'un bâtiment agricole.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

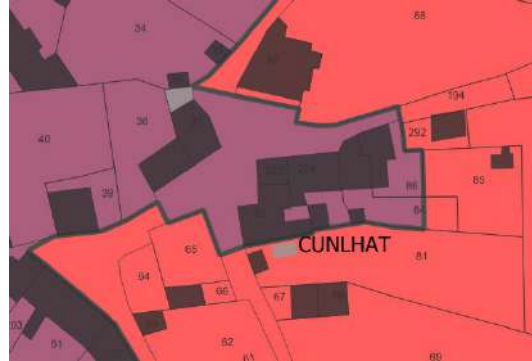
ACTUALISATION DU REGLEMENT

14 et 5EF CUNLHAT – VIALARD
Parcelle BM84 : demande de revoir les règles d'implantation pour permettre la réalisation d'un garage.



Le groupe de constructions autour de la parcelle correspond davantage à la typologie de la zone Ub.

Le dossier de modification n°1 est repris afin d'agrandir la zone Ub au détriment de la zone Uc, afin d'intégrer ce groupe de constructions, dont la parcelle n°84.



ACTUALISATION LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

2D DOMAIZE
Demande suppression de l'emplacement réservé n°27.
Demande suppression terrains cultivés

La commission n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :

- des avis des personnes publiques associées
- de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg : ce secteur est arboré, situé a priori en tête d'un talweg et représente donc un véritable espace de respiration au sein du bourg.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Révision allégée n°2

Réponses apportées par ALF

Les discussions en cours entre les PPA et les représentants du maître d'ouvrage vont conduire à des changements dans le dossier présenté lors de l'enquête publique concernant le repositionnement des secteurs à vocation économique. C'est autant de surfaces sur lesquelles le public n'a pas pu s'exprimer au cours de cette enquête.

Avis favorable avec la recommandation suivante : limiter les changements concernant les secteurs à vocation économique à repositionner, notamment la suppression de 2 zones AUe, en prenant en compte le fait que le public au cours de cette enquête n'a pas pu se prononcer sur ces repositionnement

Afin de prendre en compte les remarques du commissaire enquêteur, il est convenu de ne pas modifier les zones à urbaniser à vocation économique. Il n'y a donc pas de changements de zonage à vocation économique suite à l'enquête publique.

3. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AMBERT LIVRADOIS FOREZ (Puy-de-Dôme)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ**

SEANCE EN DATE DU 21 MARS 2024

Présents : cf. liste annexe.

Secrétaire de séance : Corinne MONDIN

Date de la convocation du Conseil de Communauté : 7 mars 2024

Lieu de convocation du Conseil de Communauté : Salle multi-activités d'Arlanc.

Délibération n°18

PLUi DU PAYS DE CUNLHAT – RÉVISION ALLÉGÉE N°1 - APPROBATION

Vu le Schéma de cohérence territoriale Livradois Forez approuvé le 15 janvier 2020 ;

Vu les statuts de la communauté de communes Ambert Livradois Forez et notamment sa compétence en matière d'aménagement du territoire ;

Vu la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'EPCI est désormais compétent en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ». La communauté de communes peut donc engager les procédures d'évolution des documents d'urbanisme présents sur son territoire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Cunlhat approuvé le 23 juin 2016 ;

Vu la modification simplifiée n°1 en date du 8 février 2018 ;

Vu la délibération en date du 11 mars 2021 ;

Vu la conférence intercommunale des maires ayant fixé les modalités de collaboration entre communes en date du 8 décembre 2021 ;

Vu la délibération modificative relative à la prescription de la révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat en date du 10 février 2022 ;

Vu la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat en date du 14 juin 2023 ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 26 Septembre 2023 ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées et les avis de la CDPENAF en date du 14 Septembre 2023 et de la MRAE en date du 10 Octobre 2023 ;

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_18-DE
Reçu le 05/04/2024

Vu l'arrêté n° 2023-16 en date du 11 Octobre 2023 prescrivant l'enquête publique unique portant sur les révisions allégées n°1, 2 et 3 et sur la modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat ;

Vu les pièces du dossier de révision allégée n°1 du PLUi soumises à l'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Vu la conférence intercommunale des Maires du 20 Février 2024 et présentant les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE joint à l'enquête publique et annexé à la présente délibération ;

Vu l'annexe à la présente délibération résumant les modifications apportées au dossier pour tenir compte des avis émis ;

Monsieur le Vice-Président rappelle qu'une délibération de prescription de la révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat a été prise par le conseil communautaire du 10 Février 2022. Il rappelle que l'objectif de la procédure est de faire évoluer le PLUi afin de repositionner des zones constructibles, entraînant une réduction des zones agricoles et naturelles. Ce repositionnement est nécessaire pour prendre en compte des projets communaux et la rétention foncière présente sur le territoire.

Le bilan du PLUi approuvé en 2016 a fait ressortir une dynamique de production de logements inférieure à celle prévue par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du document. Le repositionnement de zones constructibles permettra de cibler des terrains plus attractifs et pouvant faire l'objet d'une rétention foncière moins importante.

Les modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat nécessitent de reprendre les pièces suivantes du document d'urbanisme :

- Plan de zonage
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Liste des changements de destination
- Liste des hameaux ouverts à l'urbanisation

La procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le projet de révision allégée n°1 a été arrêté en Conseil Communautaire le 14 juin 2023.

Monsieur le Vice-Président rappelle que 3 autres procédures d'évolution du PLUi de Cunlhat ont été menées en parallèle :

- Une révision allégée n°2 prescrite le 2 juin 2022, portant sur l'adaptation du plan de zonage pour prendre en compte des projets économiques ;
- Une révision allégée n°3 prescrite le 2 juin 2022, portant sur la réduction de protection ;
- Une modification n°1 du PLUi, prescrite par délibération en date du 1^{er} février 2022 et par arrêté en date du 14 février 2022.

Par souci de compréhension sur les évolutions apportées au PLUi du Pays de Cunlhat, ces 4 procédures sont menées en parallèle.

Résumé synthétique des consultations réalisées :

Le dossier a ensuite été transmis aux personnes publiques associées et une réunion d'examen conjoint a été réalisée le 26 Septembre 2023, en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme :

- Avis favorables ou sans observations de l'INAO et de TDM ;
- Avis favorable sur le projet de maison de santé et un avis réservé sur les autres points de la procédure, de la Chambre d'Agriculture, estimant qu'un effort supplémentaire de réduction des zones urbaines est à réaliser ;
- Avis favorable sur le projet de maison de santé ainsi que sur le travail mené sur une OAP permettant d'atteindre les objectifs de densité définis par le SCoT Livradois-Forez et défavorable sur les autres points de la procédure de la Direction Départementale des Territoires, du fait :
 - de l'incompatibilité du PLUi et de la procédure de révision allégée n°1 avec le SCOT Livradois Forez : il convient
 - de réaliser majoritairement les constructions neuves au sein des enveloppes définies comme à densifier par le SCoT et de répondre aux objectifs de densité affichés dans ce document cadre supra-communal.
 - de favoriser le renforcement des centralités et non celui des hameaux comme cela est proposé par endroit
 - d'un potentiel constructible trop important au regard du bilan du PLUi
 - de la nécessité de s'inscrire dans un contexte de sobriété foncière
- Des observations et remarques sont faites par le Département ;
- Avis favorable sur le projet de maison de santé et le travail exercé sur l'OAP de Cunlhat et défavorable sur les projets d'évolution du PLUi qui s'avèrent incompatibles avec le SCOT Livradois Forez et les objectifs de sobriété foncière de la CDPENAF : mettre le document en compatibilité avec le SCOT, renforcer les centralités plutôt que les hameaux, supprimer certaines zones Uh non justifiées, poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, compléter les OAP avec un pourcentage minimum de logements collectifs
- Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques du PNR Livradois Forez :
 - Retirer les parcelles 3, 4, 67 et 68 de la zone Uh sur le hameau La Prulhière à Auzelles
 - Retirer la constructibilité de la parcelle n°40 de Coupat à Brousse
 - Retirer l'ensemble de la zone Uh au lieu-dit Les Pradeaux à Brousse
 - Conserver qu'un des ensembles parcellaires en Uc et prévoir une OAP sur la partie Nord du bourg de La Chapelle-Agnon
 - Supprimer la zone Uh sur le hameau de Fougères ou créer une OAP sur les parcelles 213, 215, 158 et 159
- Avis défavorable du SCOT Livradois Forez (avis arrivé pendant l'enquête publique) : afin d'être compatible avec les orientations du SCOT, la procédure devra : augmenter les efforts de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prioriser l'urbanisation des centres-bourgs et supprimer les surfaces susceptibles d'impacter le patrimoine et/ou le paysage.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a également donné son avis. Un mémoire de réponse spécifique, annexé à la présente délibération, a été réalisé.

Phase d'enquête publique :

Une enquête publique a été réalisée du 6 novembre 2023 au 8 décembre 2023.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec une recommandation : limiter la réduction des surfaces urbaines à repositionner, en prenant en compte le fait que le public au cours de cette enquête n'a pas pu se prononcer sur ces repositionnements.

À la suite de la phase de consultation et d'enquête publique, le dossier a été modifié afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur. Ces modifications présentées en annexe du présent rapport, ont fait l'objet de d'échanges avec les personnes publiques associées (réunion organisée le 11 Janvier 2024).

Les modifications les plus importantes sont énumérées ci-dessous et détaillées dans l'annexe jointe à la présente délibération :

- Suppression des zones Uh sur les hameaux suivants :
 - La Chapelle-Agnon : Les Arcis, Le Clovergeat, Mayet
 - Brousse : Laval, Lairauroux
 - Ceilloux : Les Villes ;
 - Tours sur Meymont : Le Garret, Gorce, Le Montel, Les Gouttes et Piémont ;
 - Auzelles : Neuville ;
- Réduction des zones urbaines sur les secteurs suivants :
 - La Chapelle-Agnon : Celeyre, Le Mas de Farges, La Gardette et partie Nord du bourg;
 - Brousse : Coupat, La Vaisse autehaHaute ;
 - Tours sur Meymont : Fredonnet et Le Sardier;
 - Auzelles : Le Faux, la Prulhière et sur la partie Nord du bourg ;
 - Domaize : le Grun et le bourg à Domaize.
- Réduction de la zone urbaine à Cunlhat générant notamment la suppression d'une OAP (allée des Aubépines)
- Création d'une OAP à Fougères (Tours sur Meymont)
- Complétude des OAP créées pour prendre en compte les remarques du Département
- Reprise du rapport de présentation et mise à jour de l'évolution des zones et des capacités d'accueil au regard de l'ensemble des modifications apportées et pour prendre en compte certaines remarques formulées par la MRAE.

La très grande majorité des modifications apportées au plan de zonage sont issues de demandes sur des hameaux ou zones précises formulées par les personnes publiques associées dont l'avis a été joint au dossier d'enquête publique, donc consultable par le public.

Une conférence intercommunale des maires a été organisée le 20 Février 2024 afin de présenter les avis des personnes publiques associées, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et les modifications apportées à la suite de l'enquête.

Monsieur le Vice-Président présente le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage de l'ensemble des communes concernées, la liste des changements de destination et la liste des hameaux ouverts à la constructibilité. Les autres pièces restent inchangées.

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_18-DE
Reçu le 05/04/2024

Considérant que le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-21° du code de l'urbanisme,

Après avoir écouté cet exposé et délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité décide :

- d'approuver les modifications apportées au projet de révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat,
- d'approuver la révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat
- d'indiquer que le dossier de PLUi est tenu à la disposition du public à la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez (15 avenue du 11 novembre à Ambert) aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- d'indiquer que, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez (15 avenue du 11 novembre) durant un mois. Une mention en caractères apparents sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- de charger Monsieur le Président de prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLUi approuvé, sera transmise en préfecture ou sous-préfecture au titre du contrôle de légalité. Elle sera également publiée sur le site de la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez et sur le Géoportail de l'Urbanisme.



Pour extrait conforme,
Le Président,
Daniel FORESTIER

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe qu'en application des dispositions de l'article L.2131-1 du CGCT et de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours, devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage, ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat.

Publiée le 8 avril 2024



Annexe à la délibération d'approbation de la révision allégée n°1

Il est rappelé qu'ALF a décidé d'engager simultanément 4 procédures d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat : 3 révisions allégées et une procédure de modification. Ces 4 procédures sont menées en parallèle. Certains avis émis par les PPA ou la MRAE sont donc donnés sur l'ensemble des procédures. Les avis présentés ci-dessous de manière synthétique ciblent plus particulièrement ceux de la procédure de révision allégée n°1.

1. Les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées

La synthèse des avis présentée ci-dessous cible les avis portant sur la révision allégée n°1 du PLUi.

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de l'INAO, TDM

Avis synthétisé du SCOT, reçu pendant l'enquête

Avis rendu sur la procédure de révision allégée n°1 :

Avis favorable sur le projet de maison de santé.

Avis défavorable sur les autres points. Afin d'être compatible avec les objectifs du SCOT, il est nécessaire de :

- Augmenter les efforts de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Par exemple en supprimant les zones Uh sur : La Chabane, Les Pradeaux (Sous Fredière) et Lairauroux à Brousse ; Le Grun à Domaize ; Celeyre à La Chapelle-Agnon
- Redessiner le zonage des hameaux suivants : Neuville et La Prulhière à Auzelles, Coupat et la Vaisse à Brousse ; Fougères à Tours sur Meymont
- Réduisant la zone UC sur la partie Nord du bourg de La Chapelle-Agnon
- Prioriser l'urbanisation des centres-bourgs dans les « espaces stratégiques » définis par le SCOT, en réduisant les possibilités d'extension sur les hameaux
- Supprimer les surfaces susceptibles d'impacter le patrimoine et/ou le paysage sur Lairauroux et Coupat à Brousse

Avis synthétisé de la Chambre d'Agriculture

- Le PADD préconise une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare lorsque le bilan fait état d'une densité autour de 5 logements à l'hectare.
- Interrogation sur la multiplication des zones Uh dans les hameaux.
- Le choix d'un zonage linéaire en « lanière » plutôt qu'en densification avec OAP favorise la « consommation masquée » de terrains agricoles.
- La réflexion portée aurait pu inclure un travail visant une meilleure sobriété foncière sans pour autant remettre en question le développement du territoire.
- Auzelles : efforts de réduction sur La Prulhière, suppression du pastillage de zones Uh notamment sur Neuville
- Brousse : des repositionnements de secteurs constructibles qui ne conduisent pas toujours à une recherche de sobriété foncière : Lairauroux, Coupat, Pradeaux/Sous Fredière.
- Ceilloux : il ne semble pas judicieux de maintenir des disponibilités sur les secteurs Les Villes et Champsolier.
- Domaize : revoir la délimitation de la zone Uh sur Les Gouttes et Le Grun.
- La Chapelle-Agnon : revoir la délimitation des zones Uh sur Le Mayet, réduction de la zone urbaine au Nord du bourg.
- Tours-sur-Meymont : supprimer les disponibilités ouvertes sur Fougères ou à défaut les réduire.

Avis réservé : reconsidérer le positionnement de certaines zones Uh et Uc

Avis synthétisé du PNR (hors délais)

PNR recommande :

- Auzelles : réduire la zone Uh sur La Prulhière en 2 entités.
- Brousse :
Réduire la zone Uh sur Coupat et prendre en compte la formulation proposée par le rapport de présentation pour préserver les haies et chênes présents,



Supprimer la zone Uh sur Lairauroux et reprendre le rapport de présentation : ce secteur apparaît 4 fois avec des assertions contradictoires (pages 221, 22, 223 et 229)

Supprimer la zone Uh des Pradeaux (Sous Fredière)

- La Chapelle-Agnon : ne conserver qu'un des ensemble parcellaires en Uc et prévoir une OAP
- Tours-sur-Meymont : supprimer la zone Uh sur Fougères ou réaliser une OAP

Avis réservé : reconsidérer le positionnement de certaines zones Uh et Uc

Décision de la commission en réponse aux avis de la chambre d'agriculture, du PNR et du SCOT

Se reporter à la réponse apportée aux avis de la DDT et de la CDPENAF.

Afin de prendre en compte les remarques des personnes publiques associées, la commission a repris le dossier de révision allégée n°1 :

- Domaize : réduction de la délimitation de la zone Uh sur Le Grun.
- Auzelles : réduction de la zone Uh sur La Prulhière pour respecter la coupure d'urbanisation évoquée par les PPA, suppression de la zone Uh à Neuville.
- Brousse :
 - Reprise du rapport de présentation pour clarifier les modifications apportées
 - Réduction de la délimitation de la zone Uh sur Coupat, tout en tenant compte des autorisations d'urbanisme accordées
 - Suppression de la zone Uh sur Lairauroux
 - Ajout de la protection de haie et arbres pour accompagner l'agrandissement de la parcelle sur Coupat
- La Chapelle Agnon : réduction des zones urbaines et plus particulièrement de la zone UC au nord du bourg et création d'une OAP sur le tènement restant constructible au nord du bourg.
- Ceilloux : suppression de la zone urbaine sur Les Villes.
- Tours-sur-Meymont : création d'une OAP sur le hameau de Fougères.
- Supprimer toutes les zones Uh relevant du « pastillage », compte-tenu de leur illégalité au regard du code de l'urbanisme actuel.
- Réduire les zones urbaines afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Comme demandé par les personnes publiques associées, la densité est revue sur les OAP créées ou adaptées dans le cadre de cette procédures afin de tendre a minima vers la densité minimum fixée par le SCOT.

En revanche, la commission ne souhaite pas reprendre le dossier sur les autres points :

- Il est rappelé que la procédure de révision allégée a pour but de positionner de la zone constructible sur des secteurs perçus comme plus attractifs et disposant de moins de rétention foncière. Certains projets sont en cours de réflexion, notamment sur la partie Nord de La Chapelle-Agnon, il n'est donc pas pertinent de reclasser ces secteurs. L'agrandissement de la zone urbaine sur Coupat, le maintien de la zone Uh de Chabane et le maintien de la zone urbaine sur les Pradeaux permettent de conserver la constructibilité sur des secteurs attractifs à Brousse et de permettre l'évolution d'une activité économique sur Chabane. Fougères à Tours-sur-Meymont est un hameau attractif, sur une commune dont le développement sur le bourg est contraint par ses caractéristiques. De même sur Ceilloux, la suppression des zones Uh sur Les Villes et Champsolier représente la suppression de toutes les capacités d'accueil réelles de la commune pour l'habitat, sur une commune qui ne dispose pas d'enveloppe à densifier délimitée par le SCOT, ce n'est donc pas envisageable.
- Il est rappelé la recommandation du commissaire enquêteur de limiter la réduction des surfaces urbaines à repositionner, en prenant en compte le fait que le public au cours de cette enquête n'a pas pu se prononcer sur ces repositionnement. La suppression complète de zones Uh existantes au PLUi actuel a donc été limitée à des secteurs non cohérents au regard de la réglementation comme évoqué par les personnes publiques associées, sur des secteurs présentant le moins d'enjeux (pas ou peu de granges susceptibles de changer de destination, pas d'activité économique,...) et disposant d'un très petit nombre de constructions (Les Villes, Laval, Lairauroux,...). Le Grun et les Gouttes sur La Chapelle Agnon ne répondent pas à ces critères.



Avis synthétisé de la CDPENAF (avis portant sur les 4 procédures d'évolution du PLUi menées en parallèle : RA1, RA2, RA3 et M1)

La commission note :

- Le Pays de Cunlhat a connu une baisse de population d'environ 40 habitants entre 2009 et 2015. Malgré une légère reprise depuis 2015, le niveau de 2009 n'est pas encore atteint en 2020
- Environ 40 nouveaux logements ont été créés depuis 2016 alors que l'objectif du PADD prévoyait 150 nouveaux logements d'ici 2025
- Une densité moyenne constatée de 5 logements à l'hectare, tandis que le PADD en préconise 10 et que le SCOT Livradois Forez fixe un objectif de **20 logements** à l'hectare pour la commune de Cunlhat et de 13 logements à l'hectare pour les autres communes
- L'absence de mise en compatibilité avec les objectifs du SCOT Livradois-Forez, qui recommande une urbanisation dans les villes et les bourgs pour renforcer leur attractivité et limiter l'étalement urbain
- L'évolution du code de l'urbanisme ne justifie plus la nécessité de maintenir de nombreuses micro-zones Uh, en effet, les zones A et N en zone de montagne autorisent l'extension des habitations et la création d'annexes pour permettre l'évolution des constructions existantes
- Le maintien de nombreuses parcelles constructibles dans les hameaux n'est pas justifié
- Le développement des zones d'activités et des activités de loisirs doivent se faire de manière à limiter autant que possible les impacts sur les parcelles naturelles, agricoles et forestières, ou identifiées avec une présomption de zone humide ; à défaut des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont à envisager

[...]

Avis favorable concernant :

- Le projet de reclassement de la zone NL sur la commune de Cunlhat, permettant la réalisation de la maison de santé
- Le travail exercé sur l'OAP de Cunlhat concernant la volonté de rediriger du foncier à destination du tourisme vers de l'habitat sur le bourg, avec un objectif de densité supérieur aux objectifs du SCOT Livradois Forez pour ce secteur
- Le travail d'identification des bâtiments pouvant changer de destination qui, par leur mobilisation, s'inscrit dans la démarche de lutte contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Le repositionnement de la zone Ue sur la commune de La Chapelle-Agnon, intégrant d'anciens logements et agrandissant la zone constructible au Sud, permettant à l'entreprise de se développer.

Avis défavorable sur les projets d'évolution de ce PLUi qui s'avèrent être incompatibles avec le SCOT Livradois Forez et avec les objectifs de sobriété foncière [...] La commission invite ainsi la collectivité à :

- Mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec le SCOT : réalisation majoritaire de constructions neuves au sein des enveloppes définies comme à densifier par le SCOT, compatibilité avec les objectifs de densité
- Renforcer le développement des centralités plutôt que celui des hameaux, afin d'éviter la dévitalisation des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain
- Supprimer certaines zones Uh dont le besoin n'apparaît pas justifié au regard des possibilités offertes par le code de l'urbanisme en zone A et N, et de réduire d'autres secteurs en zone Uh
- Poursuivre l'effort de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Compléter les OAP afin de définir un pourcentage minimal de logements collectifs à réaliser afin de s'assurer que les objectifs de densité puissent être tenus
- Retravailler les périmètres des projets au sein de la zone d'activités à Cunlhat et de loisirs à La Chapelle-Agnon qui viendraient impacter des milieux sensibles

Avis synthétisé de la DDT

Avis défavorable sur tous les points à l'exception du projet de maison de santé ainsi que sur le travail mené sur les OAP permettant d'atteindre les objectifs de densité définis par le SCOT Livradois Forez. :

- Le PLUi du Pays de Cunlhat disposait de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCOT Livradois Forez. Ce travail n'a pas été réalisé au sein des différentes procédures engagées.
- Le bilan du PLUi démontre que les objectifs fixés par le PADD ne sont pas atteints : il n'y a pas de nécessité de conserver un potentiel constructible aussi important puisque celui-ci ne paraît pas cohérent avec la réalité
- Dans un contexte de sobriété foncière porté actuellement par les principes de la loi Climat et résilience notamment et de la consommation d'espaces agricoles et naturels réalisés depuis l'approbation du PLUi, il est nécessaire de revoir le plan de zonage afin de réduire davantage les capacités d'accueil au sein du PLUi.
- L'inscription dans une trajectoire de réduction des espaces constructibles dès à présent est vivement souhaitée.
- La DDT expose des problèmes de compatibilité majeurs relevés par rapport au SCOT : il convient de réaliser majoritairement les constructions neuves au sein des enveloppes définies comme à densifier par le SCOT et de répondre aux objectifs de densité affichés dans ce document cadre supra-communal. De plus, il convient de favoriser le renforcement des centralités et non celui des hameaux comme cela est proposé par endroit avec de nouveaux

zonages de hameaux en secteur Uh, favorisant de nouvelles constructions. La dévitalisation des centres-bourgs est un sujet majeur que le SCoT investit pour lutter contre cela. La construction de logements en majorité dans les villes et les bourgs permet ainsi de renforcer leur attractivité tout en limitant l'étalement urbain, permettant de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

- L'incompatibilité avec le SCoT reste le point de blocage majeur.

Décision de la commission en réponse à l'avis de la CDPENAF et de la DDT

- **Sur l'identification des capacités d'accueil : une vision des personnes publiques associées non adaptée au milieu très rural**

Les territoires ruraux disposent historiquement d'une certaine dispersion du bâti, issue d'un passé agricole encore très présent. Aussi, les communes du Pays de Cunlhat disposent d'un bourg, mais également de nombreux hameaux (plus de 370) constitués et de groupes de constructions de taille conséquente, parfois même plus importants que les bourgs. Si les tissus historiques de ces entités urbaines sont relativement denses, ils se composent également d'espaces d'aération sous forme de coudercs mais également de jardins, qui contribuent à l'attractivité d'un bâti dense. Les communes restent relativement éloignées des grands centres-urbains. Leur attractivité dépend donc d'un cadre de vie très rural, avec des ménages recherchant un vue, un espace extérieur et de l'espace. Aussi, la densification du tissu urbain ne peut être appréhendée de la même manière qu'en secteur péri-urbain.

La position d'ALF n'est pas de dire qu'il n'y a aucune possibilité de densification au sein des enveloppes urbaines, mais que le potentiel de densification théorique repéré au sein des enveloppes urbaines ne peut être réalisé selon une approche mathématique théorique. Les élus du Pays de Cunlhat souhaitent ainsi défendre les caractéristiques du milieu rural, dans un contexte règlementaire trop uniforme et standardisé.

Enfin, il paraît important de rappeler que toutes les capacités d'accueil ne génèrent pas de consommation d'espaces agricoles et naturels. Seules les capacités d'accueil localisées en extension de l'enveloppe urbaine peuvent en générer. Les objectifs de la Loi Climat et Résiliences visent à une réduction effective de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Sur le territoire du Pays de Cunlhat, ce n'est pas parce qu'une enveloppe foncière est définie qu'elle sera effectivement consommée, l'objectif étant de proposer différents choix aux nouveaux arrivants.

- **Un repositionnement de la majorité des capacités d'accueil au sein des enveloppes à densifier définies par le SCOT impossible à atteindre**

Les enveloppes à densifier définies par le SCOT ne comportent que très peu de capacités d'accueil car elles sont très resserrées autour d'un tissu urbain dense, présentant très peu de parcelles vides réellement mobilisables. Il est donc impossible d'atteindre les objectifs du SCOT demandant de concentrer 37% de la production de logements en densification de ces enveloppes sur les communes rurales.

À noter également que les quelques capacités en « dents creuses » situées dans l'enveloppe à densifier du SCOT ne sont parfois pas mobilisables du fait de la pente, de l'absence de réseaux ou d'accès+... L'approche globale du SCOT, réalisée à l'échelle du Livradois Forez, doit donc nécessairement être complétée par une approche de terrain portée par les élus.

Enfin, les enveloppes à densifier définies par le SCOT ne reflètent pas l'identité du territoire puisque la plupart des communes dispose de 1 à 2 secteurs à densifier, alors que chaque commune dispose de plusieurs hameaux constitués, desservis et sans enjeu agricole (parfois plus d'une dizaine). Rappelons également le cas de Ceilloux qui n'a pas d'enveloppe à densifier...

Pour ALF, être en compatibilité avec le SCoT n'implique pas forcément de ne plus disposer de capacités d'accueil en dehors des enveloppes à densifier mais que ces dernières soient limitées lorsqu'elles sont en extension des tissus urbains.

- **Une recherche de compromis afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT**

Afin de s'inscrire davantage en compatibilité avec le SCOT, la commission a réduit fortement la délimitation des zones urbaines et à urbaniser, en s'appuyant notamment sur les remarques formulées par les autres personnes publiques associées, en particulier la chambre d'agriculture, le SCOT et le PNR.

Le dossier de révision allégée n°1 a été ainsi repris après avis des personnes publiques associées afin de :

- Supprimer toutes les zones Uh relevant du « pastillage », compte-tenu de leur illégalité au regard du code de l'urbanisme actuel. Cela concerne notamment les hameaux de Clovergeat, Les Arcis, Mayet, Mas des Farges sur La Chapelle-Agnon, Neuville à Auzelles, La Vaisse et Montboissier sur Brousse.
- Réduire les zones urbaines afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Afin de prendre en compte la recommandation formulée par le commissaire enquêteur, la très grande majorité des réduction ou suppression de zones urbaines concerne des secteurs ciblés par les personnes publiques associées : se reporter à la réponse apportée aux avis de la chambre d'agriculture, du SCOT et du PNR. Compte-tenu des avis de la DDT et de la CDPENAF, en plus de ces modifications, les adaptations suivantes ont été apportées au dossier : l'ajout de zones Uh sur Gorce, Le Garret, Les Gouttes, Le Montel et Piémont sur Tours-sur-Meymont est abandonné. Le périmètre de la zone Uh sur le Sardier est également revu.

D'autres réductions de zones U ont été réalisées notamment sur le bourg de Domaize, Gaillard à Auzelles, sur Fredonnet et le bourg de Tours-sur-Meymont, suppression de la zone Uh à Laval et réduction de la zone Uh sur Le Coudert à Brousse, réduction de la zone urbaine de Cunlhat entraînant sur une partie la suppression de l'OAP rue des Aubépines, permettant notamment de prendre en compte le plan guide...

Ce travail a permis une réduction significative des zones urbaines et des capacités d'accueil répartis, répartis sur les 4 procédures d'évolution du PLUi :

	PLUi actuellement en vigueur	PLUi arrêté	PLUi après approbation des 4 procédures d'évolution
Évolution des zones urbaines (y compris Ue et Ut)	210 ha	217 ha	193 ha
Évolution des capacités d'accueil (estimation) pour l'habitat	40 ha	34 ha	26 ha
Pourcentage des capacités d'accueil à l'intérieur des enveloppes à densifier du SCOT	Pour les communes rurales : 12% Pour Cunlhat : 75%	Pour les communes rurales : 11.6% Pour Cunlhat : 71%	Pour les communes rurales : 17.5% Pour Cunlhat : 86.5%

Ainsi, les 4 procédures d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat permettent une réduction de l'ordre de 14 ha des capacités d'accueil et de l'ordre de 17 ha des zones urbaines et à urbaniser. Ces modifications permettent de s'inscrire dans une trajectoire de réduction des espaces constructibles et de renforcer le développement à l'intérieur et dans la continuité des espaces à densifier définis par le SCOT.

Dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLUi et de la modification, un effort significatif a été réalisé sur les objectifs de densité au sein des OAP.

Avis synthétisé du Département

Le Département émet les observations suivantes :

- Plus il y a de zones à construire, plus il est compliqué de réhabiliter. Or il existe un potentiel de réhabilitation important à exploiter sur le territoire.
- Concernant la maison de santé, un point de vigilance est soulevé : il a été constaté, dans certaines communes, que le déplacement d'une maison de santé à l'extérieur du centre-bourg peut avoir une incidence notamment sur la dynamique de ce dernier : la pharmacie peut suivre la maison de santé par exemple...
- Pas de sujet particulier concernant l'impact du projet sur la voirie.
- **OAP 8 : Brousse – Extension du bourg : un point de vigilance sur d'éventuels accès sur la RD 253 (à limiter sur la RD d'autant plus que la conservation du mur existant est prescrite ce qui réduira les distances de visibilité). Le débouché des nouvelles constructions devra être recherché préférentiellement via une voie sortant sur la voie communale proche.**
- OAP 12 : Domaize – Le Bourg-Ouest : les accès sur la RD65 devront être limités et regroupés.

Réponses apportées par ALF

Le dossier a été repris afin de compléter l'OAP n°12 pour préciser que le groupement des accès doit être recherché.

L'OAP de Brousse n'est pas reprise car le nouveau périmètre délimité est plus éloigné de la voie communale. Il est rappelé que même si l'OAP ne le précise pas, le département sera consulté sur la gestion des accès dans le cadre du futur projet.

Concernant le projet de maison de santé, le secteur concerné se trouve au sein du pôle d'équipements de la commune et s'inscrit dans la continuité du centre-bourg, à moins de 500 m du centre-bourg. La priorité pour le territoire est de faciliter le développement des professionnels de santé sur la centralité locale qu'est Cunlhat pour le territoire du Pays de Cunlhat...

Avis de la MRAE : se reporter au mémoire en réponse spécifique réalisé et joint au dossier d'enquête publique

- Recommande de regrouper les différentes évolutions du projet de PLU au sein d'un même dossier afin d'améliorer sa compréhension, et de réaliser une analyse environnementale unique des incidences de ces évolutions à l'échelle globale de son territoire
- Recommande dans les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet d'évolution du PLUi de :
Réaliser des inventaires habitat/faune (dont chiroptères) /flore complets
Évaluer les enjeux paysagers notamment par l'identification de point de vue à préserver et la production de photographies proches et éloignées des alentours concernés,
Déterminer selon la méthodologie réglementaire la présence avérée ou non de zones humides ;



Ré-évaluer le cas échéant les niveaux d'enjeu en conséquence.

- Recommande de :
Revoir la localisation des capacités d'accueil en cohérence avec les enveloppes de densification définies par le Scot Livradois-Forez ;
Justifier en conséquence les besoins et la localisation des ajustements, régularisations et créations de zones envisagées ;
Établir un récapitulatif clair de la totalité des surfaces consommées suite au reclassement, ajustement et création de zones.
- Recommande de réaliser un diagnostic des réseaux sur le territoire et de compléter en conséquence le volet eau potable et assainissement avec des données permettant de s'assurer de l'adéquation quantitative et qualitative des ressources et dispositifs de traitement existants avec le projet d'évolution du PLUi.
- Recommande :
D'évaluer les impacts des projets sur la biodiversité, la trame verte et bleue et en particulier les zones humides et leurs fonctionnalités (y compris les incidences Natura 2000) ainsi que de justifier la remise en cause des protections existantes ;
De proposer les mesures adaptées en renforçant les dispositions du règlement et des OAP du PLUi pour assurer leur préservation ;
De réaliser un bilan des besoins des activités situées en dehors des zones dédiées à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois Forez pour justifier les développements futurs et répartir équitablement l'enveloppe de 4 ha prévue à cet effet
- Recommande d'examiner plus précisément les incidences des évolutions du PLUi sur le paysage et de reprendre le règlement et les OAP en conséquence pour assurer une protection renforcée des vues remarquables et une insertion adaptée des projets.
- Recommande de compléter le rapport de présentation par une carte et une analyse des dents creuses identifiées au sein de l'ensemble des zones Uh du territoire pour en évaluer les capacités d'accueil actuelles et à venir.
- Recommande de reprendre l'analyse de l'articulation des évolutions du PLUi avec les documents d'ordre supérieur et en particulier avec la loi Montagne ainsi que les prescriptions du Scot du Livradois-Forez.
- Recommande de :
Revoir le scénario démographique envisagé ainsi que la répartition des besoins futurs en démontrant la recherche d'un équilibre et d'une complémentarité territoriale à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois-Forez ;
Expliquer et justifier le bien-fondé des divers ajustements, reclassements et créations de zones constructibles au regard des enjeux des secteurs et des besoins actuels, visant à atteindre le zéro artificialisation nette, notamment pour ce qui concerne les secteurs situés en discontinuité du tissu bâti existant, les zones d'activités et les zones Uh ;
- Recommande de :
Préciser si l'indicateur de suivi de la consommation d'espaces des surfaces agricoles et naturelles artificialisées couvre l'ensemble du territoire du PLUi ;
Intégrer un récapitulatif des disponibilités foncières dans les zones urbaines ainsi qu'un suivi régulier.
- Recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis et de le compléter par des illustrations.

Réponses synthétisées apportées par ALF (se reporter au mémoire de réponse réalisé pour l'enquête publique)

Se reporter au mémoire de réponse joint au dossier d'enquête publique.

Compte-tenu de l'avis de la MRAE et des avis des personnes publiques associées, ALF a réalisé un effort de réduction des capacités d'accueil en extension supplémentaire (se reporter à la réponse apportée aux avis de l'État et la CDPEANF), afin de s'inscrire en compatibilité avec les orientations du SCOT. Le rapport de présentation a été repris pour justifier la localisation des secteurs envisagés et les tableaux d'évolution des capacités d'accueil et d'évolution des superficies ont été mis à jour.

Le rapport de présentation a été complété sur le volet capacité en eau potable et assainissement, en fonction des données disponibles.

Le rapport de présentation a été repris pour justifier davantage de la prise en compte des enjeux paysager, notamment au regard des améliorations faites par rapport au zonage existant.

ALF a réfléchi à la possibilité d'intégrer un tome spécifique au rapport de présentation avec le recensement des capacités d'accueil théorique par extrait cartographique. **Pour des raisons de coûts et de délais, cette solution n'a pas été retenue.**

La notion de proximité des nouvelles zones constructibles avec les équipements et services présents sur le territoire est relative au sein d'un milieu rural, où la voiture est obligatoire pour rejoindre les principaux lieux de consommation ou

d'emplois. Les élus rappellent également qu'il s'agit d'un cercle vicieux : moins on permet de constructions dans les petits bourgs, moins il y aura de services, moins ces derniers seront attractifs et accueilleront de constructions...



Il est rappelé que, malgré l'importance des modifications apportées, les 4 procédures constituent des évolutions du PLUi approuvé, sans remettre en cause les objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la méthodologie ayant permis de calibrer le plan de zonage (part dédié à la rétention foncière,...).

Les recommandations de la MRAE sont de nature à remettre en cause l'économie générale du document, notamment concernant le scénario démographique, les modifications à apportées aux zones urbaines et à urbaniser, seront étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi à l'échelle d'Ambert Livradois Forez (une révision générale du PLUi du Pays de Cunlhat n'étant pas possible réglementairement).

Le résumé technique a été sera amélioré.

2. Les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique et les réponses apportées

Pour rappel, les procédures de révision n°1, 2 et 3 ainsi que la procédure de modification avec enquête ont été menées en parallèle. Une enquête publique unique a été réalisée. Dans ce contexte, le résultat de l'enquête publique unique, portant sur l'ensemble des procédures, est présenté pour comprendre l'évolution globale du PLUi.

ENQUÊTE PUBLIQUE	
Révision allégée n°1	Réponses apportées par ALF
Demandes de classement en zone constructible et contestation sur le reclassement en zone non constructible	
<p>5 BROUSSE – La Sous Frédière Demande classement parcelles AI228-176-175</p> 	<p>Au vu des avis émis par les personnes publiques associées, demandant la réduction des zones urbaines, il ne paraît pas envisageable de répondre favorablement à ces demandes.</p> <p><u>Pour rappel :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La délimitation de zones urbaines en extension linéaire fait l'objet de demande de reclassement en zone agricole ou naturelle de la part des personnes publiques associées : toutes les parcelles en zone constructibles situées en extension linéaire seront reclassées en zone agricole ou naturelle, sauf cas très spécifiques et mineurs. - Les personnes publiques associées demandent à ALF de réduire les zones urbaines en particulier sur les hameaux. La Chambre d'Agriculture relève que le secteur de Sous Frédière n'est pas véritablement un hameau constitué et demande le reclassement de l'intégralité du secteur en zone A. L'extension de la zone urbaine sur des hameaux tels que Sous-Frédière n'est donc pas envisageable. La commission envisage le reclassement de l'ensemble du secteur en zone A, comme le demande la Chambre d'Agriculture. - Compte-tenu de l'obligation pour la collectivité de réduire les zones urbaines et à urbaniser, plusieurs critères ont été mis en place. À Cunlhat, l'un des critères est la prise en compte des enjeux paysagers en entrée de ville. Ce critère permet de justifier la préservation de toute la partie donnant sur l'ancienne route de Clermont afin de préserver la façade urbaine existante en entrée de ville. - Les personnes publiques associées ont indiqué que La Chapelle-Agnon fait partie des communes disposant encore de capacités d'accueil importantes et demandent de réduire davantage les zones urbaines sur le bourg. La commission se pose la question de répondre favorablement à la demande dans la mesure où les parcelles concernées, n°71 et 72 sont partiellement situées dans l'enveloppe à densifier définie par le SCOT. En revanche, cela nécessiterait d'augmenter l'effort de réduction de la zone constructible sur la partie Nord du bourg. ALF souhaite en discuter avec les personnes publiques associées avant de prendre position sur la prise en compte ou non de cette remarque.
<p>6EF – CUNLHAT Contexte le reclassement en zone A de la parcelle n°BI432</p> 	
<p>1EF- CUNLHAT - Conteste le reclassement en zone non constructible des parcelles BN106 et 107</p>	
<p>38- TOURS SUR MEYMONT Défavorable au classement en zone U des parcelles n°156, 157 et 158 et demande le reclassement des parcelles n°ZN90, 92, 278 et 280</p>	



48 – Kerem GOKDEMIR –
Conteste le déclassement des parcelles
n°BN106 et BN107



4EF – LA CHAPELLE AGNON
Souhait de maintenir en zone constructible les
parcelles n°AH71 et AH 72



Concernant les remarques portant sur le repositionnement des zones constructibles à Tours sur Meymont :

L'objectif même de la procédure de révision allégée est avant tout de lutter contre la rétention foncière afin de répondre à la demande. En effet, Tours sur Meymont est l'un des commune ayant accueilli le plus de constructions depuis l'approbation du PLUi.

Les secteurs déclassés sur la partie Sud du bourg font l'objet de plusieurs freins à leur urbanisation :

- La question de la rétention foncière : certains propriétaires ont acheté un terrain limitrophe pour ne pas avoir de voisin
- La parcelle n°92 appartient à la commune. Elle est toutefois en pente et est traversée sur toute sa longueur par la canalisation d'eau qui dessert l'alimentation en eau des fontaines du bourg.

La question du repositionnement du secteur constructible a fait l'objet de plusieurs échanges. En effet, la configuration du bourg, implanté en ligne de crête limite fortement les possibilités d'implantation de constructions « en épaisseur ». La localisation de l'OAP créée, en remplacement de la zone NL, permet de renforcer l'urbanisation autour de l'une des places du village. Elle appartient à la commune (permettant de ne pas être dépendant de la rétention foncière) et est raccordable à l'assainissement collectif. L'OAP permet d'imposer une implantation proche de l'alignement, permettant de préserver l'arrière des parcelles et de maintenir ainsi un espace tampon, composé de jardins, entre le verger et les constructions. Cette localisation est davantage en accroche du centre bourg.

Ce projet n'est pas incompatible avec la mise en valeur du verger. L'extension de ce dernier sur cette parcelle n'était de toute façon pas envisageable du fait du manque de terre sur la cassure de la parcelle. En 2023, la commune a acquis de nouvelles parcelles (ZE19, ZE 197 et ZE 198) pour l'extension du verger, qu'elle a cédé gratuitement au CEN. De plus, la commune et le CEN Auvergne sont en pourparlers pour que la parcelle ZN 92 (route de Domaize) puisse accueillir de nouvelles plantations en complément du verger actuel.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

9C- CUNLHAT
Conteste l'identification en OAP (parcelle n°BM256), indiquant que le terrain ne pourra pas se vendre par parcelles individuelles.

- Les OAP

De manière générale, il est rappelé que les OAP situées au sein d'une zone urbaine n'imposent pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, sur une OAP imposant une densité correspondant à la



réalisation de 5 logements, un seul permis de construire peut être déposé en démontrant qu'il laisse la place pour les 4 autres (le reste du tènement peut très bien être occupé par un jardin en attendant). Un deuxième peut être déposé tant qu'il démontre lui aussi qu'il laisse la place aux 3 autres-et ainsi de suite.

11C- Courrier reçu hors délais
Conteste de la densité définie sur cette OAP



Sur des secteurs importants, nécessitant la réalisation de voies de desserte internes, comme c'est le cas pour l'OAP « Aménagement des abords du Golf », il paraît plus compliqué de déposer PC par PC, pour des enjeux de rentabilité de l'opération. En cas de découpage par lots, le PLUi ne pourra empêcher l'achat de 2 lots par un seul propriétaire qui souhaiterait disposer d'un grand jardin.

Enfin, il est rappelé que les OAP n'imposent ni aux propriétaires de faire l'opération, ni à la commune de la faire. Comme toute parcelle constructible, le propriétaire a le choix de ne pas construire sur son terrain ou de construire, à condition de respecter le principe de l'OAP.

Néanmoins, ces stratégies ne sont pas à inciter, puisqu'elles représentent des constructions et donc des habitants en moins pour le territoire, dans un contexte de rareté foncière.

37 TOURS SUR MEYMONT

Défavorable au passage de la zone NL en OAP : densité non adaptée au territoire rural, plus de protection du verger et plus de possibilité d'accueillir des manifestations.



Toutefois, au regard de l'application de la Loi Climat et Résilience, tous les secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine et/ou couverts par une OAP pourront être reclassés en zone agricole ou naturelle lors de la prochaine évolution du PLUI.

- La densité

La densité est définie par le PADD et le SCOT Livradois Forez.

Pour rappel, le PADD indique un objectif de densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare. Le SCOT Livradois Forez impose un projet permettant d'atteindre une densité* moyenne minimum de l'ordre de 13 logements à l'hectare pour les communes rurales et de 20 logements à l'hectare pour Cunlhat (centralité).

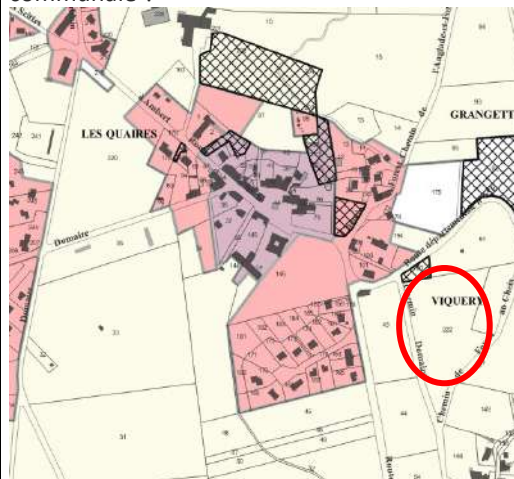
*Densité nette, c'est-à-dire sans prendre en compte les équipements et infrastructures.

Ces objectifs de densité représentent un moyenne à atteindre sur l'ensemble des OAP.

Le PLUI a l'obligation de s'inscrire en compatibilité et non en conformité avec les objectifs de densité fixés par le SCOT.

1D DOMAIZE

Constat d'une densité proposée plus forte que celle demandée de 13 logements à l'hectare. Pourquoi ne pas urbaniser sur Viquery, parcelle communale ?



Les avis des Personnes Publiques Associées demandent à la collectivité d'augmenter les densités sur certaines OAP, sans tenir compte de la réalisation des ouvrages et infrastructures qui sont à déduire.

Cependant, au regard des nombreuses remarques défavorables des PPA et des possibilités d'application assez souples des OAP, évoquées ci-dessus, la commission fait le choix de maintenir, voire d'augmenter la densité sur certaines OAP, dans un souci de compromis. Il ne sera donc pas possible de répondre favorablement aux demandes relatives à la diminution des objectifs de densité.

- Le cas de Domaize et de du secteur de Viquery

Conforter le développement de l'urbanisation sur le bourg de Domaize est complexe du fait de la présence d'exploitations agricoles autour de ce dernier.

Ouvrir à l'urbanisation le site de Viquery, appartenant à la commune, a été la première réflexion de la commune, dans un objectif de lutte contre la rétention foncière, afin de mobiliser un secteur communal.

Cependant, dès la première réunion de travail avec les PPA, les services de la DDT ont déconseillé fortement l'urbanisation de ce secteur, situé en discontinuité du bourg, donc impliquant la réalisation d'un dossier de dérogation à l'application de la Loi Montagne. Ce dossier est en effet soumis



à l'avis de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) présidée par le Préfet.

Compte-tenu des fortes réserves émises par les services de la DDT, la commission a repositionné des secteurs constructibles sur d'autres sites, autour du bourg.

Le projet de maison de santé à Cunlhat

Contestation du projet de maison de santé

Déplacement des professionnels de santé du centre vers la périphérie, générant de la vacance en centre bourg et fragilisant les commerces du centre-bourg.

Site cibler pour d'autres projets liés aux loisirs et aux tourisme, voir le regroupement des écoles.

Pas d'analyse paysagère du projet.

Réutiliser plutôt des sites vacants du centre-ville tel que l'école Saint-Joseph.

Cunlhat travaille à la requalification de son centre-bourg et à la requalification à court, moyen et long terme de plusieurs bâtiments communaux qui accueillent pour l'instant les professionnels de santé en attendant la réalisation de la maison de santé :

- **Parcelle BK79** : ancienne gendarmerie sur la place Lamothe : ce bâtiment accueille des logements pour des personnes travaillant à l'ESAT, une salle associative et des locaux pour professionnels de santé, en attendant leur relocalisation dans la future maison de santé. Ces derniers pourraient être reconvertis en 2 logements.
- **Parcelle n°BN186** : bâtiment de la Trésorerie : ce bâtiment accueille provisoirement des professionnels de santé, en attendant leur relocalisation dans la maison de santé. Lorsque les locaux seront libérés, une reconversion pour 1 logement sera envisagée.
- **Parcelle n°BN168** : locaux du médecin généraliste qui pourraient ensuite être reconvertis en logements.

Il est également rappelé que :

- La commune a réalisé un plan guide, actant les projets de requalification de son centre-bourg.
- Le site envisagé a été sélectionné après recherche d'autres tènements, en requalification comme en constructions neuves, dans et autour du centre-bourg. Toutefois, une certaine surface et des conditions d'accès et de stationnement satisfaisantes sont nécessaires pour la réalisation d'une maison de santé attractive.
- Le site envisagé pour l'installation de la maison de santé n'est pas isolé, mais se trouve au sein d'un espace à vocation d'équipements (équipements sportifs mais également scolaire, puisque le collège se trouve à moins de 250 m), situé en accroche du centre-bourg.

La procédure d'évolution du PLUi vise à reclasser une zone NL en zone UC, sur une parcelle située à l'intérieur du tissu urbain. Le zonage proposé par le PLUi ne cible pas spécifiquement la réalisation d'une maison de santé, mais toutes les destinations autorisées en zone UC.

En cas d'implantation d'une maison de santé sur ce site, il est rappelé que l'analyse de l'intégration paysagère, de l'intégration des capacités de stationnement satisfaisantes sur le tènement sera réalisée dans le cadre du projet. Il est rappelé qu'une OAP n'a pas été définie dans la mesure où la commune, propriétaire du terrain, aura ainsi un droit de regard.

Concernant le devenir de l'école Saint-Joseph, il n'est pas envisagé l'installation d'une maison de santé car d'autres projets sont en cours d'étude pour reconvertir cette friche. Un programme est en effet défini avec l'OPHIS et différents partenaires pour envisager la reconversion du bâtiment et conforter, dans le bourg, la mixité de fonctions et de services. Sont envisagés :

- Des logements pour les personnes âgées portés par l'OPHIS
- Des logements pour les personnes de l'ESAT qui arrivent à l'âge de la retraite qui seraient certainement portés par l'OPHIS
- Le déménagement du relais petite enfance qui se trouve actuellement dans les mêmes locaux que l'ALSH.

L'extension de la médiathèque pour qu'elle réponde aux normes d'accessibilité

- Un réfectoire avec cuisine pour les enfants de l'école maternelle et les personnes qui logeront dans le bâtiment

Il n'est pas prévu de remettre en cause ce projet. Le rapport de présentation pourra être complété avec les éléments présentés ci-dessus.

10 C Allée des Noisetiers
Souhaite l'élargissement de la voie avec placette de retournement pour maison de santé.



La crainte est liée à l'augmentation des besoins en stationnement, avec la réalisation de la maison de santé et d'un lotissement, le long de cet axe. Il est rappelé que les besoins en stationnement propre à la maison de santé seront intégrés au sein du tènement de cette dernière.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

Révision allégée n°2

Réponses apportées par ALF

6C- CUNLHAT -
Agrandissement de la zone Ue envisageable sur la parcelle n°J2



Les réserves des personnes publiques associées portent sur deux aspects :

- La présence d'une zone humide sur la zone 1AUe actuelle
- L'incompatibilité avec le SCOT qui donne une enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum à Ambert Livradois Forez pour le développement économique en dehors des zones d'activités repérées par ce dernier.

Compte-tenu de ces éléments, il n'est pas envisageable d'étendre la zone 1AUe sur la parcelle n°12.

Se reporter à la réponse apportée aux personnes publiques associées sur ce sujet.



Revision allégée n°3

Réponses apportées par ALF

7C – CUNLHAT
Souhaite la suppression des terrains cultivés sur les parcelles **BM 133 et 135**

3 CUNLHAT – Allée des Aubépines
Demande de reclassement des parcelles n°BM133 et BN135

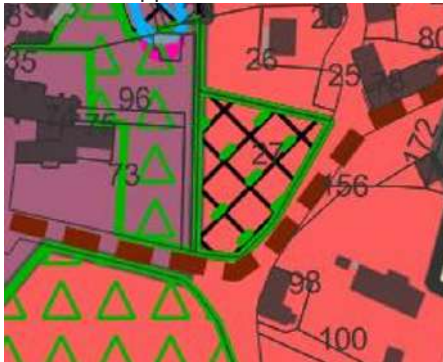


L'objectif est de s'appuyer sur les actions du plan guide dont une des orientations porte sur « Intensifier la qualité paysagère de la commune ». En plus de la valorisation des espaces publics, l'objectif est de conserver des espaces de respiration au sein d'une trame urbaine et dense. De plus, la commune souhaite préserver ces jardins constitutifs du patrimoine de Cunlhat.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

2D DOMAIZE
Demande suppression de l'emplacement réservé n°27.

Demande suppression terrains cultivés



La commission n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :

- des avis des personnes publiques associées
- de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg : ce secteur est arboré, situé a priori en tête d'un talweg et représente donc un véritable espace de respiration au sein du bourg.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

Modification n°1

Réponses apportées par ALF

Actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

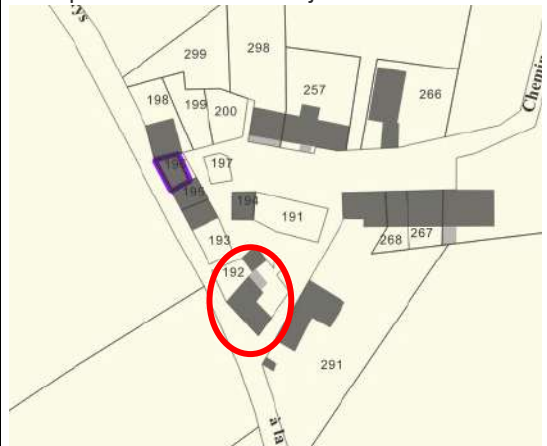
1 et 2 CUNLHAT-OLAGNIER
CD d'un local professionnel, parcelle n°295/
demande classement en zone urbaine



Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

Le dossier n'a pas besoin d'être repris pour permettre la réalisation du projet.

8 DOMAIZE- LA VIGNE
Demande changement de destination d'une grange attenante à la maison, desservie en eau potable et électricité : ZA192 à La Vigne
Habitation dont le toit n'a pas été refait parcelle ZA 194 : pouvoir la rénover un jour.



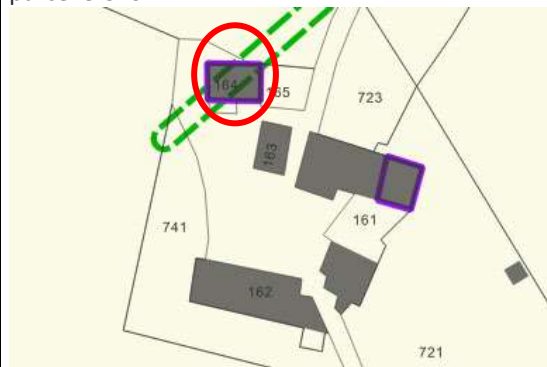
Peu importe le zonage, tant qu'il reste l'essentiel des murs porteurs, la rénovation est possible. En revanche, le jour où il n'y a plus l'essentiel des murs porteurs, la reconstruction n'est pas possible.

Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur un bâtiment desservi par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour l'ajouter.

Le dossier est repris sur ce point.

15 DOMAIZE – LE FRAISSE
Demande de changement de destination (voir observation 18)

16 CEILLOUX – TREMOULET
Demande de changement de destination de la parcelle C164.

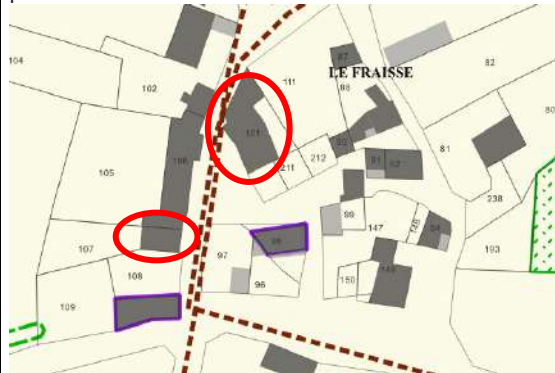


Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

Le dossier n'est pas repris pour intégrer ce changement de destination.

18 DOMAIZE – LE FRAISSE

Demande changement de destination de la parcelle n°101 et 107 : grange attenante à une habitation, réseaux électricité et eau potable présents.

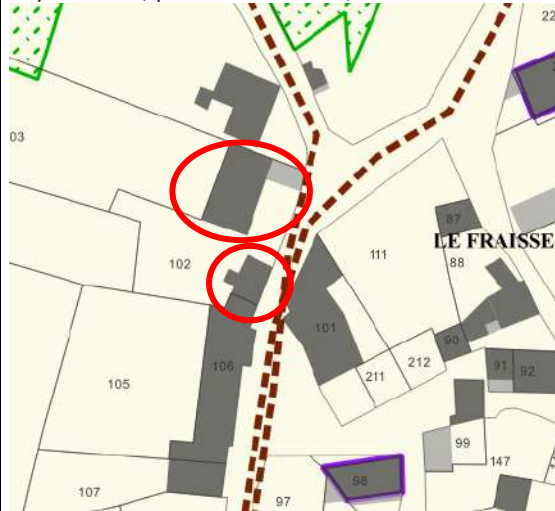


Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour les ajouter.

Le dossier est repris pour compléter la liste des changements de destination.

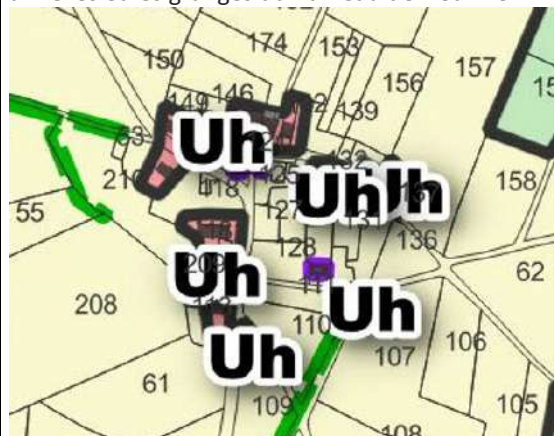
34 DOMAIZE – LE FRAISSE

Demande changement de destination d'une grange attenante à la maison et d'une dépendance, parcelle n°ZM102, 103 et 104



1A et 2A AUZELLES- Neuville

Demande de changement de destination sur les annexes et les granges du hameau de Neuville.



Certaines parcelles classées en zone A, d'autres zones Uh. À la suite de l'avis des PPA, le choix est fait de reclasser l'ensemble du hameau en zone A.

Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour les ajouter.

Le dossier est repris pour compléter la liste des changements de destination.

MANQUE DE POSSIBILITE POUR LES RUINES

40 DOMAIZE

Manque de possibilité d'exploitation des ruines existantes, sur l'ensemble du territoire

8C CEILLOUX – Le Breuil

Demande de reconstruction d'une ruine



1TM TOURS SUR MEYMONT

Maison brûlée, entièrement détruite en 2013 : souhait de pouvoir la reconstruire. Parcelle n°ZT91



1CA LA CHAPELLE AGNON-MAYET

Demande de réhabilitation d'un ancien corps de ferme parcelle AO038 et construction d'un hangar de stockage parcelle AO092



ALF est tout à fait conscient du manque de moyens existants aujourd'hui pour faciliter la reprise des ruines, d'autant plus lorsque ces dernières se trouvent au sein d'un hameau ou d'un groupe de constructions.

Toutefois, compte-tenu des remarques formulées par les PPA sur le nombre de zones Uh déjà présentes sur le territoire, il paraît difficile de répondre favorablement à ces demandes.

Le dossier ne peut être repris sur ce point.

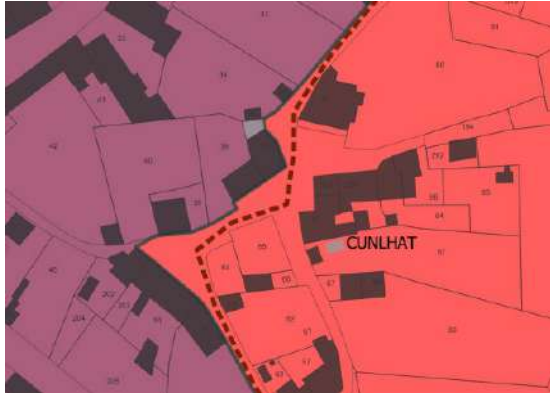
Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, **le plan de zonage est repris pour l'ajouter.**

En revanche, compte-tenu de l'éloignement de la parcelle, il ne sera pas possible de répondre favorablement à la demande de construction d'un hangar de stockage sur la parcelle AO092 à ce stade de la procédure, sauf s'il s'agit d'un bâtiment agricole.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

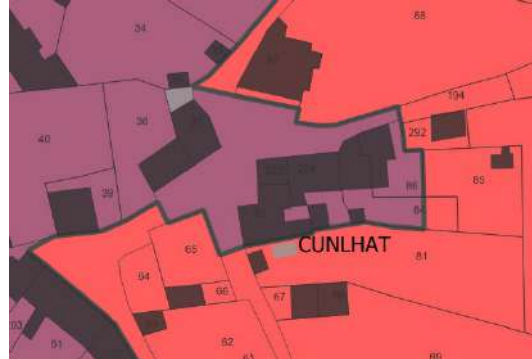
ACTUALISATION DU REGLEMENT

14 et 5EF CUNLHAT – VIALARD
Parcelle BM84 : demande de revoir les règles d'implantation pour permettre la réalisation d'un garage.



Le groupe de constructions autour de la parcelle correspond davantage à la typologie de la zone Ub.

Le dossier de modification n°1 est repris afin d'agrandir la zone Ub au détriment de la zone Uc, afin d'intégrer ce groupe de constructions, dont la parcelle n°84.



ACTUALISATION LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

2D DOMAIZE
Demande suppression de l'emplacement réservé n°27.
Demande suppression terrains cultivés

La commission n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :

- des avis des personnes publiques associées
- de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg : ce secteur est arboré, situé a priori en tête d'un talweg et représente donc un véritable espace de respiration au sein du bourg.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Révision allégée n°1

Réponses apportées par ALF

Les discussions en cours entre les PPA et les représentants du maître d'ouvrage vont conduire à des changements dans le dossier présenté lors de l'enquête publique au niveau des OAP (densité, nombre d'OAP), et dans des déclassements supplémentaires de zones Uh en zones A.

De trop grandes différences pourraient s'avérer problématique, et dans son mémoire de réponse ALF indique que le travail réalisé a déjà permis une réduction de l'ordre de 13.50 ha des capacités d'accueil, dont 7.8 ha sur les communes rurales, chiffre loin d'être anodin. En effet, c'est autant de surface sur lesquelles le public n'a pas pu s'exprimer au cours de cette enquête.

Avis favorable avec la recommandation suivante : limiter la réduction des surfaces urbaines à repositionner, en prenant en compte le fait que le public au cours de cette enquête n'a pas pu se prononcer sur ces repositionnement.

Afin de prendre en compte les remarques du commissaire enquêteur, les modifications apportées au plan de zonage de la révision allégée n°1 portent en très grande majorité sur des secteurs directement ciblés par les avis des personnes publiques associées, avis qui sont joints au dossier d'enquête publique.

Les modifications apportées au plan de zonage qui résultent de l'avis général de la DDT et de la CDPENAF restent très minoritaires, permettant de tenir compte de la recommandation du commissaire enquêteur.

3. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AMBERT LIVRAOIS 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_i 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





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 demeurait 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^{er} 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 sollicités 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 Cunlhat 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 quelque ».
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.
- Cunlhat : 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 Cunhat 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 Cunhat : un patrimoine rural à préserver et à valoriser
- Le cadre paysager de la Communauté de communes du Pays de Cunhat : 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 Cunlhat, 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 pertinent 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**

- Explications 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 :

