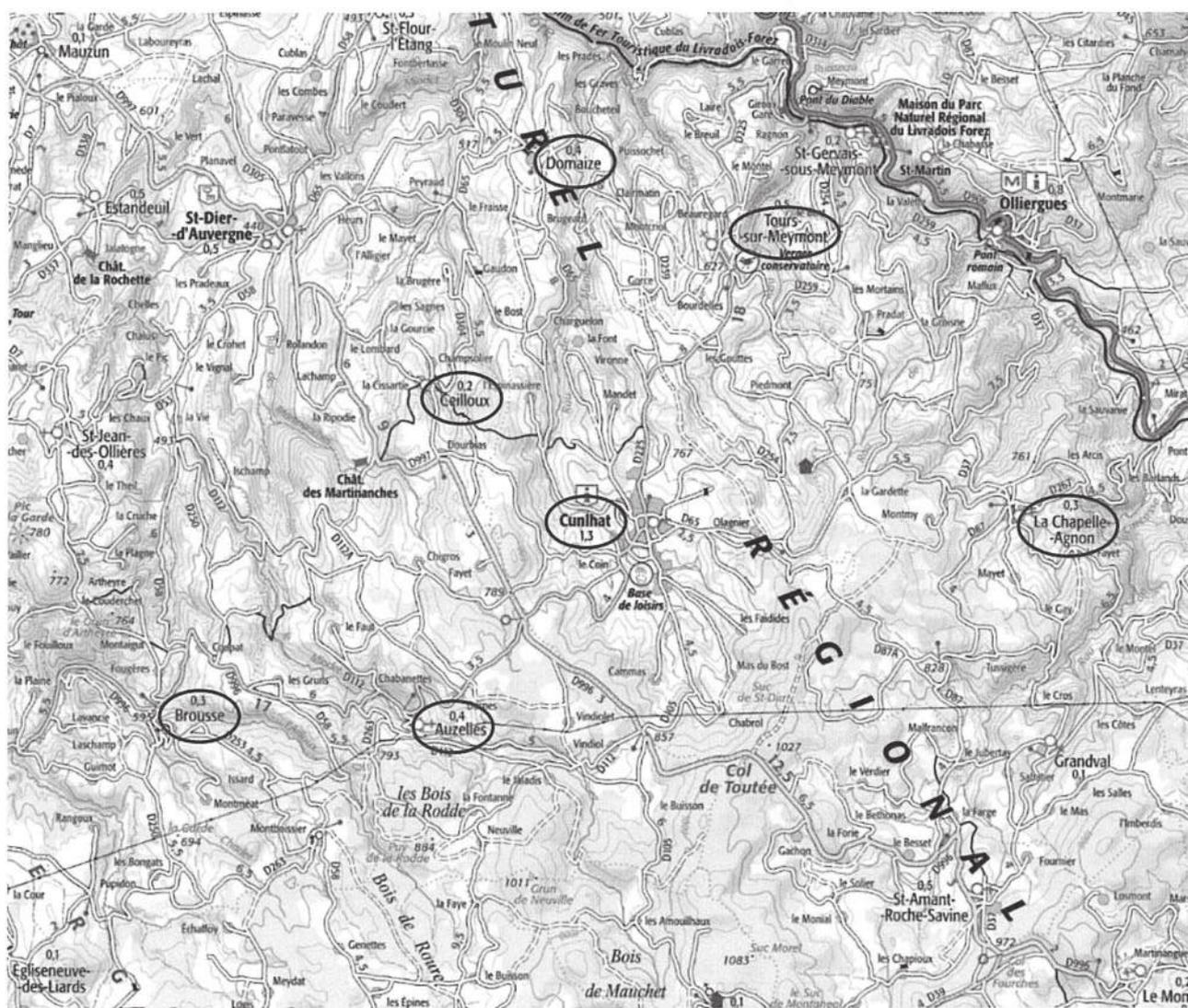


Enquête publique unique
portant sur les procédures de révisions allégées n°1, 2 et 3 et sur la procédure
de modification n°1 au titre de l'article R.123-8.2ème alinéa du code de
l'environnement du PLUI du PAYS DE CUNLHAT



1^o partie

RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Jean-Christophe PEUREUX
DÉCISION DÉSIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CLERMONT-FERRAND –
N° E23000100/63 datée du 02/08/2023

Sommaire du rapport d'enquête

1. Présentation de l'enquête publique	
1.1 Motivation et objet de l'enquête unique.....	3
1.2 Description sommaire du projet.....	3
1.3 La concertation préalable.....	7
2. Organisation et déroulement de l'enquête publique	
2.1 Actes générateurs de l'enquête.....	7
2.2 Calendrier de l'enquête publique.....	8
2.3 Dématérialisation de l'enquête.....	8
2.4 La publicité préalable réglementaire.....	8
2.5 Contenu détaillé des éléments mis à disposition du public pendant l'enquête.....	9
2.6 Rencontres avec le maître d'ouvrage.....	10
3. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des autres structures et organismes consultés	
3.1 Comptes-rendus des procès-verbaux de la réunion d'examen conjoint.....	10
3.2 L'avis de la CDPENAF.....	12
3.3 Les avis du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme et de la DRAT Livradois – Forez.....	13
3.4 L'avis de l'Agence Régionale de Santé.....	14
3.5 L'avis du CCI Puy-de-Dôme.....	14
3.6 L'avis de la Chambre d'Agriculture.....	14
3.7 L'avis de l'INAO.....	15
3.8 L'avis de la Communauté de communes de Thiers Dore et Montagne.....	15
3.9 L'avis du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez.....	15
3.10 L'avis de la MRAE et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	16
3.11 L'avis SCoT du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez.....	19
<i>(document versé au dossier en cours d'enquête)</i>	
3.12 Contributions de la DDT : corrections apportées au compte rendu d'examen conjoint.....	20
<i>(3 documents versés au dossier en cours d'enquête)</i>	
4. Clôture de l'enquête	
4.1 Procès-verbal de synthèse des observations.....	21
4.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	21
5 Annexes.....	22
Annexe 1 : Parutions dans la presse	
Annexe 2 : Certificats d'affichage	
Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse des observations	
Annexe 4 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	

1 PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 MOTIVATION ET OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE

Après plusieurs années d'application du PLUi du Pays de CUNLHAT approuvé le 23 juin 2016, les élus du Pays ont constaté plusieurs points nécessitant des adaptations pour mieux prendre en compte le contexte du territoire :

- Une réétention foncière importante, qui nuit au développement des communes et conduit à un manque de renouvellement de la population et une fragilisation du niveau des services publics et des équipements existants.
- Une attractivité pour la réalisation de logements secondaires, phénomène à prendre en compte dans le calcul des besoins en logements du territoire.
- Une nécessité de mettre en place tout dispositif visant à, inciter la reprise des anciens bâtiments agricoles, préserver l'architecture locale, éviter la formation de hameaux dégradés ou en ruines ces prochaines années.
- Des projets d'entreprises ou d'équipements nécessitant l'adaptation du document d'urbanisme.
- Une actualisation du règlement afin de réaliser un document plus accessible à la population, tenant compte des enjeux de densification et intégrant les dispositifs d'énergies renouvelables.

Compte-tenu de la volonté d'adapter le PLUi du Pays de CUNLHAT rapidement, le choix a été fait de lancer plusieurs procédures d'évolutions du PLUi en parallèle, toutes soumises à évaluation environnementale.

Cette enquête publique unique a donc porté sur :

- la révision sous format allégée n°1 concernant le repositionnement des zones urbaines
- la révision sous format allégée n°2 concernant le repositionnement des secteurs à vocation économique
- la révision sous format allégée n°3 concernant la reprise des périmètres de protection de terrains cultivés
- la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Cunlhat qui concerne
 - 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
 - l'adaptation du plan de zonage
 - l'actualisation du règlement afin de réaliser un document plus accessible

Ces 4 procédures étaient soumises à évaluation environnementale :

- Les 3 procédures de révision allégée, au titre de l'article L153-34° II du CU
- La procédure de modification n°1 a fait l'objet d'une évaluation environnementale volontaire compte tenu des incidences probables sur l'environnement mises en avant dans le cadre d'une pré-évaluation des incidences.

NB - Afin d'appréhender l'impact du cumul des 3 révisions allégées et de la modification du PLUI du Pays de Cunlhat, une évaluation environnementale commune a été réalisée.

1.2 DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

1.2.1 LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le PLUi du Pays de CUNLHAT doit être compatible avec le SCoT Livradois-Forez, approuvé le 15 janvier 2020, plus particulièrement avec son document d'orientation et d'objectifs (Doo), et les orientations de sa Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SCoT approuvé est lui-même compatible avec :

- les orientations fondamentales et les objectifs définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Loire Bretagne),

- avec les objectifs de protection définis par le SAGE Dore,
- avec la charte du Parc naturel régional du Livradois- Forez (PNRLF) dont font partie les 7 communes du Pays de CUNLHAT, approuvé les 14 et 15 octobre 2021
- avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Enfin, le PLUi doit être compatible avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui a été lancé en automne 2018.

Toutes les communes sont soumises aux dispositions de la Loi Montagne.

1.22 PROJET D'ÉVOLUTION DU PLUI

Au total, selon le dossier, ces évolutions engendrent une augmentation des zones urbaines et à urbaniser de 9.60 ha, qui s'explique par l'augmentation significative des zones Uh (notamment 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.

1.23 LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le pays de CUNLHAT comprend 7 communes concernées chacune par tout ou partie des révisions et/ou de la modification.

- Commune de AUZELLES concernée par :
 - la révision allégée n°1 : modification du zonage Uh sur deux villages avec reclassement de terrains en zone A, Le Faux et Neuville
 - la révision allégée n°3 : réduction d'une protection « terrain cultivés » sur une zone Uc du bourg accompagnée de la mise en place d'un OAP
 - la modification n°1 :
 - évolution des changements de destination (78 dans la PLUi actuel, 176 après procédure)
 - actualisation du règlement écrit du PLUi
 - adaptation du plan de zonage prenant en compte les 3 révisions
- Commune de BROUSSE concernée par :
 - la révision allégée n°1 :
 - reprise de la zone Uc et de l'OAP sur le bourg de Brousse
 - reprise de la zone Uh sur les hameaux à renforcer davantage : Coupat, Lairauroux, La Vaisse
 - reprise de la zone Uh sur des hameaux comprenant des surfaces à reclasser : continuité du Bourg, Chabanne, les Pradeaux
 - la modification n°1 :
 - évolution des changements de destination (73 dans la PLUi actuel, 143 après procédure)
 - la création d'une OAP à Montboissier
 - actualisation du règlement
 - adaptation du plan de zonage prenant également en compte les 3 révisions
- Commune de CEILLOUX concernée par
 - la modification n°1 :
 - évolution des changements de destination (36 dans la PLUi actuel, 72 après procédure)
 - actualisation du règlement écrit du PLUi
- Commune de DOMAIZE concernée par
 - la révision allégée n°1 :

- reprise de la zone urbaine et des 2 OAP pour conforter le bourg tout en tenant compte des enjeux agricoles
- réduction des capacités d'accueil sur les zones Uh périphériques, pour compenser l'augmentation des capacités d'accueil sur le bourg : Batard, Le bourg Ouest, Le Gueret, Le Grun
- la modification n°1 :
 - évolution des changements de destination (4 dans la PLUi actuel, 57 après procédure)
 - modifications apportées à la désignation de 4 des emplacements réservés
 - actualisation du règlement écrit du PLUi
 - adaptation du plan de zonage prenant en compte les 3 révisions
- Commune de LA CHAPELLE AGNON concernée par :
 - la révision allégée n°1 :
 - La reprise de la zone urbaine sur les hameaux et quartiers périphériques du bourg permettant de limiter l'extension linéaire sur les hameaux de Celeyre, Mayet, Le Clovergeat, et les quartiers le bourg partie Nord, Le Bourg .
 - la révision allégée n°2
 - Repositionnement d'un secteur à vocation économique à Dousson la Rivière, siège de l'entreprise Dore Emballage,
 - la modification n°1 :
 - évolution des changements de destination (148 dans la PLUi actuel, 206 après procédure)
 - suppression de l'emplacement réservé ER14 sur les parcelle AH149 et AH 282
 - la prise en compte de projets économiques à Pré Mouillat et à Farges
 - prise en compte du terrain de motocross aux Grands Pacages
 - actualisation du règlement écrit du PLUi
 - adaptation du plan de zonage prenant en compte les 3 révisions
- Commune de TOURS SUR MEYMONT concernée par :
 - la révision allégée n°1 :
 - reprise de la zone urbaine sur les hameaux et quartiers périphériques du bourg, permettant de limiter l'extension linéaire
 - création d'une OAP sur le nouveau secteur ajouté en zone Uc
 - La création de zones Uh sur les hameaux répondant aux critères fixés par PLUi actuel
 - la révision allégée n°2
 - modification de zonage Ue pour une scierie
 - la révision allégée n°3
 - inscription d'un parc en « terrain cultivé »
 - la modification n°1 :
 - évolution des changements de destination (237 dans la PLUi actuel, 81 après procédure)
 - actualisation du règlement écrit du PLUi
 - adaptation du plan de zonage prenant en compte les 3 révisions
- Commune de CUNLHAT concernée par :
 - la révision allégée n°1 :
 - La réduction de la zone NL au profit de la zone Uc pour la réalisation d'une maison de santé
 - L'adaptation de la zone Uc pour privilégier la densification du bourg
 - la révision allégée n°2 :
 - L'agrandissement de la zone 1AUe, sur la zone d'activités Le Grand Prés
 - la révision allégée n°3
 - 5 « terrains cultivés » nouvellement identifiés à l'issue de la procédure de révision
 - la modification n°1 :
 - évolution des changements de destination (89 dans la PLUi actuel, 247 après procédure)
 - reconversion de chalets touristiques : reconstruire sur une ancienne friche, zonage Ut vers zonage UC

- suite à l'abandon d'un projet d'hébergement touristique classé en Ut, reprise du plan de zonage en UC conforté par la reprise d'une OAP
- suppression de l'emplacement réservé ER4
- actualisation du règlement écrit du PLUi
- adaptation du plan de zonage prenant en compte les 3 révisions

1.24 HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE

- PLUi en cours du Pays de Cunlhat approuvé le 23 juin 2016
 - Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 8 février 2018
- Révision allégée n°1 du PLUi :
 - Prescription par délibérations du Conseil Communautaire en date du 10 Février 2022
 - arrêt du projet de révision allégée n°1 : 15 Juin 2023
- Révision allégée n°2 du PLUi :
 - Prescription par délibération du Conseil Communautaire en date du 2 Juin 2022
 - arrêt du projet de révision allégée n°2 : 15 Juin 2023
- Révision allégée n°3 du PLUi :
 - Prescription par délibérations du Conseil Communautaire en date du 2 Juin 2022
 - arrêt du projet de révision allégée n°3 : 15 Juin 2023
- Modification n°1 du PLUi :
 - Prescription par délibération du conseil communautaire en date du 10 Février 2022
 - arrêt en date du 14 Février 2022
- L'ensemble du dossier comprenant les 3 révisions et la modification du PLUi a été notifié aux personnes publiques associées, avant l'ouverture de l'enquête publique, au mois de Juin 2023.
- Des réunions d'examen conjoint ont été réalisées le 26 Septembre 2023 avec les personnes publiques associées (PPA) et le compte-rendu de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.
Il comporte en plus des comptes-rendus de cette réunion d'examen conjoint, les avis reçus des PPA, l'avis de la CDPENAF et l'avis de l'autorité environnementale (MRAE).

1.25 PORTAGE

La Communauté de Communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ a pris la compétence en matière d'aménagement du territoire depuis le 1er Janvier 2017. À ce titre, elle est compétence en matière d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme présents sur son territoire.

Elle est maitre d'ouvrage sur ce dossier, suivi par l'antenne de CUNLHAT.

1.26 IMPACT SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

- Les documents du PLUi modifiés dans le cadre de la révision allégée n°1 sont les suivants :
 - Le rapport de présentation
 - Les plans de zonage modifiés par commune
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP modifiées)
 - Les annexes portant sur la liste des changements de destination et la liste des hameaux ouverts à la construction
- Les documents du PLUi modifiés dans le cadre de la révision allégée n°2 sont les suivants :
 - Le rapport de présentation
 - Les plans de zonage modifiés des 3 communes concernées

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP modifiées)
- Les documents du PLUi modifiés dans le cadre de la révision allégée n°3 sont les suivants :
 - Le rapport de présentation
 - Les plans de zonage modifiés des 3 communes concernées
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP modifiées)
- Les documents du PLUi modifiés dans le cadre de la modification n°1 sont les suivants :
 - Le rapport de présentation
 - Les plans de zonage modifiés par commune
 - Le règlement écrit
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - La liste des emplacements réservés
 - La liste des changements de destination

Après l'enquête publique unique, les adaptations éventuelles à apporter aux dossiers pour tenir compte des conclusions de l'enquête seront présentées en conférence intercommunale des maires. Les dossiers, éventuellement modifiés, seront ensuite approuvés par le conseil communautaire.

NB : Tous les documents du PLUi ne sont pas modifiés, et ceux du PLUi actuellement opposables restent donc d'actualité.

1.3 CONCERTATION PRÉALABLE

Il y a eu, en mars 2022, une concertation réalisée selon les modalités suivantes :

- L'ouverture d'un registre de concertation dans chaque commune et à l'espace France Services de Cunlhat, accompagné d'une note présentant la procédure ;
- La publication d'un article présentant la procédure sur les sites internet des communes, lorsqu'elles en possèdent un, et d'ALF ;
- La publication d'articles dans les bulletins municipaux.

Quelques remarques ont été inscrites sur les registres de concertation :

- Registre de concertation de Cunlhat : une remarque a été inscrite, portant sur une demande de classement de terrain en zone constructible, demandant à être prévenu lors de l'enquête publique.
- Registre de concertation de Cunlhat : une seconde remarque a été inscrite, portant sur une demande de classement de terrain en zone constructible.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE

- Décision désignation du Commissaire enquêteur :
Document du 02/08/2023 n° E23000100/63 désignant Mr. Claude DEVÈS comme commissaire enquêteur, et Mr Jean-Christophe PEUREUX comme son suppléant.
Mr DEVÈS s'étant désisté, c'est Mr Jean-Christophe PEUREUX qui a mené cette enquête.
- Arrêté d'enquête publique :
Document n°2023-16 de la Communauté de communes Ambert Livradois Forez daté du 12/10/2023, précisant les dates et le déroulement de l'enquête.
- Le siège de l'enquête

Communauté De Communes Ambert Livradois Forez / Antenne de Cunlhat- 8 grande rue - 63590 CUNLHAT.

2.2 CALENDRIER DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.2.1 DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique unique s'est déroulée pendant 33 jours, du 6 novembre 2023 à 10h00 au 8 décembre 2023 à 16h00.

2.2.2 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai tenu 7 permanences durant lesquels le public pouvait me rencontrer dans les mairies concernées par l'enquête.

1. 6 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie D'AUZELLES
2. 6 novembre 2023 de 14h à 16h, en mairie de La CHAPELLE-AGNON
3. 17 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de BROUSSE
4. 22 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de CEILLOUX
5. 30 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de DOMAIZE
6. 30 novembre 2023 de 13h à 15h30, en mairie de TOURS SUR MEYMONT
7. 8 décembre 2023 de 13h à 16h, en mairie de CUNLHAT

2.3 DÉMATÉRIALISATION DE L'ENQUÊTE

2.3.1 DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête unique mis à disposition du public pouvait être consulté :

- Sur le site internet www.ambertlivradoisforez.fr
- En version papier au siège de l'enquête et dans les mairies d'AUZELLES, BROUSSE, CEILLOUX, CUNLHAT, DOMAIZE, LA CHAPELLE-AGNON ET TOURS-SUR-MEYMONT aux jours et heures d'ouvertures habituels
- Sur un poste informatique à l'Espace France Services de Cunlhat aux jours d'ouverture habituel.
- Sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluipaysdecunlhat/>

2.3.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- Par courrier électronique sur le registre dématérialisé : pluipaysdecunlhat@democratie-active.fr
- Par l'adresse mail pluipaysdecunlhat@democratie-active.fr dont les observations ont été versées sur le registre dématérialisé.
- Sur les registres d'enquête papier présents au siège de l'enquête, et dans les mairies D'AUZELLES, BROUSSE, CEILLOUX, CUNLHAT, DOMAIZE, LA CHAPELLE-AGNON ET TOURS-SUR-MEYMONT. Ces observations ont été régulièrement scannées et versées dans le registre dématérialisé.
- Par courrier postal à : Communauté de communes Ambert Livradois Forez- antenne de Cunlhat, à l'intention de M. le commissaire enquêteur, Jean-Christophe PEUREUX. Ces observations ont été régulièrement scannées et versées dans le registre dématérialisé.

NB : Les observations et propositions du public écrites sur les registres papier étaient donc consultables, dans les mairies et au siège de l'enquête publique, ainsi que sur le registre dématérialisé.

2.4 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.4.1 PARUTIONS DANS LA PRESSE (CF ANNEXE 1)

Le 20 octobre, soit 15 jours avant le début de l'enquête, il y a eu une première parution dans *La Montagne et Le Semeur hebdo*.

Le 10 novembre, soit dans la première semaine de l'enquête, il y a eu une deuxième parution dans *La Montagne* et *Le Semeur hebdo*.

2.42 AFFICHAGE RÉGLEMENTAIRE (CF ANNEXE 2)

15 Jours avant le début de l'enquête, l'avis d'enquête au format A2 sur fond jaune a été affiché dans les mairies des 7 communes concernées, ainsi qu'au siège de l'enquête. Cet affichage a été maintenu durant toute la durée de l'enquête.

Certaines communes avaient également anticipé en affichant les dates de l'enquête ; certaines avaient éditées des petites affichettes qu'elles avaient distribuées dans les principaux commerces de leur commune.

2.5 CONTENU DÉTAILLÉ DES ÉLÉMENTS MIS À DISPOSITION DU PUBLIC PENDANT L'ENQUÊTE

Le dossier mis à disposition du public était relativement volumineux, du fait également qu'il comportait de nombreux doublons. En effet les 3 procédures de révisions allégées et une procédure de modification avec enquête publique ont été menées en parallèle. Il y avait donc nécessité de respecter la procédure administrative de chaque procédure, comme le dispose le code de l'urbanisme.

Exemple, 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.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE :

PIECES COMMUNES AUX 4 PROCEDURES

- Avis des Personnes Publiques Associées et consultées
- Avis de l'Autorité Environnementale
- Mémoire de Réponse à la MRAE
- Note de présentation

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLUI

- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint valant procès verbal
- Actes liés à la procédure (délibérations, arrêté d'enquête publique,...)
- Dossier de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi :
- Rapport de présentation
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement graphique : plan de zonage AUZELLES / BROUSSE / CEILLOUX / CUNLHAT / DOMAIZE / LA-CHAPELLE-AGNON / TOURS-SUR-MEYMONT
- Annexe : Liste des changements de destination / Liste des hameaux ouverts à l'urbanisation

REVISION ALLEGEE N°2 DU PLUI

- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint valant procès verbal
- Actes liés à la procédure (délibérations, arrêté d'enquête publique,...)
- Dossier de la procédure de révision allégée n°2 du PLUi
- Rapport de présentation
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement graphique : plan de zonage LA-CHAPELLE-AGNON / TOURS-SUR-MEYMONT / CUNLHAT

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLUI

- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint valant procès verbal
- Actes liés à la procédure (délibérations, arrêté d'enquête publique,...)
- Dossier de la procédure de révision allégée n°3 du PLUi
- Rapport de présentation
- Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Règlement graphique : plan de zonage AUZELLES / CUNLHAT / TOURS-SUR-MEYMONT

MODIFICATION N°1 DU PLUI

- Avis des Personnes Publiques Associées et Consultés
- Actes liés à la procédure (délibérations, arrêté d'enquête publique,...)
- Dossier de la procédure de modification n°1 du PLUi :
- Rapport de présentation
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique : plan de zonage AUZELLES / BROUSSE / CEILLOUX / CUNLHAT / DOMAIZE / LA-CHAPELLE-AGNON / TOURS-SUR-MEYMONT
- Annexes :
 - Liste des changements de destination
 - Liste des emplacements réservés

2.6 RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

J'ai rencontré le représentant du maître d'ouvrage à trois reprises en début d'enquête :

- la première pour organiser l'enquête le 18 septembre ;
- la deuxième pour visiter les mairies et y organiser les permanences le 24 octobre ;
- la troisième pour terminer la visite des mairies, et signer les 8 dossiers d'enquêtes le 30 octobre.

Lors de ces trois visites j'ai pu dialoguer la responsable du service urbanisme et habitat de la Communauté de communes Ambert Livradois Forez, représentante du maître d'ouvrage, qui m'a aidé à m'y retrouver dans ce dossier touffu, et à mieux appréhender le contexte et les enjeux liés à cette enquête.

3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DES AUTRES STRUCTURES ET ORGANISMES CONSULTÉS

3.1 PROCÈS VERBAUX DES RÉUNIONS D'EXAMEN CONJOINT DU 26 SEPTEMBRE 2023

y compris CORRECTIONS APPORTÉES AU COMPTE RENDU D'EXAMEN CONJOINT PAR LA DDT (3 documents versés au dossier en cours d'enquête)

3.11 RÉVISION ALLÉGÉE N°1

- Exposé du bureau d'études reprenant des éléments du dossier et notamment les attendus de cette révision allégée n°1 :
 - bilan depuis l'approbation de 2016 : vacances des logements, une production de 40 logements, une capacité d'accueil restante de 39.5 ha selon les calculs de la DDT ;
 - Les grands orientations du PADD : maintenir la compacité des villages et des bourgs, conforter certains hameaux, valoriser l'identité paysagère du Pays, produire 150 logements entre 2015 et 2025, dont 105 logements neufs, avec une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare.
- Avis des communes concernées : le président de l'ALF rappelle que le dernier recensement INSEE date de 2019, que la population a augmenté depuis, et qu'il n'y a pratiquement plus de biens à vendre ou à louer sur le territoire.
- Avis des Personnes Publiques Associées

- Avis reçus avant la réunion (CF paragraphes suivants) : INAO, avis de Thiers Dore et Montagne, avis du Département : service Direction Routière et Aménagement Territorial (DRAT), avis de la chambre d'agriculture, avis de la CDPENAF.
- Avis de la DDT

Favorable pour la maison de santé de CUNLHAT, et une OAP permettant d'atteindre les objectifs de densité définis par le SCoT Livradois-Forez.

Défavorable sur le reste des points faisant l'objet de la procédure, pour les raisons suivantes :

- les objectifs fixés par le PADD du PLUi de 2016 ne sont pas atteints ;
 - le territoire a consommé environ 5.45 ha depuis l'approbation du document, sans disposer d'une croissance démographique positive ; il n'y a donc pas nécessité à conserver un potentiel constructible aussi important ;
 - dans un contexte de sobriété foncière il est nécessaire de revoir le plan de zonage afin de réduire davantage les capacités d'accueil, et au besoin de disposer de nombreux espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations ;
 - l'attractivité d'un territoire ne se résume pas uniquement au fait de disposer de nombreuses disponibilités foncières ;
 - la procédure de modification a permis d'identifier un grand nombre de changements de destination, (près de 400 bâtiments concernés), et 5% de ces bâtiments suffirait à répondre aux objectifs de nouveaux logements fixés par le PADD ;
 - des problèmes de compatibilités majeurs sont relevés par rapport au SCoT : il convient de réaliser majoritairement les constructions neuves au sein des enveloppes définies par le SCoT et de répondre aux objectifs de densité affichés. De plus, il convient de favoriser le renforcement des centralités et non celui des hameaux.
 - *« La DDT tient à souligner le travail réalisé mais précise que ce travail doit être poursuivi dans un objectif de réduction plus important des capacités d'accueil. Elle précise qu'engager ce travail dès maintenant permet également d'anticiper une démarche qui sera à engager très prochainement dans le cadre d'un PLUI à l'échelle d'Ambert Livradois Forez, qui devra appliquer la Loi Climat et Résilience (principe du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 et réduction par 2 des disponibilités foncières en comparaison de la dernière décennie). L'inscription dans une trajectoire de réduction des espaces constructibles dès à présent est vivement souhaitée. »*
- Madame le Maire de La Chapelle-Agnon rappelle la spécificité des territoires ruraux, et indique que ce n'est pas parce que les communes positionnent 6 ha de terrain constructible qu'elles vont consommer 6 ha. Et qu'il y aura ainsi plus de choix aux futurs habitants pour choisir leur emplacement et pour mieux prendre en compte la rétention foncière.
 - Monsieur le Maire de Brousse explique que le choix de positionner de la zone constructible sur certains villages n'a pas été fait au hasard, il s'agit de secteurs desservis et attractifs.
 - Monsieur le Président d'ALF explique que les communes ont fait déjà beaucoup d'efforts, mais que la configuration spécifique des communes du Livradois-Forez, disposant de nombreux hameaux, n'est pas prise en compte dans les avis émis.
Il rappelle que les démarches engagées par le SRADDET sont aujourd'hui suspendues.
Le SCOT a réalisé une étude sur la vacance qui va servir de base pour l'étude des capacités d'accueil en réhabilitation, mais un travail conséquent est à faire pour affiner cette étude et qu'elle corresponde véritablement à la réalité du terrain.

3.12 RÉVISION ALLÉGÉE N°2

- Exposé du bureau d'études reprenant des éléments du dossier et notamment les attendus de cette révision allégée n°2:
 - répondre à des projets de développement d'entreprises existantes nécessitant l'agrandissement de zones Ue et 1AUe , sur les communes de la CHAPELLE AGNON, TOURS SUR MEYMONT et CUNLHAT.
- Avis reçus avant la réunion (CF paragraphes suivants) : INAO, avis de Thiers Dore et Montagne, avis du Département service Direction Routière et Aménagement Territorial (DRAT), avis de la chambre d'agriculture, avis de la CDPENAF.
- Avis de la DDT qui émet un avis favorable avec réserves sur la zone 1AUe de CUNLHAT, concernée par une présomption de zone humide, et qui porte sur une parcelle déclarée à la PAC. Elle invite à 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, ou de prévoir une compensation.

3.13 RÉVISION ALLÉGÉE N°3

- Exposé du bureau d'études reprenant des éléments du dossier et notamment les attendus de cette révision allégée n°3:
 - La procédure concerne les communes de :
 - AUZELLES : réduction de la protection et création d'une OAP
 - TOURS-SUR-MEYMONT : ajout d'une protection
 - CUNLHAT : ajout de plusieurs protections.
 - Avis reçus avant la réunion (CF paragraphes suivants) : INAO, avis de Thiers Dore et Montagne, avis du Département service Direction Routière et Aménagement Territorial (DRAT), avis de la chambre d'agriculture, avis de la CDPENAF.
 - Avis de la DDT qui émet un avis favorable avec réserves.
La réserve porte sur la densité fixée sur l'OAP d'Auzelles, qui paraît éloigné des objectifs fixés par le SCOT. Un projet qualitatif est attendu sur ce secteur, il est recommandé de travailler la réalisation de l'opération avec le CAUE.
Il y a une distinction entre densité brute et nette, exprimée en séance par le bureau d'études, mais elle 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.

3.2 AVIS DE LA CDPENAF

Constats :

- L'objectif de logements affichés dans le PADD du PLUi en cours, n'a pas pu être réalisé et la consommation foncière a été plus importante que prévue ; 5.45 ha consommé pour une moyenne de 2.5 logements à l'hectare, au lieu d'une densité de 13 logements à l'hectare, 15 pour la commune de CUNLHAT.
- Les modes de calcul diffèrent entre le projet et les estimations de la DDT.
- Les disponibilités foncières du PLUi actuel et futur sont nettement supérieures aux besoins de l'EPCI au regard du développement constaté les 7 dernières années, soit 5.45 ha.
- Au sein du projet présenté des extensions ou créations de zones constructibles sur les hameaux ne sont pas compatibles avec les orientations du SCoT du Livradois-Forez, ainsi qu'avec la réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Certaines réductions de zones U ou UA pourraient être plus importantes, et des zones Uh créées lors de l'élaboration du PLUi actuel en 2016 ne semblent plus justifiées au regard de l'évolution du code de l'urbanisme.
- L'avis indique à titre d'exemple des modifications envisagées qui vont à l'encontre des objectifs du SCoT :

- Commune d'AUZELLES : l'OAP prévue sur une zone Uc préconise 10 logements à l'hectare, au lieu d'une densité de 13 logements à l'hectare, et ne prévoit pas de % en matière de logements groupés.
- Des parcelles déclarées à la PAC restent constructibles sur des hameaux d'AUZELLES, de BROUSSE ou de DOMAIZE, de TOURS sur MEYMONT, et des zone Uh pourraient repasser ne zone A.
- Il serait souhaitable de supprimer une partie de la ZA de CUNLHAT pour cause de présence de zone humide ou d'inscription à la PAC.
- o La DDT est en désaccord avec certains chiffres annoncés dans le projet :
 - 11.32 ha de consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers au lieu de 18.9 ha
 - 9.3 ha sont rendus en zone A et N ce qui représente une réduction de 2.43 ha par rapport au PLUi actuel., au lieu de 4.52 ha annoncés dans le dossier.

Avis favorable en ce qui concerne les points suivants :

- o Le reclassement de la zone Ni sur la commune de CUNLHAT permettant la réalisation d'une maison de santé,
- o Le travail sur l'OAP de la commune de CUNLHAT avec la volonté de rediriger du foncier à destination de tourisme vers de l'habitat sur le bourg,
- o L'identification des bâtiments pouvant changer de destination,
- o Le repositionnement de la zone Ue sur la commune de LA CHAPELLE AGNON permettant à l'entreprise présente de se développer.

Avis défavorable sur les projets d'évolution du PLUi qui s'avère incompatible avec le SCoT du Livradois-Forez en matière de sobriété foncière, avis accompagné des conseils suivants :

- o Réalisation majoritaire de construction neuves dans les enveloppes définies par le SCoT,
- o Renforcement du développement des centralités plutôt que celui des hameaux,
- o Supprimer ou réduire certaines zones Uh dont le besoin ne paraît pas justifié.

3.3 AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU PUY DE DÔME

L'avis du conseil départemental daté du 29 septembre 2023 porte sur plusieurs points.

Les OAP : limiter les accès sur les routes départementales, préférer des accès sur une voie communale proche.

- o OAP 4 – extension de la ZA de CUNLHAT
- o OAP 6 - extension de la ZA de TOURS SUR MEYMONT
- o OAP 8 – extension du bourg de BROUSSE
- o OAP 10 – extension du bourg de AUZELLES
- o OAP 12 – le Bourg-Ouest à DOMAIZE

Les modifications de zonage concernant :

- o L'OAP de Montboissier sur la commune de BROUSSE : mieux encadrer l'urbanisation de cette parcelle, améliorer les connexions avec le reste du hameau, travailler les liaisons notamment les cheminements piétons.
- o Changement de la zone Ut en zone Uc aux abords du lac de CUNLHAT : l'urbanisation de ce secteur peut s'avérer en concurrence pour la revitalisation du centre bourg ; il serait opportun d'approfondir les études pour la reconversion de ce site en lien avec son activité touristique ou de loisirs.

Le règlement

- o Articles 6 et 7 sur les limites de constructibilité : réduction en zone Uc des retraits de construction de 5m à 3m ; proposition de construction en limite des propriétés sur des voies internes de desserte par exemple.

- Article 11 sur les clôtures : il serait intéressant d'intégrer une clause sur le création de passages dans les clôtures inter-parcelles et celles donnant sur la voirie pour le déplacement de la petites faune (hérissons, rongeurs,...)

3.4 AVIS DE L'ARS

L'ARS fait part des difficultés liées à la gestion des réseaux d'eaux privés, et rappelle que la gestion des eaux potables est du ressort des intercommunalités.

Elle est donc défavorable au projet d'évolution du PLUI sur l'alimentation en eau par des sources privées en zone A et N, dans l'attente de la réalisation du schéma de distribution déterminant les zones desservies par ce réseau, et du diagnostic territorial.

3.5 AVIS DE LA CCI

La CCI émet un avis favorable sur la modification n°1 du PLUI du Pays de CUNLHAT.

3.6 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

D'une façon générale la Chambre s'interroge sur la multiplication des zones Uh dans les hameaux et de leur impact sur la consommation foncière directe et indirecte. Cette surface, qui n'entre pas dans le calcul des secteurs artificialisés, est cependant comptabilisé dans la perte de la SAU déclarée ou non à la PAC, or cette surface représente parfois 2 à 3 fois la surface prélevée par la zone Uh.

La chambre estime donc que le PLUI initial s'avère surdimensionné, et qu'il aurait dû être inclus dans cette procédure d'évolution un travail visant à une meilleure sobriété foncière.

Dans le détail, la Chambre pointe sur certains espaces, les problèmes soulevés par l'évolution du PLUI sur les communes suivantes :

AUZELLES

- Hameau de la *Prulhière* où une coupure d'urbanisation pourrait être mise en œuvre,
- Hameaux de *Faux* et *Neuville* qui pourraient demeurer en zone A,
- La zone UC et son OAP près de la salle des fêtes aurait dû rester en zone A, et, qu'à défaut, l'exploitation agricole des terrains en attente d'urbanisation soit mise en place.

BROUSSE

- Sur l'OAP de *Montboissier* la densité prévue est différente de celle du SCoT, et le règlement n'impose pas l'accueil d'habitat avec le risque que ce secteur ne prenne une autre destination, tourisme par exemple,
- L'extension linéaire à *Lairauroux* est en contradiction avec le PADD, idem à *Coupat*,
- Les *Pradeaux* ne constitue par un hameau et devrait rester en zone A
- Sur la zone UC et son OAP sur le *bourg*, la densité prévue est différente de celle du SCoT

CEILLOUX

- Sur le hameau de *Champsolier*, une grande parcelle manque d'encadrement, et risque de ne pas être densément construite pour préserver la compacité du hameau,
- Sur *les Villes* qui comprend 3 maisons dont une isole des 2 autres, la zone Uh ne paraît pas judicieuse.

CUNLHAT

- Sur la zone *Ut (chalets)* le passage en zone UC accompagné d'une OAP serait judicieux,
- Sur la zone *Ut (près du golf)* où est prévu une zone UC avec OAP il serait intéressant d'aménager en premier lieu la zone des anciens chalets,
- Sur la zone *1AUe route de Domaize*, l'urbanisation de 2 hectares devrait prévoir un phasage par tranche comme le préconise le PADD, et devrait être réduite compte tenu de la présence d'une zone humide

DOMAIZE

- Compte tenu du repositionnement de la zone Uc sur le bourg, la chambre regrette l'ajout d'extensions, sur le *quartier des Gouttes*,
- Sur le hameau du *Grun*, qui ne correspond pas à un hameau constitué, le zonage Uh devrait être réservé aux emprises construites ; le maintien d'une parcelle cultivée n'est donc pas pertinent.

LA CHAPELLE-AGNON

- L'agrandissement du *terrain de moto-cross* sur une zone boisée, pourrait donner lieu à une compensation au titre du défrichement,
- Sur le hameau du *Mayet* le zonage Uh s'apparente à du pastillage ce qui n'est pas permis par la réglementation actuelle,
- Sur la *zone UC au nord du bourg*, le maintien d'un tènement de l'autre côté d'une voie contribue au mitage des espaces ; il n'y a aucune maîtrise de l'urbanisation d'une grande parcelle de 8000 m² sans OAP.

TOURS-SUR-MEYMONT

- Sur le hameau de *Fougères* le nouveau zonage s'étend sur une parcelle déclarée à la PAC.

La chambre émet donc un avis réservé et invite à prendre en compte les recommandations formulées dans l'avis à savoir plus particulièrement :

- Le positionnement de certaines zones Uh et Uc dans le souci d'éviter de gaspiller du foncier,
- Les densités dans certaines des OAP,
- L'extension de la zone 1AUe de CUNLHAT,
- L'extension du terrain de moto-cross sur une zone boisée.

3.7 AVIS DE L'INAO

L'INAO n'a pas de remarques dans la mesure où les projets n'ont pas d'incidence directe sur le OAP et IGP concernées.

3.8 AVIS DE L'INTERCOMMUNALITÉ THIERS DORE ET MONTAGNE

L'intercommunalité donne un avis favorable sur les trois révisions allégées et la modification du PLUi.

3.9 AVIS DU PARC NATUREL RÉGIONAL LIVRADOIS-FOREZ

Le syndicat mixte du parc a apporté une réponse sur chacune des procédures.

Révision allégée n°1 – le syndicat :

- recommande la suppression de 4 parcelles de la zone Uh du hameau de la *Prulhière* sur la commune de AUZELLES,
 - recommande la suppression de 1 parcelle et le repérage d'une haie à préserver sur le règlement graphique, de la zone Uh du hameau de *Coupat* sur la commune de BROUSSE, et propose de supprimer le zonage Uh sur le lieu-dit de *Lairauroux*, ainsi que sur le lieu-dit *Les Pradeaux*,
 - pense qu'il conviendrait de ne conserver qu'un des ensembles parcellaires au nord du bourg de la CHAPELLE-AGNON, et d'y prévoir une OAP,
 - recommande de supprimer la zone Uh sur le hameau de *Fougère* sur la commune de TOURS-SUR-MEYMONT, ou de créer une OAP sur 4 parcelles.
- Pour cette révision allégée n°1, le syndicat émet un avis favorable à cette modification sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

Révision allégée n°2

- Le syndicat indique que la modification de la zone 1AUe de CUNLHAT émane de la régularisation d'une occupation de la zone A par un Ets de maçonnerie ; il conviendrait donc de compenser cet agrandissement par une réduction en partie sur de cette zone, en préservent une zone humide, une haie et un ruisseau.
- Pour cette révision allégée n°2, le syndicat émet un avis favorable à cette modification sous réserve de la prise en compte de la remarque ci-dessus.

Révision allégée n°3

Le syndicat souhaite des éclaircissements sur 3 points relatif à la création d'un OAP sur la commune de AUZELLES :

- Il y a un problème de densité moyenne de 10 au lieu de 13 logements par hectares,
- La desserte interne du site n'est pas clairement imposée dans l'OAP,
- Les solutions d'assainissement ne sont pas évoquées, sachant qu'il n'y aura pas de raccord possible avec le bourg.
- Pour cette révision allégée n°3, le syndicat émet un avis favorable à cette modification sous réserve de la prise en compte de la remarque ci-dessus.

Modification n°1

Le syndicat :

- regrette que seules 2 communes bénéficient d'emplacements réservés,
- pointe une densité en deçà des prescription du SCoT sur l'OAP de *Montboissier* sur la commune de BROUSSE,
- estime que pour le développement des *deux scieries* de la CHAPELLE-AGNON une évaluation environnementale plus poussée soit mise en œuvre, idem pour le terrain de moto-cross,
- pense qu'une OAP est nécessaire pour la reconversion de la *friche de chalets touristiques* à CUNLHAT,
- pointe une erreur sur le règlement écrit des zones Uh sur lesquelles des commerces seraient autorisés (page 94 du rapport de présentation),
- souhaite, en ce qui concerne la pose des panneaux solaires, article 11 du règlement écrit, que l'on s'inspire des recommandations techniques du Parc en la matière.

-
-
- Pour cette modification n°1, le syndicat émet un avis favorable à cette modification sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

3.10 AVIS DE LA MRAE / RÉPONSES APPORTÉES À CET AVIS PAR AMBERT LIVRADOIS FOREZ

RAPPORT DE PRÉSENTATION

L'Autorité environnementale recommande :

- de regrouper les différentes évolutions du projet de PLUi au sein d'un même dossier
 - Réponse d'ALF : les 4 procédures ne peuvent être regroupées en une seule procédure.
- de réaliser une analyse environnementale unique
 - Réponse d'ALF : les quatre procédures d'évolution du PLUi concernaient 53 secteurs, mais seuls ont été évalués à cette échelle, les changements de type correspondant à 27 secteurs pouvant conduire à des incidences notables probables sur l'environnement

ENVIRONNEMENT

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
 - Réponse d'ALF : Les adaptations dans ce dossier s'inscrivent en compatibilité avec les objectifs définis par le PADD, sans remise en cause des continuités écologiques

- Déterminer la présence avérée ou non de zones humides
 - Réponse d'ALF : 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).
- Ré-évaluer le cas échéant les niveaux d'enjeu en conséquence.
 - Réponse d'ALF : dans les 27 secteurs, les inventaires de biodiversité ont été réalisés suivant l'approche « habitats naturels », l'approche « espèces » en bénéficiant ensuite.

GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

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 et justifier en conséquence les besoins et la localisation des ajustements, régularisations et créations de zones envisagées ;
- d'établir un récapitulatif clair de la totalité des surfaces consommées suite au reclassement, ajustement et création de zones.
 - Réponse d'ALF qui demande une meilleure prise en compte du contexte territorial de ce pays constitué de bourgs, mais également de hameaux et de lieux-dits entraînant une certaine dispersion du bâti. Ainsi 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. Surfaces en augmentation et capacité d'accueil ne sont donc pas corrélées. L'approche globale du SCOT, réalisé à l'échelle du Livradois Forez, doit donc nécessairement être complétée par une approche de terrain portée par les élus.
 - Engagement du maître d'ouvrage ALF

« Compte-tenu de l'avis de la MRAE et de l'avis exprimés par la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture et de l'État, 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. »

RESSOURCE EN EAU

L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser un diagnostic des réseaux sur le territoire et de compléter en conséquence le volet eau potable et assainissement
 - Réponse d'ALF : le rapport de présentation sera complété sur le volet capacité en eau potable et assainissement, sous réserve des données disponibles.

BIODIVERSITÉ

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 ;
 - Réponse d'ALF : Sur les recommandations de la MRAE, une évaluation environnementale des projets d'évolution du PLUi a été mise en œuvre 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.
- de proposer les mesures adaptées en renforçant les dispositions du règlement et des OAP du PLUi pour assurer leur préservation ;
 - Réponse d'ALF :

Concernant les remarques précises portant sur le bourg d'Auzelles : Le projet de création d'une OAP prendra en considération la qualité de l'entrée du village d'Auzelles, le faciès humide d'une parcelle, ainsi que la protection des haies et arbres isolés existants.

Concernant la prise en compte des zones humides : L'agrandissement de la zone 1AUe à CUNLHAT dans le cadre du projet de révision allégée n° 2 du PLUi est en dehors du périmètre de zone humide du PLUi de 2016.

La diminution de la zone Nn à la Chapelle Agnon : en matière de mesures ER, il a été proposé la réduction du projet de zone NL dans l'actuelle Nn.

- 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 .
- Réponse d'ALF : le rapport de présentation pourra être complété sur la stratégie économique d'ALF. En revanche, l'attribution et la répartition des 4 ha que le SCOT octroie à ALF concerne davantage les activités industrielles, et la répartition de ces 4 ha est difficilement maîtrisable lorsqu'il s'agit d'exploitation forestière autorisées en zone N.

LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET LE CADRE DE VIE

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.
- Réponse d'ALF : le rapport de présentation sera repris pour justifier de la prise en compte des enjeux paysager, dans le cadre des ajustements de zonage nécessaires pour tendre vers la compatibilité avec le SCOT.

ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES D'ORDRE SUPÉRIEUR

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
- 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.

➤ Réponse d'ALF :

Concernant le travail d'identification des dents creuses et capacités d'accueil, ALF réfléchira à la possibilité d'intégrer un tome spécifique au rapport de présentation avec le recensement des capacités d'accueil théorique par extrait cartographique.

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.

Concernant la densité, il est rappelé que le SCOT fixe des objectifs de densité nette moyenne. 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. 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, une moyenne de l'ordre de 12 logements à l'hectare, ce qui est proche de l'objectif fixé par le SCOT.

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.

ALTERNATIVES EXAMINÉES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

L'Autorité environnementale recommande de :

- revoir le scénario démographique envisagé ainsi que la répartition des besoins futurs
- expliquer et justifier le bien-fondé des divers ajustements, reclassements et créations de zones constructibles
- Réponse d'ALF :
Il est rappelé que, malgré l'importance des modifications apportées, les 4 procédures constituent des évolutions du PLUi approuvées, 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.

Les recommandations de la MRAE sont de nature à remettre en cause l'économie générale du document, elles seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi à l'échelle d'Ambert Livradois Forez.

DISPOSITIF DE SUIVI PROPOSÉ

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.
 - Réponse d'ALF :
Les compléments concernant les indicateurs de suivis nécessitent une réflexion générale relevant d'une procédure de révision générale ou élaboration de PLUi.
Le récapitulatif des disponibilités foncières dans les zones urbaines est intégré sous forme d'un tableau de synthèse.

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

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.
 - Réponse d'ALF : Le résumé sera amélioré.

3.11 AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL LIVRADOIS FOREZ AU TITRE DE SA COMPÉTENCE SCoT / NB : Cet avis reçu hors délais a été inséré dans les dossiers papiers et numériques le 15 novembre 2023.

Rappel du syndicat les procédures actuelles doivent répondre à une mise en compatibilité avec les orientations et les objectifs du SCoT Livradois Forez, soit 3 ans après l'approbation de ce SCoT.

Observations sur le projet de révision allégée n°1:

- Ce projet classe 38 hameaux en zone Uh, permettant non seulement les extensions et les annexes, mais aussi les constructions neuves. Ce nouveau zonage induit une nouvelle consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et un développement accru des hameaux à l'inverse des prescriptions 20 et 26 du SCoT Livradois-Forez, et de son Livret 4.
- La CHAPELLE-AGNON est la commune rurale qui possède les plus grandes disponibilités foncières en extension du territoire, malgré sa dynamique territoriale négative. Il apparaît que ces disponibilités en extension, et partiellement en zone agricole, ne sont pas compatibles avec les prescriptions 20 et 26 du SCoT Livradois-Forez.
- Le projet de révision allégée estime à 39,6ha de disponibilité foncière d'après la DDT. Ces chiffres montrent des disponibilités foncières bien supérieures aux besoins de l'ex-EPCI, même en prenant en compte la rétention.
- Entre le nouveau zonage du projet et le PLUi actuel, il est toutefois noté une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais, compte tenu de la dynamique démographique et du parc bâti vacant à remobiliser ou à réhabiliter, ce nouveau zonage n'est pas justifié.
- Sur la commune de BROUSSE les zonages peuvent porter préjudice au caractère patrimonial ou paysage :
 - à Coupat, la parcelle constructible en entrée pourrait impacter le couderc, espace originelle de vie commune, et caractéristique du patrimoine locale
 - à Lairauroux, la parcelle constructible sur la route de crête pourrait impacter les points de vues paysager.

Observations sur le projet de révision allégée n°2 :

- Le zonage 1AUe au sud-ouest de la commune de CUNLHAT concerne une portion de zone humide ; Il convient donc de redessiner le zonage de la future zone 1AUe afin de ne pas impacter la zone humide.

Observations sur le projet de révision allégée n°3 :

- Concernant la création d'une OAP sur la commune D'AUZELLES, l'OAP ne prévoit que 10 logements par hectare, en deçà des objectifs de 13 logements par hectare, et cette OAP étant envisagée sur une surface de taille quasi identique à celle du centre-bourg. Afin d'optimiser la parcelle, il est possible d'encourager une conception de forme compacte et de la mitoyenneté.

Observations sur le projet de modification n°1 :

- À AUZELLES, BROUSSE et sur deux OAP de CUNLHAT, les densités prévues ne correspondent pas aux objectifs du SCoT.
- En ce qui la reconversion d'une friche de chalets touristiques à CUNLHAT la création d'une OAP serait judicieuse.
- Dans le règlement écrit, page 30, il est indiqué que les commerces sont interdits dans zone Uh ?

Avis du syndicat mixte prenant en compte les observations ci-dessus.

- Révision allégée n°1 avis :

Avis favorable au projet de maison de santé à CUNLHAT.

Avis défavorable sur les éléments suivants :

- supprimer le zonage Uh des hameaux suivants :
 - La Chabanne, BROUSSE,
 - Lailouroux, BROUSSE,
 - Les Pradeaux, BROUSSE,
 - Le Grun, DOMAIZE,
 - Celeyre, LA CHAPELLE-AGNON
- réduire le zonage Uc sur la partie Nord du centre-bourg de la CHAPELLE-AGNON, sur les surfaces agricoles exploitées ou susceptible de l'être.
- Supprimer les surfaces susceptibles d'impacter le patrimoine et/ou le paysage :
 - Lailouroux, BROUSSE : parcelle sur la crête.
 - Coupat, BROUSSE : parcelle en entrée Sud-Est du hameau, au bord des éléments du couderc.
- Révision allégée n°2 : avis favorable sous réserve, de modifier le zonage 1AUe sur la commune de CUNLHAT afin de protéger la zone humide identifiée au sud de la parcelle.
- Révision allégée n°3 avis favorable sous réserve, d'optimiser la surface urbanisable sous OAP à AUZELLES en se rapprochant des objectifs de densité nette du SCoT (13 logements par hectare).
- Modification simplifiée n°1 avis défavorable : Afin d'être compatible avec les orientations et les objectifs du SCoT, la modification simplifiée n°1 devra :
 - 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 de 20 logements par hectare;
 - lever les doutes sur l'autorisation ou non des commerces en zone Uh.

3.12 CONTRIBUTIONS DE LA DDT : CORRECTIONS APPORTÉES AU COMPTE RENDU D'EXAMEN CONJOINT (3 documents versés au dossier en cours d'enquête)

NB : ces éléments ont été analysés paragraphe 3.1

4 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

4.1 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Ce procès-verbal a été présenté le 15 décembre, soit 7 jours après la clôture de l'enquête.

9 représentants des communes étaient présents ainsi que la responsable du service urbanisme et habitat de la Communauté De Communes Ambert Livradois Forez.

4.2 MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage, le 21 décembre m'a envoyé par courriel son mémoire en réponse ; j'ai reçu la version papier le 26 décembre.

Le 5 janvier 2024
Le commissaire enquêteur
Jean Christophe PEUREUX



ANNEXE 1 : Parutions dans la presse

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **CF148906, N°222546**
Nom du support : *** La Montagne 63 (Groupe Centre France)**
Département : **63**
Date de parution : **10/11/2023**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 12 Octobre 2023

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

PORTANT SUR LES RÉVISIONS ALLÉGÉES 1, 2 ET 3 ET LA MODIFICATION N°1 DU PLUI DU PAYS DE CUNLHAT

Par arrêté n°2023-16 du 11 octobre 2023, le Président d'Ambert Livradois Forez a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur les projets de : - Révision allégée n°1 du PLUI du Pays de Cunlhat portant sur le repositionnement de zones urbaines - Révision allégée n°2 du PLUI du Pays de Cunlhat portant sur le repositionnement de zones urbaines et à urbaniser pour prendre en compte des projets économiques - Révision allégée n°3 du PLUI du Pays de Cunlhat portant sur l'adaptation de prescriptions- Modification n°1 du PLUI du Pays de Cunlhat portant sur la reprise de différentes pièces du PLUI

À l'issue de l'enquête publique unique, le conseil communautaire approuvera les 4 procédures, éventuellement modifiées pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera pendant 33 jours du 6 novembre 2023 à 10h00 au 8 décembre 2023 à 16h00. Le siège de l'enquête se situe à la communauté de communes Ambert Livradois Forez - Antenne de Cunlhat - 8 grande rue - 63590 CUNLHAT.

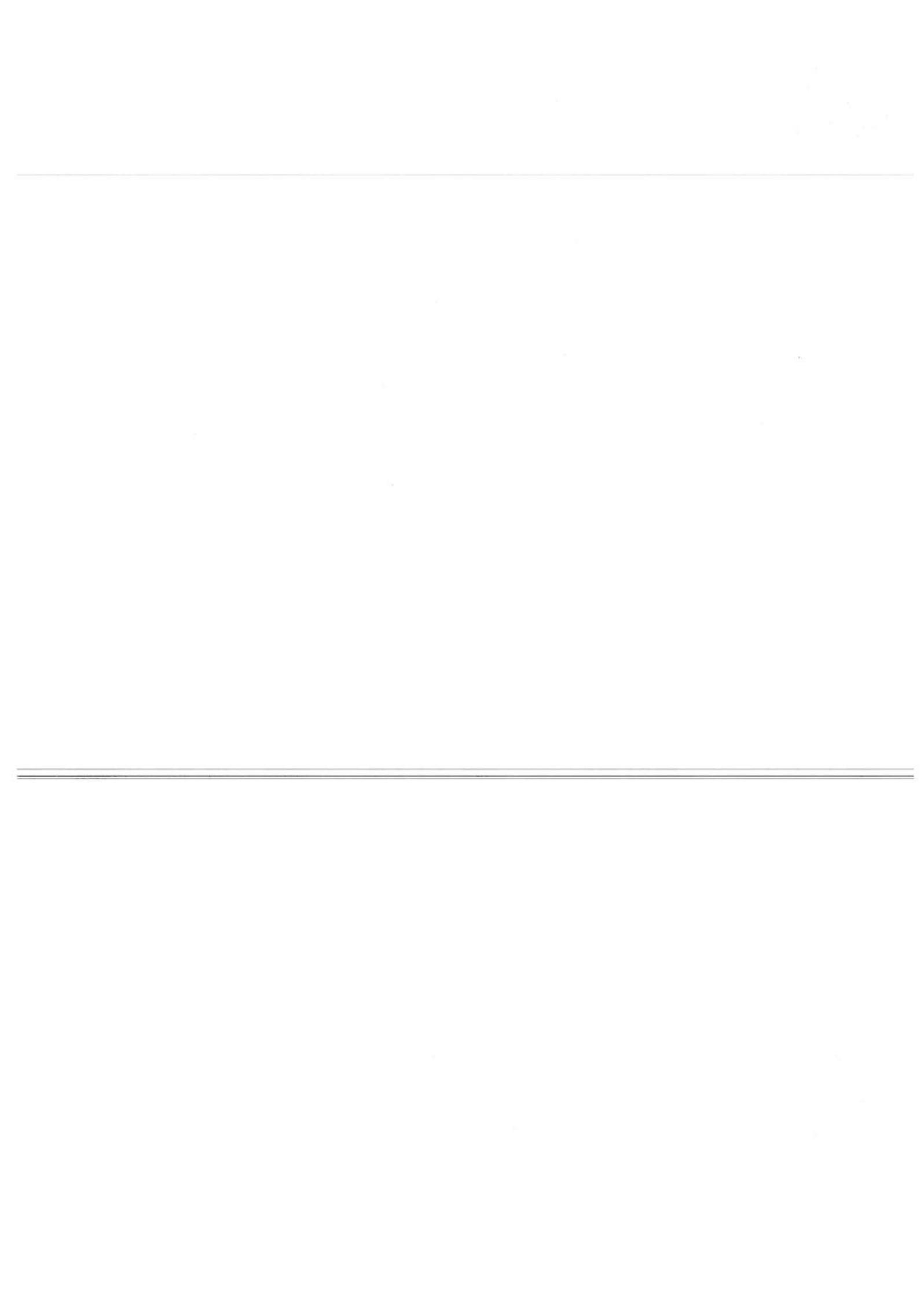
Le dossier d'enquête unique pourra être consulté :- Sur le site internet www.ambertlivradoisforez.fr - En version papier au siège de l'enquête et en mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont aux jours et heures d'ouvertures habituels - Sur un poste informatique à l'Espace France Services de Cunlhat aux jours d'ouverture habituel. - Sur le registre dématérialisé: <https://www.democratie-active.fr/plui-paysdecunlhat/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions :- Sur le registre d'enquête présent au siège de l'enquête et en mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont - Par courrier postal à : Communauté de communes Ambert Livradois Forez - antenne de Cunlhat, à l'intention de M. le commissaire enquêteur, Jean-Christophe PEUREUX - Par courrier électronique à : plui-paysdecunlhat@democratie-active.fr - Lors des permanences du commissaire enquêteur: o 6 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie d'Auzelles o 6 novembre 2023 de 14h à 16h, en mairie de La Chapelle-Agnon o 17 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Brousse o 22 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Ceilloux o 30 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Domaize o 30 novembre 2023 de 13h à 15h30, en mairie de Tours sur Meymont o 8 décembre 2023 de 13h à 16h, en mairie de Cunlhat - Sur le registre dématérialisé d'enquête publique au fur et à mesure de l'enquête

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège d'ALF, en mairies et sur le site internet d'ALF pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité. Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les supports d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : www.actulegales.fr.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **CF148905, N°222545**
Nom du support : **Le Semeur Hebdo 63**
Département : **63**
Date de parution : **20/10/2023**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 12 Octobre 2023

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

PORTANT SUR LES RÉVISIONS ALLÉGÉES 1,2 ET 3 ET LA MODIFICATION N°1 DU PLUI DU PAYS DE CUNLHAT

Par arrêté n°2023-16 du 11 octobre 2023, le Président d'Ambert Livradois Forez a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur les projets de : - Révision allégée n°1 du PLUI du Pays de Cunlhat portant sur le repositionnement de zones urbaines - Révision allégée n°2 du PLUI du Pays de Cunlhat portant sur le repositionnement de zones urbaines et à urbaniser pour prendre en compte des projets économiques - Révision allégée n°3 du PLUI du Pays de Cunlhat portant sur l'adaptation de prescriptions- Modification n°1 du PLUI du Pays de Cunlhat portant sur la reprise de différentes pièces du PLUI

À l'issue de l'enquête publique unique, le conseil communautaire approuvera les 4 procédures, éventuellement modifiées pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera pendant 33 jours du 6 novembre 2023 à 10h00 au 8 décembre 2023 à 16h00. Le siège de l'enquête se situe à la communauté de communes Ambert Livradois Forez - Antenne de Cunlhat - 8 grande rue - 63590 CUNLHAT.

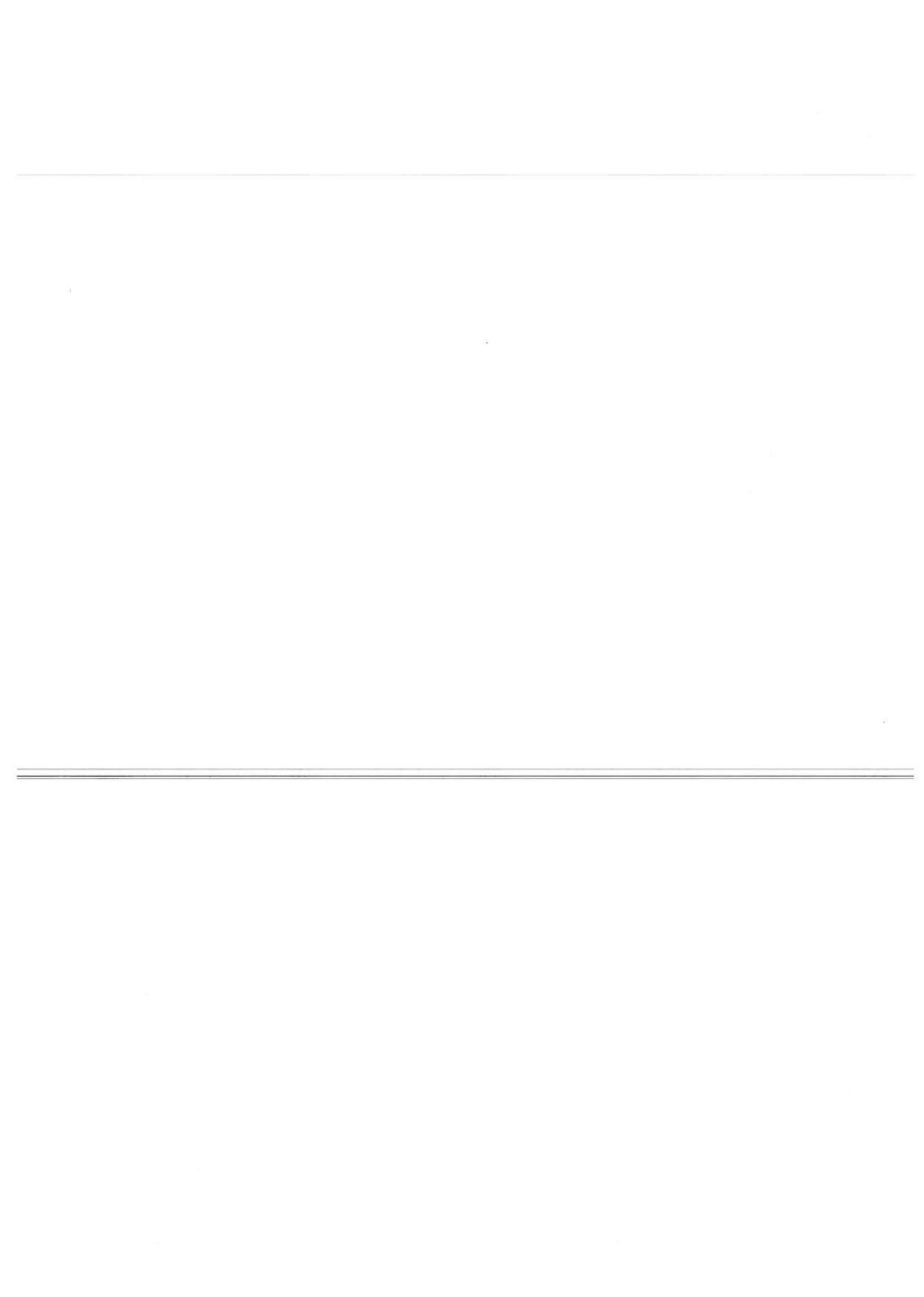
Le dossier d'enquête unique pourra être consulté :- Sur le site internet www.ambertlivradoisforez.fr - En version papier au siège de l'enquête et en mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont aux jours et heures d'ouvertures habituels - Sur un poste informatique à l'Espace France Services de Cunlhat aux jours d'ouverture habituel. - Sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/plui-paysdecunlhat/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions :- Sur le registre d'enquête présent au siège de l'enquête et en mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont - Par courrier postal à : Communauté de communes Ambert Livradois Forez - antenne de Cunlhat, à l'intention de M. le commissaire enquêteur, Jean-Christophe PEUREUX - Par courrier électronique à : plui-paysdecunlhat@democratie-active.fr - Lors des permanences du commissaire enquêteur: o 6 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie d'Auzelles o 6 novembre 2023 de 14h à 16h, en mairie de La Chapelle-Agnon o 17 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Brousse o 22 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Ceilloux o 30 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Domaize o 30 novembre 2023 de 13h à 15h30, en mairie de Tours sur Meymont o 8 décembre 2023 de 13h à 16h, en mairie de Cunlhat - Sur le registre dématérialisé d'enquête publique au fur et à mesure de l'enquête

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège d'ALF, en mairies et sur le site internet d'ALF pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité. Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les supports d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : www.actulegales.fr.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **CF148265, N°222544**
Nom du support : *** La Montagne 63 (Groupe Centre France)**
Département : **63**
Date de parution : **20/10/2023**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 12 Octobre 2023

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

PORTANT SUR LES RÉVISIONS ALLÉGÉES 1,2 ET 3 ET LA MODIFICATION N°1 DU PLUI DU PAYS DE CUNLHAT

Par arrêté n°2023-16 du 11 octobre 2023, le Président d'Ambert Livradois Forez a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur les projets de : - Révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat portant sur le repositionnement de zones urbaines - Révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat portant sur le repositionnement de zones urbaines et à urbaniser pour prendre en compte des projets économiques - Révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Cunlhat portant sur l'adaptation de prescriptions- Modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat portant sur la reprise de différentes pièces du PLUi

A l'issue de l'enquête publique unique, le conseil communautaire approuvera les 4 procédures, éventuellement modifiées pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera pendant 33 jours du 6 novembre 2023 à 10h00 au 8 décembre 2023 à 16h00. Le siège de l'enquête se situe à la communauté de communes Ambert Livradois Forez - Antenne de Cunlhat - 8 grande rue - 63590 CUNLHAT.

Le dossier d'enquête unique pourra être consulté : - Sur le site internet www.ambertlivradoisforez.fr - En version papier au siège de l'enquête et en mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont aux jours et heures d'ouvertures habituels - Sur un poste informatique à l'Espace France Services de Cunlhat aux jours d'ouverture habituel. - Sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/plui-paysdecunlhat/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions : - Sur le registre d'enquête présent au siège de l'enquête et en mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont - Par courrier postal à : Communauté de communes Ambert Livradois Forez - antenne de Cunlhat, à l'attention de M. le commissaire enquêteur, Jean-Christophe PEUREUX - Par courrier électronique à : plui-paysdecunlhat@democratie-active.fr - Lors des permanences du commissaire enquêteur: o 6 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie d'Auzelles o 6 novembre 2023 de 14h à 16h, en mairie de La Chapelle-Agnon o 17 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Brousse o 22 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Ceilloux o 30 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Domaize o 30 novembre 2023 de 13h à 15h30, en mairie de Tours sur Meymont o 8 décembre 2023 de 13h à 16h, en mairie de Cunlhat - Sur le registre dématérialisé d'enquête publique au fur et à mesure de l'enquête

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège d'ALF, en mairies et sur le site internet d'ALF pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité. Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les supports d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : www.actulegales.fr.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **CF148907, N°222547**
Nom du support : **Le Semeur Hebdo 63**
Département : **63**
Date de parution : **10/11/2023**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 12 Octobre 2023

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

PORTANT SUR LES RÉVISIONS ALLÉGÉES 1, 2 ET 3 ET LA MODIFICATION N°1 DU PLUI DU PAYS DE CUNLHAT

Par arrêté n°2023-16 du 11 octobre 2023, le Président d'Ambert Livradois Forez a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur les projets de : - Révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat portant sur le repositionnement de zones urbaines - Révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Cunlhat portant sur le repositionnement de zones urbaines et à urbaniser pour prendre en compte des projets économiques - Révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Cunlhat portant sur l'adoption de prescriptions - Modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat portant sur la reprise de différentes pièces du PLUi

À l'issue de l'enquête publique unique, le conseil communautaire approuvera les 4 procédures, éventuellement modifiées pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera pendant 33 jours du 6 novembre 2023 à 10h00 au 8 décembre 2023 à 16h00. Le siège de l'enquête se situe à la communauté de communes Ambert Livradois Forez - Antenne de Cunlhat - 8 grande rue - 63590 CUNLHAT.

Le dossier d'enquête unique pourra être consulté : - Sur le site internet www.ambertlivradoisforez.fr - En version papier au siège de l'enquête et en mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont aux jours et heures d'ouvertures habituelles - Sur un poste informatique à l'Espace France Services de Cunlhat aux jours d'ouverture habituel. - Sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/plui-paysdecunlhat/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions : - Sur le registre d'enquête présent au siège de l'enquête et en mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont - Par courrier postal à : Communauté de communes Ambert Livradois Forez - antenne de Cunlhat, à l'intention de M. le commissaire enquêteur, Jean-Christophe PEUREUX - Par courrier électronique à : plui-paysdecunlhat@democratie-active.fr - Lors des permanences du commissaire enquêteur : o 6 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie d'Auzelles o 6 novembre 2023 de 14h à 16h, en mairie de La Chapelle-Agnon o 17 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Brousse o 22 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Ceilloux o 30 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de Domaize o 30 novembre 2023 de 13h à 15h30, en mairie de Tours sur Meymont o 8 décembre 2023 de 13h à 16h, en mairie de Cunlhat - Sur le registre dématérialisé d'enquête publique au fur et à mesure de l'enquête

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège d'ALF, en mairies et sur le site internet d'ALF pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

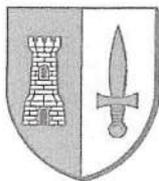
La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité. Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les supports d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : www.actulegales.fr.



ANNEXE 2 : Certificats d'affichage

CERTIFICAT D’AFFICHAGE



Arrêté n°2023-16

Enquête publique unique portant sur la révision allégée n° 1, la révision allégée n°2, la révision allégée n°3 et la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal du pays de Cunhat

Je soussignée, Fabienne GACHON
Maire de la commune de LA CHAPELLE-AGNON

certifie que l’arrêté susvisé a été affiché

du 20 octobre 2023 au 08 décembre 2023

à la mairie de La Chapelle-Agnon

Fait à La Chapelle-Agnon le 11 décembre 2023

LE MAIRE,
F. GACHON



*Mairie de
Domaize*



Destinataire :

Monsieur le Président
Communauté de communes Ambert Livradois Forez
15 Avenue du 11 novembre
63600 AMBERT

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur **Dominique CALLY**, le Maire de la **commune de DOMAIZE** certifie que l’arrêté N°2023-16 date du 12 octobre 2023 prescrivant l’enquête publique unique portant sur la révision allégée n°1, la révision allégée n°2, la révision allégée n°3 et la modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat a été affiché en mairie de DOMAIZE pour la durée de l’enquête soit jusqu’au 8 décembre 2023, à compter du 20 octobre 2023.

A DOMAIZE, le 8 décembre 2023

Le Maire,
Dominique CALLY





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

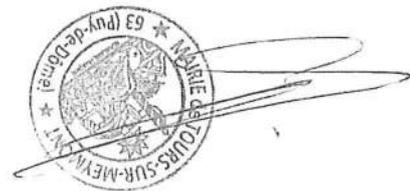
Je soussigné, Denis COMBRIS, Maire de Tours-sur-Meymont (Puy-De-Dôme), certifie que :

L’arrêté n°2023-16 du 12 octobre 2023 pris par le Président de la Communauté de Communes Ambert Livradois Forez a été affiché en date de 12 octobre 2023 jusqu’au vendredi 15 décembre 2023 à 16h

En foi de quoi le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

En Mairie de Tours-sur-Meymont,
Le 19 décembre 2022

Le Maire,



Denis COMBRIS





République Française
Liberté, Egalité, Fraternité

CERTIFICAT AFFICHAGE

Je soussignée, Madame FACY Chantal, maire de la commune de Cunlhat, certifie que l'arrêté d'ouverture d'enquête publique pour le PLUI du Pays de Cunlhat a été affiché le vendredi 20 octobre 2023 pendant toute la durée de l'enquête soit jusqu'au 8 décembre 2023.

Cunlhat, le 20 octobre 2023



Le Maire,

FACY Chantal

Commune de Ceilloux



Mairie 48 route de la Gouttalade le Bourg 63520 CEILLOUX

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

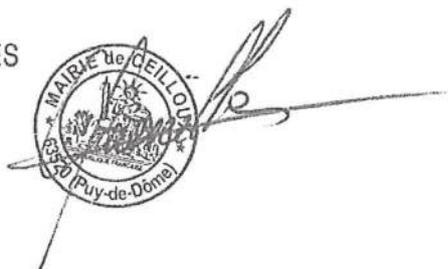
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION ALLÉGÉE N°01,
LA RÉVISION ALLÉGÉE N°02, LA RÉVISION ALLÉGÉE N°03 ET LA
MODIFICATION N°01 DU PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL DU
PAYS DE CUNLHAT (PLUi)

---oOo---

Le Maire de la Commune de CEILLOUX (Puy-de-Dôme),
CERTIFIE que l’arrêté N°2023-16 de la Communauté de Communes d’Ambert
Livradois Forez, en date du 12 octobre 2023, concernant l’enquête publique portant
sur la révision allégée N°01, la révision allégée N°02, la révision allégée N°03 et la
modification N°01 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal du Pays de Cunlhat
(PLUi) est affiché depuis ce jour et restera affiché sur les emplacements habituels de la
Commune, jusqu’à la fin de l’enquête publique, soit le **08 décembre 2023 inclus**.

Fait à Ceilloux, le 24 octobre 2023.

La Maire,
Françoise MARSEILLÈS



Mairie de Brousse

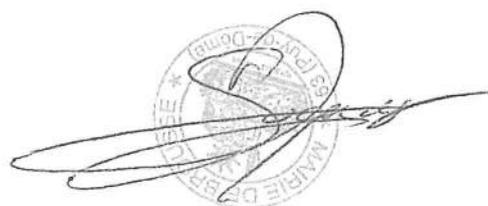
Monsieur le Président
Communauté de Communes Ambert Livradois Forez
15 Avenue du 11 novembre
63600 AMBERT

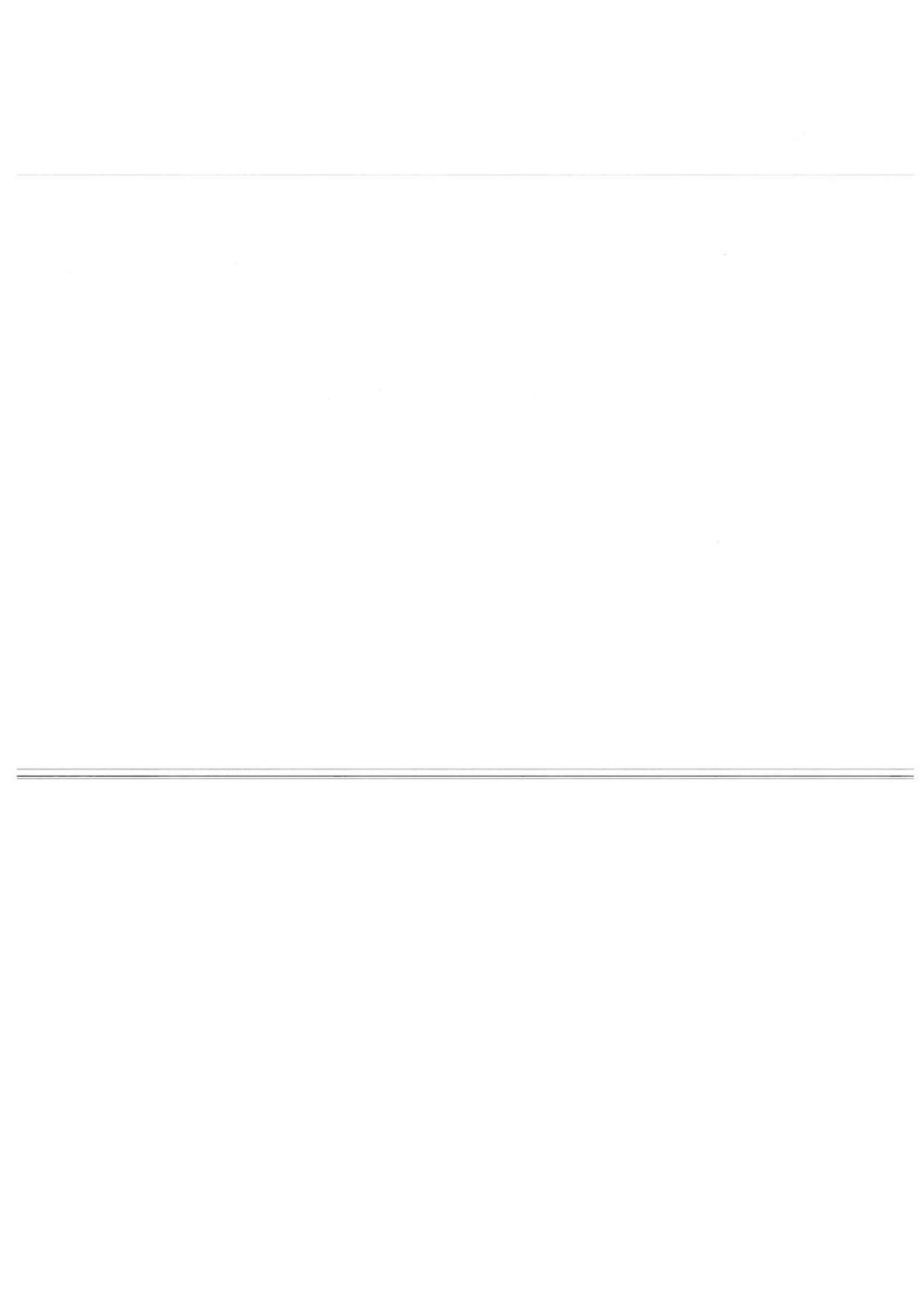
CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Monsieur le Maire de la commune de Brousse soussigné, certifie que l’arrêté n°2023-16 en date du 11 octobre 2023 « Enquête publique unique portant sur la révision allégée n°1, la révision allégée n°2, la révision allégée n°3 et la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal du Pays de Cunlhat », a été affiché en mairie à compter du 20 octobre 2023.

A Brousse, le 20 octobre 2023

Le Maire,
Sébastien DUGNAS

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE DE BROUSSE" and "15000" around the perimeter. The signature is a stylized, cursive script.



ANNEXE 3 : Procès-verbal de synthèse des observations

Enquête publique unique
portant sur les procédures de révisions allégées n°1, 2 et 3 et sur la procédure de
modification n°1 au titre de l'article R.123-8.2ème alinéa du code de
l'environnement du PLUI du PAYS DE CUNLHAT

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Jean-Christophe PEUREUX
DÉCISION DÉSIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CLERMONT-FERRAND – N° E23000100/63 datée
du 02/08/2023

1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cette enquête publique unique porte sur :

- la révision sous format allégée n°1 concernant le repositionnement des zones urbaines
- la révision sous format allégée n°2 concernant le repositionnement des secteurs a vocation économique
- la révision sous format allégée n°3 concernant la reprise des périmètres de protection de terrains cultivés
- la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Cunlhat comprenant :
 - Actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination
 - Actualisation du règlement et de la liste des emplacements réservés
 - Reprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Adaptation du plan de zonage

2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Décision désignation du Commissaire enquêteur :
Document du 02/08/2023 n° E23000100/63 désignant Mr. Claude DEVÈS comme commissaire enquêteur, et Mr Jean-Christophe PEUREUX comme son suppléant. Mr DEVÈS s'étant désisté c'est Mr Jean-Christophe PEUREUX qui a mené cette enquête.
- Arrêté d'enquête publique :
Document n°2023 – 16 de la Communauté De Communes Ambert Livradois Forez daté du 12/10/2023, précisant les dates et le déroulement de l'enquête.
- Le siège de l'enquête
Communauté De Communes Ambert Livradois Forez- Antenne de Cunlhat- 8 grande rue - 63590 CUNLHAT.
- Durée de l'enquête publique
L'enquête publique unique s'est déroulée pendant 33 jours du 6 novembre 2023 à 10h00 au 8 décembre 2023 à 16h00. Il n'y a pas eu de prolongation.
- Permanences de l'enquête publique
J'ai tenu 7 permanences aux dates et lieux suivants :
 1. 6 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie D'AUZELLES

2. 6 novembre 2023 de 14h à 16h, en mairie de La CHAPELLE-AGNON
3. 17 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de BROUSSE
4. 22 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de CEILLOUX
5. 30 novembre 2023 de 10h à 12h, en mairie de DOMAIZE
6. 30 novembre 2023 de 13h à 15h30, en mairie de TOURS SUR MEYMONT
7. 8 décembre 2023 de 13h à 16h, en mairie de CUNLHAT

- Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête unique pouvait être consulté :

- Sur le site internet www.ambertlivradoisforez.fr
- En version papier au siège de l'enquête et dans les mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont aux jours et heures d'ouvertures habituels
- Sur un poste informatique à l'Espace France Services de Cunlhat aux jours d'ouverture habituel.
- Sur le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/pluipaysdecunlhat/>

- Observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- Par courrier électronique sur le registre dématérialisé : pluipaysdecunlhat@democratie-active.fr
- Par l'adresse mail pluipaysdecunlhat@democratie-active.fr dont les observations ont été versées sur le registre dématérialisé.
- Sur les registres d'enquête papier présents au siège de l'enquête, et dans les mairies d'Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours-sur-Meymont.
Ces observations ont été régulièrement scannées et versées dans le registre dématérialisé.
- Par courrier postal à : Communauté de communes Ambert Livradois Forez- antenne de Cunlhat, à l'intention de M. le commissaire enquêteur, Jean-Christophe PEUREUX. Ces observations ont été régulièrement scannées et versées dans le registre dématérialisé.
- Les observations et propositions du public écrites sur les registres papier étaient donc consultables, dans les mairies et au siège de l'enquête publique, ainsi que sur le registre dématérialisé : pluipaysdecunlhat@democratie-active.fr

3 OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

3.1 ÉLÉMENTS QUANTITATIFS

Permanence du 6 novembre (matin) en mairie de AUZELLES	4 personnes
Permanence du 6 novembre (après-midi) en mairie de LA CHAPELLE AGNON	1 personne concernant la commune de Tours-sur-Meymont
Permanence du 17 novembre en mairie de BROUSSE	1 personne
Permanence du 22 novembre en mairie de CEILLOUX	Aucune personne
Permanence du 30 novembre (matin) en mairie de DOMAIZE	11 personnes
Permanence du 30 novembre (après-midi) en mairie de TOURS SUR MEYMONT	2, une personne sur place et une personne au téléphone
Permanence du 08 décembre en mairie de CUNLHAT	10 personnes
Soit pour 7 permanences :	29 personnes

Registre dématérialisé et mails reversés dans le registre	67 observations
Registre papier D'AUZELLES	2 observations manuscrites
Registre papier de BROUSSE	1 observation manuscrite

Registre papier de DOMAIZE	2 observations sous forme de courrier agrafé au registre (dont 1 reçu hors délai)
Registre papier de LA CHAPELLE AGNON	1 observation sous forme de courrier agrafé au registre
Registre papier de CEILLOUX	0 observation
Registre papier de CUNLHAT	3 observations sous forme de mail reçu en mairie 3 observations sous forme de courrier agrafé au registre (dont 1 reçu hors délai) 5 observations manuscrites
Registre papier de TOURS-SUR-MEYMONT	1 observation sous forme de courrier agrafé au registre
Registre papier de Espace France Service à Cunlhat	1 observation manuscrite 5 courriers agrafés au registre 1 courrier agrafé au registre accompagné des contributions de la DDT
Soit pour 8 registres papier et un registre dématérialisé :	89 observations

3.2 CLASSEMENT DES OBSERVATIONS LAISSÉES SUR LES REGISTRES

A. RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE N°1 : REPOSITIONNEMENT DES ZONES URBAINES

Il s'agit surtout de demandes de classement ou de reclassement de terrains en zone constructible.

Cas particulier de Mr BOISSON (observations n° 3, 20 et 7C) qui demande le reclassement en zone constructible de son terrain alors qu'il l'est déjà ; suite à sa venue en permanence, requalification en demande la suppression de la prescription « terrain cultivé ».

Cas particulier de Mme ASTRUC (observation n°37) qui argumente sur la densité des constructions prévues dans l'OAP à Tours sur Meymont, sur le déclassement de parcelles proches du verger conservatoire pour réaliser l'OAP, et sur la dégradation de la valeur de sa maison.

Cas particulier de Mr FAURE (observation n°38) qui argumente, pour le maintien de parcelles dans le PLUi actuel en zone constructible, et contre le déclassement de parcelles en zone NL pour y faire une OAP à Tours sur Meymont.

Deux observations intéressantes à noter, celles relatives à la gestion de leurs parcelles classées en OAP à Cunlhat pour les observations n°9C et 11C ; que faire de parcelles qui ne trouvent pas preneur, où 6 logements pour l'un et 21 logements pour l'autre, sont prévues; un regroupement de lots est-il possible ; s'il s'agit d'opérations d'ensemble qui peut les gérer, un maître d'œuvre, un géomètre, la mairie ?

n°	Support	Date	Déposant	Commune concernée	Objet de l'observation
Texte de l'observation					
3	Mail	27/11	Mail de la responsable Pôle Eco & Habitat - Centre France Événements - Pour Mr Robert BOISSON	CUNLHAT	<u>Objet</u> : déclassement d'un terrain constructible
<p><u>Localisation</u> : Allée des Aubépines, parcelles BN 133 et BN 135 à CUNLHAT</p> <p><u>Demande</u> : reclassement en zone constructible</p> <p><u>Raisons</u> : terrain acheté au prix d'un terrain constructible – réalisation des travaux de viabilisation – localisation du bien entre 2 parcelles constructibles qui ont obtenues des permis construire.</p> <p><u>Pièce jointe</u> : 1 courrier qui indique deux pièces, mais ces pièces sont absentes dans le registre : acte notarié, pièces justificatives assainissement...</p> <p><i>NB : Réception des pièces jointes dans l'observation n°20</i></p> <p><i>Cf également observation n°7C dans le registre de Cunlhat</i></p>					

5	Mail	27/11	Julie FAYE	BROUSSE	<u>Objet</u> : demande de changement de zonage (agricole à constructible), ou d'accorder une construction sur une des 3 parcelles. Demande suite à une refus du Pays de Cunlhat le 16/09/2016
<p><u>Localisation</u> : parcelles AI 228 - AI 176 - AI 175* la Sous Frédiere</p> <p><u>Raisons</u> :</p> <p>Les 3 parcelles réunies ne permettent pas d'exercer une activité agricole conformément à la SMA (Surface Minimale d'Assujettissement). La surface actuelle étant de 00ha 25a et 62 ca.</p> <p>Cette construction sera autonome en énergie, il n'y a aucune exploitation agricole à 100m, il existe une habitation à 20 m de la parcelle, et une antenne relais qui a été construite en 2021.</p> <p>L'accès demandé par un chemin de randonnée est régulièrement circulé par des véhicules à moteur, l'entretien n'est pas assuré par la commune mais par nos soins, de même la restauration des murs de pierres endommagés par les passages successifs.</p> <p><u>2 pièces jointes</u> : lettre de refus et vue aérienne</p>					
20	Mail	04/12	Mme Teixeira pour Mr BOISSON	CUNLHAT	(Envoi des 8 pièces jointes manquantes dans l'observation n°3 du 27 novembre)
37	Mail	05/12	Dominique ASTRUC	TOURS SUR MEYMONT	<u>Objet</u> : personne défavorable à la proposition de révision demandée par la commune et du classement de parcelles de NL en OAP
<p><u>Raisons</u> :</p> <p>1) Densification d'un bourg qui souffre de trop grande densité.</p> <p>Les maisons mitoyennes du centre du bourg ne sont pas attractives (route de Giroux) et peinent à trouver des acquéreurs, elles manquent d'espaces privatifs ou attenants et n'ont pas de vue sur les paysages. Proposition, favoriser une « aération » du bourg en démolissant quelques maisons invendables pour créer de mini-espaces verts favorisant la convivialité.</p> <p>2) Le classement en zone UC des parcelles AB 157 et 158, actuellement en zone NL, avec mise en place d'une OAP prévoyant l'implantation de 9 logements sur 5400m².</p> <p>Cette implantation interdirait l'utilisation des terrains (parking) pour l'organisation d'événements festifs ou culturels. Proposition, conserver la parcelle AB 157, propriété de la commune, et en dynamiser l'utilisation.</p> <p>3) Les parcelles AB 157 et 158 jouxtent le verger géré par le Conservatoire d'espaces naturels d'Auvergne.</p> <p>Construire 9 maisons sur les terrains bouleverserait l'environnement de ce lieu de promenade.</p> <p>La parcelle 157, en restant propriété communale, permettrait d'organiser des manifestations pour mieux faire connaître le verger. En rendant constructibles les parcelles AB 157 et 158, la commune contreviendrait à la convention qu'elle a signée en 2015 avec la communauté de communes du pays de Cunlhat et le Conservatoire des espaces naturels d'Auvergne, exigeant qu'elle veille au maintien du patrimoine paysager du site dans lequel est implanté le verger conservatoire.</p> <p>4) Défavorable pour le classement des parcelles AB 157 et 158 en zone UC pour des motifs d'intérêt privé.</p> <p>La parcelle 151 jardin d'agrément de la maison, est situé le long de la route du Verger conservatoire qui offre une vue sur les Monts du Forez et les versants bocagers du vallon, les villages d'Espinasse, de Fougère, etc...</p> <p>La construction de 9 maisons dénaturerait totalement ce paysage et dégraderait de manière irréversible l'attractivité de la propriété, entraînant une dégradation de la valeur de la maison et du jardin arboré qui l'entoure ,et une moins-value financière considérable.</p>					
38	Registre démat.	05/12	Pierre FAURE	TOURS SUR MEYMONT	<u>Objet</u> : personne défavorable à la proposition de révision alléguée n°1 et du déclassement de parcelles
<p><u>Raisons</u> :</p> <p>1- Demande de révision formulée par la mairie :</p> <p>Le classement en zone Uc des parcelles AB 156 partie – 157 en partie et 158 en partie actuellement classées en zone NL. En contrepartie classement en zone A des parcelles ZN 90 – 92 – 278 et 280 en partie actuellement en Uc constructibles.</p> <p>2 / Les motifs de la présente observation.</p> <p>2.1 / Argumentaire contradictoire concernant les raisons du déclassement de l'actuelle zone Uc, à l'argumentaire développé pour ce changement (CF pages 179 et 284 du document de révision)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impact paysager : les parcelles ZN 90 - 92 – 278 et 280 en partie sont attenantes au lotissement de Chantoiseau, et la construction d'habitations nouvelles aura un impact paysager modéré. Les parcelles ZN 90 et 92 ne sont pas situées en ligne de crête. - Il n'y a pas de sources sur ces parcelles ZN 90 et 92, traversées par la canalisation d'eau qui alimente les fontaines du bourg, facile à déplacer si nécessaire. - La rétention foncière sur les parcelles ZN 278 et 280 : Ces parcelles sont actuellement mises à la disposition d'agriculteurs ; en 2016 les 2 propriétaires étaient d'accord pour leur classement en zone Uc et se montraient prêts à les vendre. 					

- Tènement communal qui permettra à la commune de mieux encadrer l'aménagement : Seule les parcelles AB 157 et ZN 92 qui se trouve actuellement en zone UC appartiennent à la commune. Une OAP sur les parcelles AB 156-157-158 peut tout aussi facilement être mise en place sur les parcelles ZN 90 et 92.
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement passent en bordure des parcelles ZN 278 et 280, et l'installation d'une pompe de refoulement résoudrait le problème de contrebas de 2 parcelles.
- Le classement de parcelles à la PAC : Un classement de parcelles à la PAC n'empêche pas l'urbanisation des parcelles dont le changement de destination est prévu par un document d'urbanisme.

2.2 / Les raisons qui ont conduit au classement en zone NL des parcelles AB 157 et 158 en 2016.

Le verger conservatoire d'une surface de 5 ha environ est un lieu d'intérêt régional.

L'achat de la parcelle AB 157, avait pour objectif de préserver ce secteur de constructions destinées à l'habitat. Sur ce terrain, devenu communal et attenant à la salle des fêtes, il est désormais possible de créer des aménagements à caractère festif ou culturel.

La convention, signée en 2015 entre la commune de Tours sur Meymont, la communauté de communes du Pays de Cunlhat et le Conservatoire des Espaces Naturels d'Auvergne prévoyait à l'article 4 : « *La commune reconnaît la haute valeur paysagère du site dans lequel est implanté le verger conservatoire. Au travers des projets d'aménagement et des réglementations d'urbanisme, la commune veillera au maintien de ce patrimoine paysager.* »

La future zone Uc avec une OAP prévoyant l'implantation de 9 logements dénaturera totalement le site.

3 / Conclusion

Il serait bon de réétudier la proposition de révision n°1, et de revenir sur le zonage tel qu'il avait été défini en 2016 à savoir maintien des parcelles AB 157 et 158 en zone NL.

La valorisation du verger vont dans l'intérêt de la commune mais aussi de la communauté de communes Ambert Livradois Forez. Cet espace unique en Auvergne présente un véritable enjeu pour le territoire.

39	Registre démat.	05/12	Pierre FAURE	TOURS SUR MEYMONT	<u>Objet</u> : pièce jointe relative à l'observation n°38, photo aérienne avec parcelles concernées
48	Mail		Kerem GOKDEMIR.	Non précisé (Cunlhat ?)	<u>Objet</u> : déclassement de parcelles constructibles en parcelles agricoles

Conteste le fait que les parcelles BI 106 et BI 107 passe en zone non constructible sans explications - souhaite faire un recours au tribunal administratif.

Cf également observation n°1 du registre papier de l'Espace France Service de Cunlhat

Registre de la commune de CUNLHAT

9C	Observation écrite dans le registre	08/12	Mr GACHON	<u>Objet</u> : parcelle en OAP (<i>parcelle BM256</i>)
----	-------------------------------------	-------	-----------	--

Raison : Le terrain ne peut se vendre par parcelles individuelles, il y a pourtant de la demande.

11C	Courrier reçu hors délai	10/12	Jean Luc DESMARET	<u>Objet</u> : parcelles en OAP <u>Localisation</u> : parcelles 131.12.129.142.137 - section BL
-----	--------------------------	-------	-------------------	--

Raisons :

- 14000m² en zone constructible soit environ 21 lots d'une surface moyenne de 500m² ; or le terrain est situé en zone rurale où se construisent 2 maisons les bonnes années. Terrains à 15€/m² donc peu onéreux, mais pas intéressants pour ceux qui veulent habiter à la campagne qui préfèrent des terrains plus grands.

- Les promoteurs ne sont pas intéressés.

- Une personne peut-elle acheter plusieurs lots pour construire une maison ?

- Peut-on revoir le chiffre de 21 lots à la baisse ?

Pièce jointe : Mail de Maître SELLIER avocat adressé à Mr DESMARET :

- il est possible de modifier/supprimer une OAP dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée ;

- le contenu de l'OAP ne semble pas en phase avec le PADD applicable : « *un patrimoine rural à préserver et valoriser/ protéger les continuités écologiques et paysagères / lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* »

Registre de l'Espace France Service de Cunlhat

1EF	Observation manuscrite	?	Mr GOKDEMIR	Objet : Conteste le fait que les parcelles BI 106 et BI 107 passe en zone non constructible sans explications
-----	------------------------	---	-------------	---

				<i>Cf également observation n°48 du registre dématérialisé</i>
4EF	Courrier versé au registre	?	Laurent USCLADE	<u>Objet</u> : Maintien de parcelles en zone Uh <u>Localisation</u> : AH71 et AH 72 sur la commune de LA CHAPELLE AGNON
<u>Raisons</u> : en entrée d'agglomération, proximité de voies de communication et des réseaux, exposition Sud-Est.				
6EF	Courrier versé au registre	30/11	Mme Annie MAJEUNE	<u>Objet</u> : demande de révision du déclassement de parcelle de Uc en A <u>Localisation</u> : parcelle BI 432 de 2019 m ² , partie intégrante de la zone pavillonnaire sud, route de l'Alleyras
<u>Remarques</u> : secteur défavorisé par rapport à une partie de la zone Nord-Est qui passe de A en Uc.				

PROBLÉMATIQUE DE LA MAISON DE SANTÉ

Suite aux dépôts de plusieurs observations d'opposants à la création de la maison de santé sur une parcelle déclassée d'une zone NL, la mairie de Cunlhat a fait distribuer, dans les boîtes aux lettres, un argumentaire en faveur de la nécessité de créer cette maison de santé.

Ces courriers ont été distribués le lundi 4 décembre, ce qui explique le nombre d'observations reçues après cette date.

Mon point de vue sur cette problématique de la maison de santé :

1 - Une enquête publique n'est pas un référendum, je ne comptabilise pas les observations pour ou contre, seul compte la qualité de l'argumentaire explicitant cette décision.

2 – Rappel : cette enquête concerne uniquement le déclassement d'une parcelle actuellement en zone NL pour la passer en zone Uc

Voici la base des argumentaires, utilisée dans les observations, prenant en compte ce passage de NL à Uc :

- contre le projet : argumentaire présent dans un courrier type qui se retrouve dans de nombreuses observations « *le projet prévu sur un espace de loisirs obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire* » ;

- pour le projet : l'argumentaire présent dans le courrier de la mairie « *la construction de la maison de santé n'est pas déduite du nombre de m² constructibles attribués par l'État. La commune a déclassé le terrain communal situé allée des Aubépines (terrain Michaud) pour compenser la surface utilisée par la maison de santé. La surface constructible réservée aux propriétaires privées n'est donc pas impactée par ce projet de maison de santé* »

3 – Je considère inutile de faire apparaître la soixantaine d'observations reçues, car elles sont quasi semblables selon que l'on soit pour ou contre. Elles apparaîtront dans le dossier final de cette enquête, dans le document « exportation de l'ensemble des observations et documents du registre dématérialisé » qui sera joint à l'ensemble des registres papiers clos par mes soins.

Observation type	CUNLHAT	<u>Objet</u> : défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé
<u>Raisons</u> :		
<ul style="list-style-type: none"> - l'exposé de la concertation ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population ; pétition de plus de 200 Cunlhatois pour demander une concertation qui n'a pas eu lieu ; - la localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions : <ul style="list-style-type: none"> . le déplacement des professionnels de santé du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg ; . la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg ; . le projet prévu sur un espace de loisirs obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ; . la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet ; - les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune ; - des bâtiments du centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pourraient accueillir une maison de santé. 		
Observation type	CUNLHAT	<u>Objet</u> : Favorable au projet de la maison de santé
<u>Raison</u> : patiente d'un médecin de Cunlhat susceptible de prendre sa retraite à court terme.		
<u>Ou</u> : cette réalisation est indispensable pour les habitants de la commune et pour le maintien des professionnels de santé		

Ou : projet primordial pour les Cunlhatois et autres administrés des communes voisines.
Ou souvent : aucune raison évoquée

B. RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE N°2 : REPOSITIONNEMENT DES SECTEURS A VOCATION ÉCONOMIQUE

Registre de la commune de CUNLHAT					
6C	Observation écrite dans le registre	08/12	Mr LIENNARD Didier	<u>Objet</u> : Agrandissement de la zone Ue envisageable sur la parcelle J2	

C. RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE N°3 : REPRISE DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE TERRAINS CULTIVES

Registre de la commune de CUNLHAT					
7C	Observation écrite dans le registre	08/12	Mr BOISSON	<u>Objet</u> : Suppression de la prescription « terrain cultivé » sur les parcelles BN 133 et BN 135 <i>Cf également observations dématérialisée n°3 et 20</i>	

D. MODIFICATION N°1

D1 - ACTUALISATION DE LA LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Point particulier intéressant, 2 observations (n° 40 et 8C) évoquent la reconstruction de ruines, possibilité qui ne semble pas avoir cours dans ce PLUi.

n°	Support	Date	Déposant	Commune concernée	Objet de l'observation
<i>Texte de l'observation</i>					
1	RE	16/11	André RAYNAUD	CUNLHAT	<u>Objet</u> : demande de changement de destination d'un ancien local professionnel
<u>Localisation</u> : parcelle n° 295 – lieu-dit d'Olagner - superficie d'environ 582.33 m ² - parcelle classée en zone A <u>Demande</u> : classement en zone urbaine pour réhabilitation du local en usage d'habitation <u>Pièce jointe</u> : 1 lettre adressée à la mairie (même demande que dans cette enquête) comprenant une copie de l'extrait de cadastre					
2	Mail	27/11	André RAYNAUD	CUNLHAT	Idem ci-dessus
8	Mail	30/11	Mme Gabriel M.	DOMAIZE	<u>Objet</u> : demande de changements de destination
<u>Sujet 1</u> : demande de changement de destination d'une grange attenante à une habitation <u>Localisation</u> : parcelle ZA 192 à La Vigne <u>Demande</u> : agrandir l'habitation d'une superficie de 25 m ² sur 2 étages habitables, sur cette grange qui a déjà l'eau et l'électricité.					
<u>Sujet 2</u> : ancienne habitation traditionnelle avec un estre dont le toit n'a pas été refait <u>Localisation</u> : parcelle ZA 194 dans le même lieu-dit <u>Demande</u> : qu'il soit possible de la rénover un jour					
15	Mail	02/12	M. Mme AUMEUNIER	DOMAIZE	<u>Objet</u> : demande de changement de destination d'une grange
<u>Localisation</u> : Le Fraisse <u>Pièce jointe</u> : fiche explicative dans un format de fichier joint non conforme – <i>courrier renvoyé dans l'observation n° 18</i>					
16	Mail	02/12	Mr REYNAUD	CEILLOUX	<u>Objet</u> : demande de changement de destination d'un bâtiment annexe
<u>Localisation</u> : parcelle C 164 d'une surface de 80m ² au lieu-dit Trémoulet <u>Pièce jointe</u> : Plan cadastral					

18	Mail	03/12	M. Mme AUMEUNIER	DOMAIZE	(Pièce jointe de l'observation n°15) <u>Objet</u> : demande de changement de destination d'une grange
<p><u>Localisation</u> : parcelles 101 et 107 Le Fraisse <u>Pièce jointe</u> : fiche explicative Propriétaires depuis 1994 . La grange est adaptée à une évolution en habitation car contiguë à un bâtiment d'habitation, en bordure de la route dans le hameau du Fraisse. Murs périphériques en bon état, couverture refaite, les réseaux d'eau et électricité dans la rue, la surface du terrain permet la réalisation d'un assainissement autonome. Les dimensions intérieures de la grange sont de 6 x 10,60 m soit 63 m² et la hauteur de 6 à 7 mètres, ce qui permet la réalisation d'un étage.</p>					
34	Mail	05/12	Julia BELLET	DOMAIZE	<u>Objet</u> : demande de changement de destination de bâtiments divers
<p><u>Localisation</u> : parcelles ZM102,103 et 104 - Le Fraisse <u>Objet de la demande</u> : qu'une grange attenante à la maison, ainsi qu'une autre maisonnette (dépendance) qui est sur la même parcelle, soient susceptibles d'être aménagés un jour.</p>					
40	Mail	06/12	Christophe GATHIER	DOMAIZE	<u>Objet</u> : critique de l'enquête- potentiel que représentent les ruines de bâtiments anciens.
<p><u>À propos de l'enquête</u> : Manque d'animation préalable, pas de réunion publique, pas de concertation préalable. Masse de documents déposés sur le site Internet ou sur les tables de consultation dans les mairies sans aucune synthèse, aucun résumé permettant d'y voir clair rapidement.</p> <p>Les exigences nationales imposent aux territoires de limiter les nouvelles constructions. Pourquoi ne pas rendre possible la <u>reconstruction des ruines</u> ? C'est une disposition facile à mettre en œuvre, sans risque de débordement, largement profitable sur une multitude d'aspects, et c'est un potentiel remarquable car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur nombre est important ; - la localisation globale est optimale, très souvent au cœur ou déjà insérés dans des espaces construits : les ruines isolées peuvent être exclues ; - l'implantation topographique précise est très souvent harmonieuse ; - tous les réseaux publics sont souvent à proximité, une distance d'éloignement définie préalablement peut servir d'exclusion (au-delà de 30 m par exemple) - sur un plan architectural, il y a une continuité avec l'existant tout en permettant une auto-construction ou /et écoconstruction ; - au niveau social, c'est une opportunité de renforcer les hameaux et la vie qui s'y déroule ; - plusieurs ruines présentent une architecture remarquable, qui, comme on ne peut rien faire, se dégrade lentement et donne parfois des airs de désolation à certains villages. 					
Registre de la commune d'AUZELLES					
1A	Observation écrite dans le registre	?	Pierre MORDIER		<u>Objet</u> : demande de changement de destination des annexes et granges du hameau de Neuville
2A	Observation écrite dans le registre	?	Illisible		<u>Objet</u> : demande de changement de destination des annexes et granges du hameau de Neuville
Registre de la commune de CUNLHAT					
8C	Observation écrite dans le registre	08/12	COUASSARD Catherine		<u>Objet</u> : reconstruction d'une ruine <u>Localisation</u> : Parcelle B508 à Le breuil, sur la commune de CEILLOUX
Registre de la commune de LA CHAPELLE AGNON					
1CA	Courrier versé au registre	07/12	Mr Didier DEMAISON		<u>Objet</u> : - demande de réhabilitation d'un ancien corps de ferme parcelle A038 - construction d'un hangar de stockage sur la parcelle A092

D2 - ACTUALISATION DU RÈGLEMENT

14	Mail	02/12	E. PEGHEON	CUNLHAT	<u>Objet</u> : construction d'un garage
<p><u>Localisation</u> : Parcelle BM84 de 2ha 60a, à Viillard <u>Objet</u> : La construction d'un garage sur cette parcelle n'est pas possible car le règlement stipule qu'on ne peut pas construire un bâtiment à moins de 5 m de la rue, et que ce règlement pourrait évoluer et passer de 5 m à 3 m ? Comme la profondeur disponible est d'environ 7 m, seul un garage pour trottinette ou peut-être vélo pourrait être accepté.</p>					

Ce règlement interdit donc toute utilité à ce terrain et crée une "dent creuse", alors que de chaque côté de cette parcelle se trouvent des clôtures en limite de rue.
Pouvez-vous me dire si je pourrai espérer construire le garage qui me fait défaut.

Registre de l'Espace France Service de Cunlhat

SEF	Courrier versé au registre	01/12	E. PEGHEON	<u>Objet</u> : construction d'un garage à CUNLHAT
-----	----------------------------	-------	------------	---

Cf observation n°14 du registre dématérialisé

D3 - ACTUALISATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Registre de la commune de DOMAIZE

2D	Courrier reçu hors délai	12/12	Mme MALLET	<u>Objet</u> : déclassement d'un emplacement réservé <u>Localisation</u> : parcelle AB27 dans le bourg
----	--------------------------	-------	------------	---

Raisons : L'emplacement réservé concerne la création d'une liaison piétonne entre la place de l'église et la salle polyvalente. La surface nécessaire à la réalisation de cette liaison a été cédée en 2021, les travaux sont terminés.

Demande : libérer la surface restante de toute contrainte communale ; le mauvais état des 5 pommiers restants ne justifie pas un classement en « verger ».

E. OBSERVATIONS DIVERSES

9	Mail	02/12	Pascal Delage	CUNLHAT	<u>Objet</u> : défavorable à la révision du PLUi par manque d'information
---	------	-------	---------------	---------	---

Raisons :

- la révision du PLUI n'est pas mentionnée sur le site internet de la mairie en constante reconstruction ;
- a participé à la commission "habitat" et en a démissionné suite à l'invitation à une réunion où toute discussion sur le fond a été refusée ;
- rappelle que le précédent plan d'urbanisme a été refusé par le commissaire enquêteur et a été refait par la municipalité sans bureau d'étude ;
- Cunlhat a fait partie de l'opération "habiter autrement en centre bourg" menée par le parc régional du Livradois Forez, où de réelles discussions avec la population avaient pu avoir lieu ;
- l'approche des "petites villes de demain" fait appel des urbanistes de gros bureaux d'études, dont les pratiques n'ont rien avoir avec l'urbanisme participatif dont nous avons pu bénéficier ;
- les gros projets surdimensionnés et pas assez décentralisés mènent ici à des échecs comme celui de l'école Saint Joseph .

Registre de la commune de CUNLHAT

10C	Observation écrite dans le registre	08/12	Anne DUPARC	<u>Objet</u> : Élargissement de l'allée des Noisetiers avec placette de retournement, pour l'accès au parking de la maison de santé
-----	-------------------------------------	-------	-------------	---

Raisons : apport de circulation dans une voie étroite, en cul de sac, avec des véhicules stationnés dans la rue.

Registre de la commune de DOMAIZE

1D	Courrier versé au registre	30/11	Gérard Grenier	<u>Objet</u> : extension du bourg
----	----------------------------	-------	----------------	-----------------------------------

- La municipalité a opté pour l'expansion du bourg en construction neuve, mais elle s'accroît de terrain agricole au total plus de 5000 m² pour un total de 8 logements (le PLUI ne prévoit que 13 logements à l'hectare).
- La commune est propriétaire d'une parcelle d'environ 1,5 ha à l'entrée du bourg, route de Tours (Le Viquiry) prévue en constructible, dans un secteur où l'habitat est dense ; 4 à 5 maisons pourraient y être construites en harmonie avec l'existant sans porter préjudice au bourg ancien, de plus l'assainissement est en bordure de voie publique.
- Regret sur le manque d'échange auprès de la population concernant les évolutions du PLUI.

Registre de la commune de TOURS SUR MEYMONT

1T M	Courrier versé au registre	08/ 12	Mme CALANDRE	<u>Objet</u> : reconstruction sur une parcelle non constructible sans vocation agricole <u>Localisation</u> : parcelles ZT91 et ZT 92 lieudit le Pissolier
<u>Raisons</u> : une maison d'habitation sur la parcelle ZT91 a brûlé en 2013 et elle est entièrement détruite. <u>Pièces jointes</u> : photocopie du plan cadastral et attestation des pompiers				
Registre de l'Espace France Service de Cunlhat				
2EF	Document agrafé au registre	?		<u>Objet</u> : contributions du SCoT Livradois Forez <i>NB : document versé dans l'ensemble des registres d'enquête</i>
3EF	Document agrafé au registre	?		<u>Objet</u> : 3 contributions de la DDT <i>NB : documents versés dans l'ensemble des registres d'enquête</i>

F. OBSERVATIONS NON VALIDES OU HORS SUJET

4	Mail	27/11	Claire MEILLIER	CUNLHAT	<u>Objet</u> : demande de reconnaissance de maison d'habitation sur le cadastre
<u>Localisation</u> : parcelle AN 0103 dans le hameau des Bruneilles <u>Raison</u> : rénovation du bâti afin d'en faire une résidence principale - bâti de 55m2 représenté au cadastre, mais non classé en tant que maison d'habitation. <u>Pièces jointes</u> : 8 <i>Observation hors sujet</i>					
6	Mail	27/11	Claire MEILLIER	CUNLHAT	4 nouvelles pièces jointes
<i>Cf observation n°4 : demande hors sujet</i>					
11	Mail	02/12	Fred DÉPLAN		<u>Pièce jointe</u> : courrier concernant la révision du PLUi ; Format de fichier joint non conforme
12	Mail	02/12	Fred DÉPLAN		Idem obs n°11 Format de fichier joint non conforme
43	Mail	06/12	?	?	Texte illisible
53	Mail	07/12	Dominique MONTCRIOL	?	Courrier au commissaire enquêteur indiqué dans le message, mais refusé par la base pour cause de format non conforme
54	Mail	07/12	Dominique MONTCRIOL	?	Idem obs 53
60	Mail	07/12	Nathalie ZAREMBA	?	Pièce jointe indiquée dans le message, refusée par la base pour cause de format non conforme
61	Mail	08/12	Anne-Marie FONTBONNE	?	Pièce jointe indiquée dans le message, refusée par la base pour cause de format non conforme
Registre de la commune de BROUSSE					
1B	Observation écrite dans le registre	17/11	Commissaire enquêteur		<u>Objet</u> : constat que les documents arrivés en cours d'enquête ont été versées au dossier <u>Documents</u> : 3 courriers de la DDT et avis du SCOT Livradois Forez

4 RESTITUTION DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

J'ai fait une lecture de ce procès-verbal le vendredi 15 décembre 2023, soit 7 jours suite à la clôture de l'enquête, aux personnes suivantes :

- Mr CONVERS représentant la commune de DOMAIZE
- Mr DUGNAS représentant la commune de BROUSSE
- Mme FACY représentant la commune de CUNLHAT
- Mme DE VOS représentant la commune de CUNLHAT
- Mme NUNES représentant la commune de AUZELLES

- Mme ARCHENY représentant la commune de AUZELLES
- Mr FONLUPT représentant la commune de CEILLOUX
- Mme REYNAUD représentant la commune de CEILLOUX
- Me COMBRIS représentant la commune de TOURS SUR MEYMONT

J'ai rappelé lors de cette rencontre que, selon l'article R.123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours à dater de cette rencontre, pour produire un mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, soit pour le vendredi 29 décembre 2023 dernier délai.

Je souhaite qu'un exemplaire numérique me soit envoyé par mail dès la mise au point du mémoire en réponse, suivi de l'envoi par courrier de l'exemplaire papier signé par le représentant du maître d'ouvrage.

Ce procès-verbal a été édité en deux exemplaires originaux ; un exemplaire signé a été remis au représentant du maître d'ouvrage, j'ai conservé le deuxième exemplaire signé.

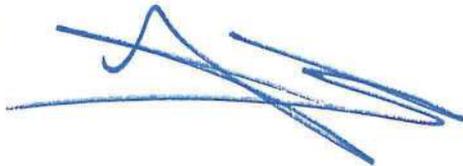
Le 15 décembre 2023
Le commissaire enquêteur
Jean Christophe PEUREUX



Le représentant du maître d'ouvrage

Edith ALLARD

Directrice du pôle Aménagement Durable du
Territoire.



Ambert Livradois Forez
Communauté de Communes
15 Avenue du 11 Novembre
BP 71

63600 AMBERT

Tel : 03 73 72 71 40

Department of Health and Human Services
U.S. Department of Health and Human Services
Washington, D.C. 20201

Office of the Assistant Secretary for Health
200 Independence Avenue, S.W.
Washington, D.C. 20201
Phone: (202) 205-2000
Fax: (202) 205-2000

ANNEXE 4 : Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage



MÉMOIRE DE RÉPONSE AU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS – PLUI DU PAYS DE CUNLHAT

1. Le mémoire de réponse

La commission, composée des représentants des communes du Pays de Cunlhat, ne peut, à ce stade, apporter une réponse définitive à toutes les observations.

Compte-tenu des avis émis par les personnes publiques associées portant essentiellement sur la mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT, sur la réduction des zones urbaines et sur l'augmentation des densités, une recherche de compromis a été réalisée par la commission :

- La DDT a transmis au bureau d'études la méthodologie de calcul des capacités d'accueil qu'elle a utilisé, afin de partir sur les mêmes bases méthodologiques. Le bureau d'études a recalculé les capacités d'accueil présentes dans le document.
- À partir de cette méthodologie, la commission a réalisé des entretiens, les 23 et 24 novembre 2023, afin de proposer une réduction des zones urbaines et à urbaniser, permettant une réduction plus significative des capacités d'accueil.
- La synthèse de ce travail a été présenté en Sous-Préfecture en date du 7 Décembre 2023. **Les services concernés ont indiqué que les efforts supplémentaires réalisés étaient satisfaisants.**

Une réunion de présentation des modifications envisagées sur les 4 procédures pour tenir compte des avis des PPA et après enquête publique, sera réalisée courant Janvier avec les personnes publiques associées.

Dans ce contexte, le mémoire présente avant tout les réflexions générales d'ALF en matière d'aménagement de son territoire et les évolutions envisagées à ce jour du PLUi pour prendre en compte les avis des PPA et des demandes réalisées dans le cadre de l'enquête publique. Le présent mémoire ne peut donc être considéré comme un positionnement ferme et définitif indiquant précisément de quelle manière le document va évoluer pour l'approbation. Il est en effet nécessaire d'attendre le retour des personnes publiques associées. Toutefois, il est précisé que les modifications apportées au PLUi par ALF seront réalisées dans une recherche d'équilibre et de compromis entre :

- La nécessité de tendre vers la compatibilité avec le SCOT
- La nécessité de prendre en compte les caractéristiques propres au territoire du Pays de Cunlhat, différentes des communes plus urbaines ou péri-urbaines

La recherche de cet équilibre s'est traduite par un effort significatif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de densité sur les OAP, compte-tenu du milieu rural dans lequel le territoire du Pays de Cunlhat se trouve.

Pour rappel, le PLUi doit s'inscrire en compatibilité avec le SCOT et non en conformité. La notion de compatibilité est notamment précisée par décision du conseil d'état du 18 décembre 2017, n°395216 (voir notamment l'article suivant : <https://goutal-alibert.net/la-compatibilite-dun-plu-au-scot-sapprecie-globalement/>)

De même, les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et non conformes, comme cela doit être le cas avec le règlement.

Extrait guide de recommandations juridiques : Les OAP du PLU, DHUP, novembre 2019 (réalisé par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales :

Le rapport de compatibilité

Les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. Cela découle de leur nature même, une orientation indique une direction à suivre plutôt qu'un résultat impératif à atteindre. Toutefois, les OAP peuvent être rédigées sous forme de résultat à atteindre avec une marge d'application ; par exemple en fixant un objectif de diversité des typologies urbaines et architecturales mais sans imposer les moyens pour l'atteindre.

Comme le rappelle le GRIDAUH : « L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. »⁷

Vous noterez ci-dessous les modifications de zonage et d'OAP envisagées, permettant de lever la plupart des réserves émises par les personnes publiques associées.

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

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de l'INAO, TDM

Avis synthétisé de la CDPENAF

La commission note :

- 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
- Que 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
- Que le maintien de nombreuses parcelles constructibles dans les hameaux n'est pas justifié

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

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, Coupât, Pradeaux/Sous Fredière
- Ceilloux : il ne semble pas judicieux de maintenir des disponibilités sur les secteurs Les Villes et Champsohier
- 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 de la DDT

Avis défavorable sur tous les points à l'exception du projet de maison de santé :

- L'incompatibilité majeure avec le SCOT est le point de blocage majeur : 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 pour

le SCOT et ce dernier mène des actions 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.

- Un potentiel constructible trop important au regard de la production de logements constatée ces dernières années
- Une nécessaire réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels dans un contexte de sobriété foncière porté actuellement par les principes de la Loi Climat et Résilience

Avis synthétisé du Parc Naturel Régional du Livradois Forez (PNRLF) (hors délais)

Le PNRLF recommande :

- Auzelles : réduire la zone Uh sur La Prulhière
- Brousse : réduire la zone Uh sur Coupat, supprimer la zone Uh sur Lairauroux et les Pradeaux (Sous Fredière)
- La Chapelle-Agnon : réduire les surfaces constructibles au Nord du bourg
- Tours sur Meymont : supprimer la zone Uh sur Fougères ou réaliser une OAP

Avis réservé : reconsidérer le positionnement de certaines zones Uh et Uc

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.

Avis synthétisé du SCOT, reçu pendant l'enquête

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
- Réduire 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 Lairouroux et Coupat à Brousse

Réponses apportées par ALF

- **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, issu 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 une 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 en génèrent. Les objectifs de la Loi Climat et Résilience 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**

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 (à la Chapelle-Agnon par exemple, deux secteurs sont à densifier dont un correspond à la zone d'activité de Dore Emballage. À Tours-sur-Meymont, deux zones à densifier sont identifiées dont une correspondant à un site majoritairement composé de bâtiment agricoles, la même problématique se retrouve à Auzelles...).

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. 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 « 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, 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... donc comment peut-elle être compatible avec les orientations du SCOT ?

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, ALF a recalculé l'ensemble des capacités d'accueil du PLUi selon la méthodologie fournie par la DDT en Octobre 2023. La commission a ensuite retravaillé les 23 et 24 Novembre 2023. Ce travail a permis de :

- 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
- Prise en compte des secteurs ciblés dans le cadre de l'avis de la chambre d'agriculture et du PNR : la très grande majorité des remarques formulées par ces derniers a été prise en compte.

Ce travail a permis une réduction de l'ordre de 13.50 ha à ce jour des capacités d'accueil sur l'ensemble du Pays de Cunlhat, dont 7.8 ha sur les communes rurales. Il a permis une amélioration de la proportion des capacités d'accueil situées dans les enveloppes à densifier définies par le SCOT : le PLUi actuellement opposable concentre 12% des capacités d'accueil au sein des enveloppes à densifier repérées par le SCOT pour les communes rurales et 75% pour Cunlhat. Avec la nouvelle proposition d'ALF, le projet de PLUi à l'issue des 4 procédures d'évolution permettra de concentrer 17.30% des capacités d'accueil dans les enveloppes à densifier définies par le SCOT pour les communes rurales et 86.5% pour Cunlhat.

Cependant, toutes les demandes de réduction ou de reclassement de zones urbaines formulées n'ont pas été prises en compte. En effet, afin de proposer un projet cohérent aux regards des spécificités du milieu rural, les modifications de zonage apportées permettent de maintenir un équilibre entre le bourg et les hameaux les plus attractifs et/ou les plus importants. Rappelons en effet que le premier objectif de la révision allégée est le repositionnement de secteurs constructibles sur des secteurs perçus par les élus comme plus attractifs pour lutter contre la rétention foncière :

- Brousse : la réduction de la zone Uh sur Coupat et la suppression de la zone Uh Sous-Fredièrre n'est pas envisageable : Coupat constitue l'un des hameaux les plus attractifs. En revanche, le dossier sera complété pour préserver les haies présentes sur la parcelle concernée. Concernant Sous-Fredièrre, la zone Uh est maintenue car il s'agit de terrains attractifs. La zone Uh à La Chabane permet de prendre en compte une activité économique, dont le développement ne serait pas possible en zone A.
- Tours sur Meymont : Fougère étant considéré comme l'un des hameaux attractifs et la commune de Tours sur Meymont ne disposant pas de réel terrain constructible mobilisable en dehors du bourg, la zone Uh est maintenue. Cependant, une OAP sera ajoutée afin de préserver la trame paysagère et de respecter la densité prévue par le SCOT. Rappelons que le SCOT identifie le bourg et Bourdelles en enveloppe à densifier, alors que le bourg présente des enjeux paysagers très importants (implantation en ligne de crête) et que Bourdelles présente des enjeux agricoles très importants (2 exploitations agricoles présentes dans le hameau). Un repositionnement d'une partie des capacités d'accueil sur Fougère paraît donc plus cohérent.
- Ceilloux : la commune dispose de très peu de capacités d'accueil réellement mobilisables, il n'est donc pas envisagé de réduire l'emprise de la zone Uh tel que proposé sur Champsohier

Ce travail constitue un effort important de repositionnement des capacités d'accueil sur les bourgs et les enveloppes à densifier définies par le SCOT. Compte-tenu des caractéristiques propres aux territoires ruraux tels que présentés précédemment d'une part, et de la délimitation des enveloppes à densifier définies par le SCOT très/trop resserrées autour du tissu urbain dense (sans dent creuse réelle) d'autre part, il n'est pas possible de présenter un projet disposant d'une part plus élevée des capacités d'accueil au sein des enveloppes urbaines à densifier définies par le SCOT. ALF considère donc que l'effort significatif réalisé en Novembre 2023 permet de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du SCOT Livradois Forez.

Ce travail d'adaptation du plan de zonage pour tenir compte des avis des personnes publiques associées en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de repositionnement des capacités d'accueil sur les bourgs a été présenté en Sous-Préfecture le 7 Décembre 2023. **Les services concernés ont indiqué que les efforts supplémentaires réalisés étaient satisfaisants.**

- **La prise en compte de la densité : se reporter à la réponse apportée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi**
- **La prise en compte de la maison de santé**

À l'exception des remarques émises par le Département, les personnes publiques associées sont favorables à la réalisation de ce projet. Se reporter à l'argumentation présentée en réponse aux remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique.

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

RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de TDM, INAO, CCI

Avis synthétisé de la CDPENAF

La commission note que 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 ou forestières, ou identifiées avec une présomption de zones humide. À défaut, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont à envisager.

Avis favorable sur 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 ainsi à l'entreprise présente de se développer.

Avis défavorable sur le reste, la commission invite ainsi la collectivité à :

- Retravailler les périmètres des projets au sein de la zone d'activités de Cunlhat et de loisirs à La Chapelle-Agnon qui viendraient impacter des milieux sensibles afin d'éviter de réduire et le cas échéant de compenser les impacts de ces projets.

Avis synthétisé de la Chambre d'Agriculture

- À Cunlhat : interrogation sur l'ouverture à l'urbanisation d'un aussi grand tènement alors que le PADD prévoit l'ouverture des disponibilités par tranches. Il semblerait judicieux de réduire la zone 1AUe sur la partie de la zone 1AUe comprenant une zone humide. Être vigilant sur les « délocalisation d'activités » d'une zone déjà urbanisée vers de nouvelles zones comme celle-ci pour ne pas générer une friche industrielle ou commerciale
- À La Chapelle-Agnon et Tours sur Meymont: pas d'observations particulières

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

Avis synthétisé de la DDT

Avis favorable avec réserve :

- la zone de Cunlhat est concernée par une présomption de zone humide et porte sur une parcelle déclarée à la PAC. La DDT 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.

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 du Parc Naturel Régional du Livradois Forez (PNRLF) (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 du Département

Le Département émet les observations suivantes :

- 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).

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

Réponses apportées par ALF

- **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 allégée 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 allégée n°2 du PLUi, puisque l'agrandissement porte sur un autre secteur ne présentant pas d'enjeux.

- **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 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.

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.

ALF transmettra un plan avec la délimitation de l'emprise nécessaire pour l'agrandissement de cette entreprise.

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 correspond au reste de la zone et 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 :

- 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'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.

Pour cela, dans le cadre des entretiens réalisés les 23 et 24 novembre, ayant pour but de rechercher un compromis et de tendre vers la compatibilité avec le SCOT, ALF est favorable à la réduction des zones urbaines et à urbaniser sur le PLUi de Cunlhat et envisage pour cela :

- La suppression de la zone 2Aue et la réduction de la zone Ue au Nord de Cunlhat
- La suppression des zones 2Aue et 1Aue à Tours sur Meymont

Ces propositions seront présentées aux personnes publiques associées en Janvier 2024 et elles restent, à ce jour, à valider auprès des PPA. Compte-tenu de l'avancement des études engagées par ALF, il n'est toutefois pas envisagé de réduire la zone 1AUe de Cunlhat.

RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de TDM, INAO, CCI

Avis synthétisé de la CDPENAF

Idem avis réalisé dans le cadre de la révision allégée n°1

Avis synthétisé de la Chambre d'Agriculture

À Auzelles, elle regrette le positionnement de la zone Uc sur un terrain cultivable et déplore l'effet de son classement en zone U en 2016 (l'abandon de la parcelle et son enrichissement). L'idéal serait que cette parcelle conserve une vocation agricole avec un reclassement en zone A. À défaut, son maintien en zone Uc ne doit pas conduire à son enrichissement tant qu'aucun projet de construction ne voit 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 à la révision allégée n°3 vient s'ajouter une OAP pour encadrer l'urbanisation de ce vaste tènement. Celle-ci fixe notamment une densité de 10 logements par hectare. La chambre invite l'EPCI à afficher un objectif plus proche de celui fixe par le SCOT à savoir 13 logements/hectare. Pour eux, cela ne créerait pas pour autant une incompatibilité avec les objectifs du PADD approuvé en 2016, d'autant plus que le bilan du PLUi met bien en évidence une densité effective très en-deçà de l'objectif fixé en 2016.

Avis synthétisé de la DDT

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 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.

Avis synthétisé du Parc Naturel Régional du Livradois Forez (PNRLF) (hors délais)

Avis favorable sous réserve d'éclaircir 3 points :

- Une densité inférieure aux prescriptions du SCOT Livradois Forez de 13 logements à l'hectare
- La desserte interne n'est pas clairement imposée par l'OAP
- Les solutions d'assainissement pour l'accueil de 15 logements, voire 20 logements, ne sont pas évoquées par l'OAP. Raccordement à l'assainissement collectif ?

Avis synthétisé du Département

Le Département émet les observations suivantes :

- 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.

Avis synthétisé du SCOT, reçu pendant l'enquête

Avis favorable avec réserve :

« 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. »

- La problématique de la densité : se reporter à la réponse formulée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

MODIFICATION N°1 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de TDM, INAO, CCI

Avis synthétisé de la CDPENAF

Avis favorable sur le travail d'identification des bâtiments pouvant changer de destination.

Avis défavorable :

- Mettre le document en compatibilité avec le SCOT Livradois Forez et notamment avec les objectifs de densité
- 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 et éviter ainsi l'unique réalisation de logements pavillonnaires individuels, ne permettant pas de répondre aux objectifs de densité affichés dans le PADD du PLUi et dans le SCOT
- Retravailler les périmètres des projets au sein de la zone d'activités de Cunlhat et de loisirs à La Chapelle-Agnon qui viendraient impacter des milieux naturels sensibles afin d'éviter de réduire et le cas échéant compenser les impacts de ces projets.

Avis synthétisé de la Chambre d'Agriculture

- 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 de la DDT

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.

Avis synthétisé du Parc Naturel Régional du Livradois Forez (PNRLF) (hors délai)

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 entraînerait une contradiction avec le PADD. Il semble toutefois que cela soit une erreur du rapport de présentation

Optimiser la surface urbanisable sous OAP dessinée sur Auzelles en se rapprochant des objectifs de densité nette du SCOT (13 logements par hectare) et pour se faire, favoriser les formes compactes, la mitoyenneté ou la mutualisation des espaces par exemple. Pour rappel, cette densité représente environ 780 m² par logement.

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

Réponses apportées par ALF

- La prise en compte de l'avis de la MRAE

La MRAE indique « [...] 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'Auzelles, 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. »

Bioinsight, en charge de la réalisation de l'évaluation environnementale, apporte les précisions suivantes dans le mémoire en réponse :

À 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. »

- 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.

- 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 :

- 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 favoriser la biodiversité et les continuités écologiques notamment pour les clôtures 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 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 de la MRAE : se reporter au mémoire en réponse spécifique réalisé et joint au dossier d'enquête publique

Réponses apportées par ALF

- La reprise du règlement

La commission n'a pas eu le temps de se réunir pour étudier les remarques portant sur le règlement écrit en matière d'aspect extérieur des constructions. Elle échangera sur ce sujet avec les personnes publiques associées en Janvier 2024.

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 envisagée.

- 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, ALF envisage de reprendre le règlement des zones A et N 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 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 seront a priori supprimés. La démarche est en cours et sera présentée aux personnes publiques associées

en Janvier 2024, sous réserve que les communes aient disposer d'assez de temps pour vérifier la proposition réalisée par le bureau d'études.

- **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.

La commission n'envisage donc pas de reprendre le dossier sur ces points.

- **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 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 densité moyenne « brute » de l'ordre de 12 logements à l'hectare, ce qui est proche de l'objectif fixé par le SCOT.

Compte-tenu des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées en matière de densité, dans et en dehors des secteurs d'OAP, la commission consent, 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 Fougère 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 opposables. 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 du bourg de 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. En effet, les OAP fixent des densités brutes. L'OAP d'Auzelles prévoit une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare et la réalisation d'une voie de desserte interne : la densité nette de cette opération sera donc tout à fait compatible avec le SCOT (13 logements à l'hectare net). De plus, il est rappelé que l'objectif de densité fixé par le SCOT est une moyenne. La prise en compte de la configuration de chaque site explique une densité plus faible sur Auzelles et une densité un peu plus forte sur Domaize, par exemple. La nouvelle proposition travaillée les 23 et 24 novembre permet de prévoir une densité brute moyenne de l'ordre de 12.72 logements à l'hectare sur l'ensemble des communes rurales, ce qui est tout à fait compatible avec les SCOT. Cet effort a été présenté en Sous-Préfecture le 7 Décembre 2023 et sera présenté aux personnes publiques associées en Janvier 2024.

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

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>Pour rappel :</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 constructible 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 dernier 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 alimente en eau les fontaines du bourg. De plus, la commune et le CEN Auvergne sont en pourparlers pour que la parcelle 92 puisse accueillir de nouvelles plantations en complément du verger actuel.

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.

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



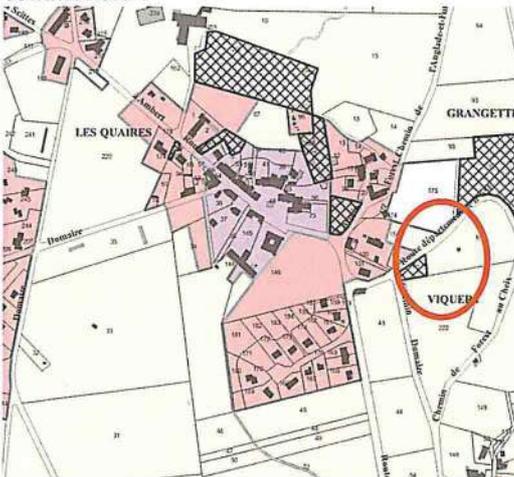
37 TOURS SUR MEYMONT

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 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.

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 du secteur de Viquery

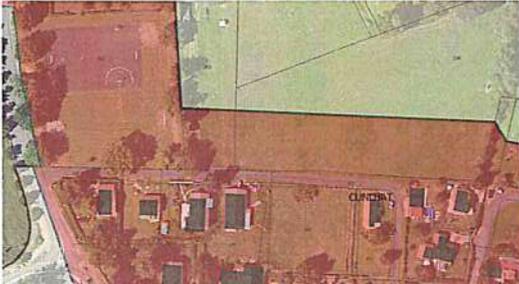
Conforter le développement de l'urbanisation sur le bourg de Domaize est complexe du fait de la présence d'exploitations agricoles autour de ce dernier.

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.

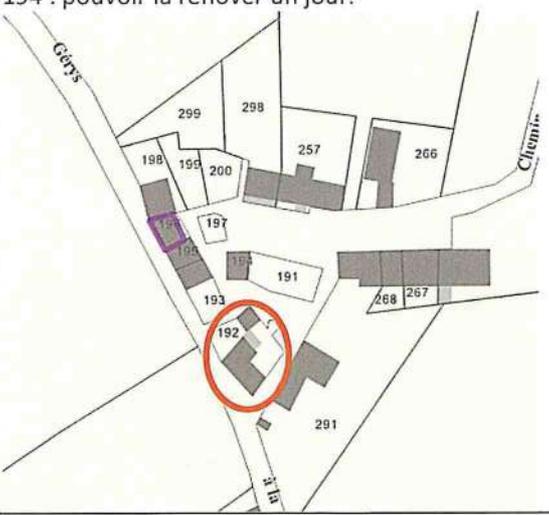
Cependant, dès la première réunion de travail avec les PPA, les services de la DDT ont déconseillé fortement l'urbanisation de ce secteur, situé en

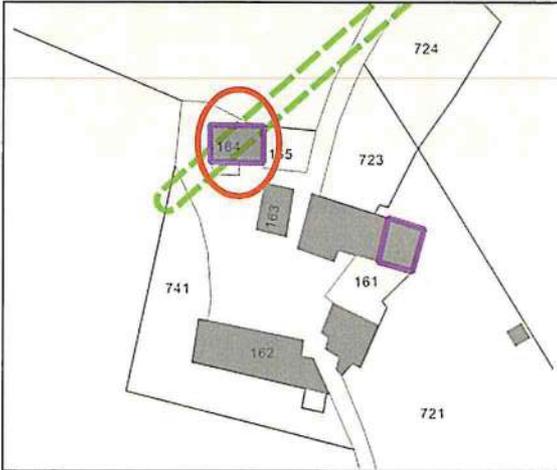
	<p>discontinuité du bourg, donc impliquant la réalisation d'un dossier de dérogation à l'application de la Loi Montagne. Ce dossier est en effet soumis à l'avis de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) présidée par le Préfet.</p> <p>Compte-tenu des fortes réserves émises par les services de la DDT, la commission a repositionné des secteurs constructibles sur d'autres sites, autour du bourg.</p>
Le projet de maison de santé à Cunlhat	
<p>Contestation du projet de maison de santé</p> <p>Déplacement des professionnels de santé du centre vers la périphérie, générant de la vacance en centre bourg et fragilisant les commerces du centre-bourg.</p> <p>Site ciblé pour d'autres projets liés aux loisirs et aux tourisme, voir le regroupement des écoles.</p> <p>Pas d'analyse paysagère du projet.</p> <p>Réutiliser plutôt des sites vacants du centre-ville tel que l'école Saint-Joseph.</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Il est également rappelé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 l'école élémentaire jouxte la parcelle et le collège se trouve à moins de 250 m), situé en accroche du centre-bourg. <p>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.</p> <p>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 est propriétaire du terrain.</p> <p>Concernant le devenir de l'école Saint-Joseph, il n'a pas été envisagé pour l'installation de cette maison de santé au regard de l'historique du site. Pour rappel, l'ancienne communauté de communes du Pays de Cunlhat menait un projet de requalification du site avec une maison de santé pluridisciplinaire, une maison de services et le déplacement de la médiathèque. Pour différentes raisons, le projet n'a pu voir le jour. Ambert Livradois Forez souhaite poursuivre cette démarche de requalification et</p>

Révision allégée n°3	Réponses apportées par ALF
<p>7C – CUNLHAT Souhaite la suppression des terrains cultivés sur les parcelles BM 133 et 135</p> <p>3 CUNLHAT – Allée des Aubépines Demande de reclassement des parcelles n°BM133 et BN135</p> 	<p>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.</p>
<p>2D DOMAIZE Demande suppression de l'emplacement réservé n°27. Demande suppression terrains cultivés</p> 	<p>La commission n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

	<p>par conséquent 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.</p> <p>Sont envisagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>10 C Allée des Noisetiers</p> <p>Souhaite l'élargissement de la voie avec placette de retournement pour maison de santé.</p> 	<p>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.</p>

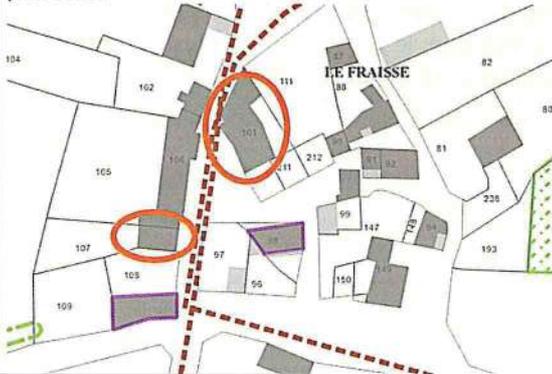
Révision allégée n°2	Réponses apportées par ALF
<p>6C- CUNLHAT -</p> <p>Agrandissement de la zone Ue envisageable sur la parcelle n°J2</p> 	<p>Les réserves des personnes publiques associées portent sur deux aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La présence d'une zone humide sur la zone 1AUe 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. <p>Compte-tenu de ces éléments, il n'est pas envisageable d'étendre la zone 1AUe sur la parcelle n°12.</p> <p>Se reporter à la réponse apportée aux personnes publiques associées sur ce sujet.</p>

Modification n�1	Réponses apportées par ALF
Actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination	
<p>1 et 2 CUNLHAT-OLAGNIER CD d'un local professionnel, parcelle n�295/ demande classement en zone urbaine</p> 	<p>Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.</p>
<p>8 DOMAIZE- LA VIGNE Demande changement de destination d'une grange attenante à la maison, desservie en eau potable et électricité : ZA192 � La Vigne Habitation dont le toit n'a pas été refait parcelle ZA 194 : pouvoir la r�novier un jour.</p> 	<p>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.</p>
<p>15 DOMAIZE – LE FRAISSE Demande de changement de destination (voir observation 18)</p>	
<p>16 CEILLOUX – TREMOULET Demande de changement de destination de la parcelle C164.</p>	<p>Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.</p>



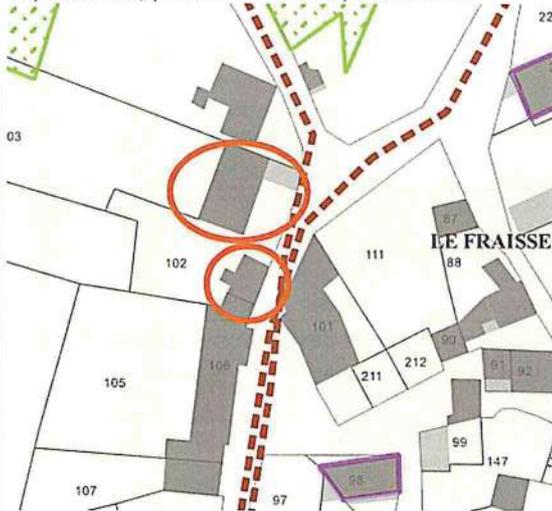
18 DOMAIZE – LE FRAISSEE

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



34 DOMAIZE – LE FRAISSEE

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

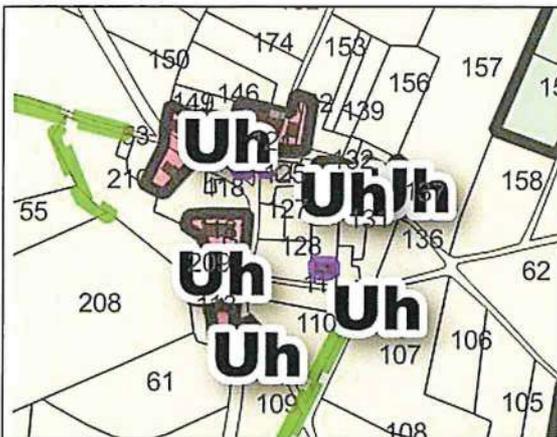


1A et 2A AUZELLES- Neuville

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

Sous réserve du respect des critères ayant permis d'identifier des changements de destination, présents au sein du rapport de présentation et des échanges prévus avec les personnes publiques associées en Janvier, la commission envisage de répondre favorablement aux demandes d'identification des bâtiments en changement de destination.

Certaines parcelles classées en zone A, d'autres en zones Uh. À la suite de l'avis des PPA, le choix est fait de reclasser l'ensemble du hameau en zone A.
Sous réserve du respect des critères ayant permis d'identifier des changements de destination, présents au sein du rapport de présentation et des échanges prévus avec les personnes publiques



associées en Janvier, la commission envisage de compléter la liste d'identification des bâtiments en changement 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.

ALF souhaite toutefois soumettre ces demandes, caractéristiques du milieu rural, aux personnes publiques associées, afin d'essayer de trouver une réponse satisfaisante.

Sous réserve du respect des critères ayant permis d'identifier des changements de destination, présents au sein du rapport de présentation, et des échanges prévus avec les personnes publiques associées en Janvier, la commission envisage de répondre favorablement aux demandes d'identification des bâtiments en changement de destination.

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.



ACTUALISATION DU REGLEMENT

14 et 5F CUNLHAT – VIALARD

Parcelle BM84 : demande de revoir les règles d'implantation pour permettre la réalisation d'un garage.

Le projet de garage se situe sur la parcelle BM 66. La commission va étudier la demande puisqu'il est possible de reclasser le secteur en zone Ua où la réglementation par rapport aux voies et emprises publiques diffère de la zone Uc.

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.

Département du Puy de Dôme
Maître d'ouvrage : Ambert Livradois Forez

Enquête publique unique
portant sur les procédures de révisions allégées n°1, 2 et 3 et sur la procédure de
modification n°1 au titre de l'article R.123-8.2ème alinéa du code de
l'environnement du PLUI du PAYS DE CUNLHAT

2° partie
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Jean-Christophe PEUREUX
DÉCISION DÉSIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CLERMONT-FERRAND –
N° E23000100/63 datée du 02/08/2023

SOMMAIRE

6. Rappel synthétique : enjeux, objet et déroulement de l'enquête	
6.1 Le projet et ses enjeux	2
6.2 l'objet de l'enquête	2
6.3 Le déroulement de l'enquête.....	2
7. Motivation de l'avis du commissaire enquêteur	
7.1 Choix et respect de la procédure	3
7.2 Contenu et forme du dossier d'enquête.....	4
7.3 Concertation préalable et information du public	4
7.4 Synthèse des avis recueillis dans le cadre de la consultation légale.....	4
7.5 Synthèse des observations recueillies en cours d'enquête	6
7.6 Réponses apportées dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage	7
8. Conclusions du commissaire enquêteur	
8.1 - Sur la justification du projet de révisions allégées et de modification	11
8.2 - Sur la conformité de la procédure et du dossier présenté	11
8.3 - Sur les avis recueillis dans le cadre de la consultation légale.....	12
8.4 - Sur les observations recueillies en cours d'enquête	12
8.5 – Sur les réponses apportées dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage	13
9. Avis motivés du commissaire enquêteur	16
9.1 Avis relatif à révision allégée n°1	17
9.2 Avis relatif à révision allégée n°2	18
9.3 Avis relatif à révision allégée n°3	18
9.4 Avis relatif à la modification n°1	1

6 RAPPEL SYNTHÉTIQUE : ENJEUX, OBJET ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1 LE PROJET ET SES ENJEUX

Après plusieurs années d'application du PLUi du Pays de CUNLHAT approuvé le 23 juin 2016, les élus du Pays de Cunlhat ont constaté plusieurs points nécessitant des adaptations pour mieux prendre en compte le contexte du territoire :

- une rétention foncière importante ,
- une attractivité pour la réalisation de logements secondaires,
- un besoin de mise en place tout dispositif visant à inciter la reprise des anciens bâtiments agricoles,
- des projets d'entreprises ou d'équipements nécessitant l'adaptation du document d'urbanisme,
- une actualisation du règlement afin de réaliser un document plus accessible.

Compte-tenu de la volonté d'adapter le PLUi du Pays de CUNLHAT rapidement, le choix a été fait de lancer plusieurs procédures d'évolutions du PLUi en parallèle, toutes soumises à évaluation environnementale.

6.2 L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Le Pays de Cunlhat regroupe 7 communes : AUZELLES, BROUSSE, CEILLOUX, CUNLHAT, DOMAIZE, LA CHAPELLE-AGNON ET TOURS-SUR-MEYMONT. Il fait partie de la Communauté De Communes Ambert Livradois Forez

Cette enquête publique unique a porté sur :

- la révision sous format allégée n°1 concernant le repositionnement des zones urbaines ;
- la révision sous format allégée n°2 concernant le repositionnement des secteurs a vocation économique ;
- la révision sous format allégée n°3 concernant la reprise des périmètres de protection de terrains cultivés ;
- la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Cunlhat qui concerne :
 - 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 ;
 - l'adaptation du plan de zonage ;
 - l'actualisation du règlement afin de réaliser un document plus accessible .

Ces 4 procédures étaient soumises à évaluation environnementale, et afin d'appréhender l'impact du cumul des 3 révisions allégées et de la modification du PLUI du Pays de Cunlhat, c'est une évaluation environnementale commune qui a été réalisée.

6.3 LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.31 LA CONFORMITÉ AU REGARD DE L'ARRÊTÉ D'ORGANISATION.

Le document n°2023-16 de la Communauté de communes Ambert Livradois Forez daté du 12/10/2023, précisait les dates et le déroulement de l'enquête.

Conformément à cet arrêté :

- L'enquête publique unique s'est déroulée pendant 33 jours, du 6 novembre 2023 à 10h00 au 8 décembre 2023 à 16h00.
- Le siège de l'enquête se situait à la communauté de communes Ambert Livradois Forez, Antenne de Cunlhat (8 grande rue - 63590 CUNLHAT)

- J'ai tenu 7 permanences durant lesquels le public pouvait me rencontrer dans les 7 mairies concernées par l'enquête.
- Le dossier d'enquête unique mis à disposition du public pouvait être consulté, en version papier dans les 7 communes concernées et à l'Espace France Services de Cunlhat, et en version dématérialisé sur le site d'Ambert Livradois Forez et sur le registre dématérialisé.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions, par courrier électronique sur le registre dématérialisé, sur les registres d'enquête papier présents au siège de l'enquête et dans les 7 mairies concernées, et par courrier postal à l'intention de M. le commissaire enquêteur.
Les observations sur les registres et les courriers ont été régulièrement scannées et versées dans le registre dématérialisé.

6.32 LES CONDITIONS D'INFORMATION DU PUBLIC

- Il y a eu deux parutions dans *La Montagne* et *Le Semeur hebdo* : le 20 octobre, soit 15 jours avant le début de l'enquête, et le 10 novembre, soit dans la première semaine de l'enquête.
- 15 Jours avant le début de l'enquête, l'avis d'enquête au format A2 sur fond jaune a été affiché dans les mairies des 7 communes concernées, ainsi qu'au siège de l'enquête. Cet affichage a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

6.33 LA PARTICIPATION DU PUBLIC

- J'ai reçu 29 personnes au cours des 7 permanences.
- Il y a eu 67 observations enregistrées sur le registre électronique et 23 observations laissées dans les registres papier, soit manuscrites soit sous forme de courriers.

6.34 LA PRÉSENTATION ET LE CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE

L'ensemble de ces éléments étaient présentés dans 5 dossiers, dont un qui comprenait les pièces communes au 4 procédures.

Le dossier de l'enquête unique était donc constitué :

- des pièces communes au 4 procédures (avis, mémoire en réponse et note de présentation),
- des différentes pièces réglementaires du PLU modifié par la procédure de révision allégée n°1,
- des différentes pièces réglementaires du PLU modifié par la procédure de révision allégée n°2,
- Les différentes pièces réglementaires du PLU modifié par la procédure de révision allégée n°3,
- Les différentes pièces réglementaires du PLU modifié par la procédure de modification n°1

Ont été reçus en cours de l'enquête, le 17 novembre, les documents suivants qui ont été intégrés au dossier :

- le mémoire du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Livradois Forez au titre de sa compétence SCoT,
- trois contribution de la DDT sous forme de corrections apportées au compte rendu d'examen conjoint.

7 MOTIVATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7.1 CHOIX ET RESPECT DE LA PROCÉDURE

Comme vu dans le chapitre précédent, la procédure en matière d'enquête publique a été scrupuleusement respectée notamment dans les points suivants :

- affichage de l'avis d'enquête 15 jours au moins avant le début de l'enquête, dans les 7 mairies, au siège d'ALF et sur les sites internet des communes qui en disposent et d'ALF ;

- publication de l'avis d'enquête 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux et rappel dans les 8 premiers jours de celle-ci ;
- tenue de 7 permanences dans les communes concernées ;
- registres d'enquête à disposition du public, version papier dans les mairies, version dématérialisée sur un site dédié ;
- dossier d'enquête à disposition du public, version papier dans chaque mairies, version dématérialisée sur le site d'ALF et sur le site du registre dématérialisé.

7.2 CONTENU ET FORME DU DOSSIER D'ENQUÊTE

- **Concernant la forme** : Le dossier mis à disposition du public était relativement volumineux, du fait qu'il comportait de nombreux doublons. En effet les 3 procédures de révisions allégées et la procédure de modification avec enquête publique ont été menées en parallèle. Il y avait donc nécessité de respecter la procédure administrative de chaque procédure, comme l'indique le code de l'urbanisme.
Une seule évaluation environnementale portant sur l'ensemble des modifications a été réalisée, et intégrée à l'identique dans les 4 rapports de présentation.
- **Concernant le fond** : Le dossier était très pédagogique en ce qui concerne son but et ses enjeux. Dépassé le stade de la complexité inhérente à la forme, les sujets abordés étaient bien explicités et bien illustrés. La note de présentation permettait de bénéficier des informations principales, et renvoyait systématiquement aux dossiers relatifs aux 3 révisions allégées et à la modification.
- ✓ Lors de l'enquête une observation (n°9) dans le registre dématérialisé, prend acte de la masse de documents déposés sur le site Internet ou sur les tables de consultation dans les mairies sans aucune synthèse ou aucun résumé permettant d'y voir clair rapidement.

7.3 CONCERTATION PRÉALABLE ET INFORMATION DU PUBLIC

Il y a eu, en mars 2022, une concertation réalisée selon les modalités suivantes :

- ouverture d'un registre de concertation dans chaque commune et à l'espace France Services de Cunlhat, accompagné d'une note présentant la procédure ;
- publication d'un article présentant la procédure a été mise en ligne, sur les sites internet des communes lorsqu'elles en possèdent un, et sur le site d'ALF ;
- publication d'articles dans les bulletins municipaux.

- ✓ Lors de l'enquête une observation (n°40) indique un manque d'animation préalable, pas de réunion publique, pas de concertation préalable.

7.4 SYNTHÈSE DES AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION LÉGALE.

7.4.1 AVIS SUR LE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 : repositionnement des zones urbaines

C'est l'incompatibilité avec le SCoT qui représente la principale pierre d'achoppement avec les Personnes Publiques Associées (PPA) entraînant :

- un avis défavorable pour la CDPENAF, pour la DDT, pour le Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Livradois Forez au titre de sa compétence SCoT ;
- un avis réservé pour la chambre d'agriculture, et pour le Parc Naturel Régional Livradois Forez ;
- avis favorables ou sans observations de l'INAO, TDM.

Sont notamment évoqué les désaccords sur les points suivants en ce qui concerne le dossier de PLUi soumis à l'enquête :

- une densité moyenne de logements à l'hectare insuffisante dans les OAP,
- une urbanisation renforcée dans les villes et bourgs qu'il convient de favoriser, et non celle des hameaux,

- un potentiel constructible trop important au regard de la production de logements constatée ces dernières années,
- une nécessaire réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels dans un contexte de sobriété foncière porté actuellement par les principes de la Loi Climat et Résilience,
- l'inutilité du maintien ou de création de micro zone Uh du fait des possibilités en zone de montagne d'extension des habitations et la création d'annexes.

Dans son mémoire la MRAE pointe, elle aussi, un besoin de gestion économe de l'espace et demande de :

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

7.42 AVIS SUR LE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 : repositionnement des secteurs à vocation économique

Cette révision concernait des zones Ue sur la commune de LA CHAPELLE AGNON, TOURS SUR MEYMONT et CUNLHAT.

C'est la délimitation de la zone Ue de CUNLHAT du fait d'une présomption d'une zone humide qui a entraîné

- o un avis défavorable pour la CDPENAF, un avis réservé pour la chambre d'agriculture, un avis avec réserve pour la DDT, le Parc Naturel et le SCoT,
- o avis favorables ou sans observations de TDM, INAO, CCI.

7.43 AVIS SUR LE RÉVISION ALLÉGÉE N°3 : reprise des périmètres de protection de terrains cultivés

Cette révision concernait

- une réduction de protection à AUZELLES accompagnée de la mise en place d'une OAP,
- un classement en « terrain cultivé » d'une parcelle dans le secteur de la Buge à AUZELLES,
- le classement en « terrain cultivé » de 5 parcelles à CUNLHAT.

C'est l'OAP à AUZELLES, quant à la compatibilité avec le SCOT qui a entraîné :

- o des avis réservés pour la CDPENAF, la DDT, le Parc Régional, le SCoT, la Chambre d'Agriculture ; avis reprenant les remarques de la révision n°1 relatifs à la compatibilité avec le SCoT;
- o des avis favorables ou sans observations de TDM, INAO, CCI ;

La Chambre d'Agriculture regrette le positionnement de cette zone Uc sur un terrain cultivable qui devrait être reclassé en zone A, ou à défaut tant qu'aucun projet de construction ne voit le jour, l'exploitation agricole des terres et un fermage peut être mis en place sur cette parcelle pour éviter son enrichissement ; la DDT rappelle qu'il s'agit aujourd'hui d'un espace protégé au PLUi.

7.44 AVIS SUR LE MODIFICATION N°1

L'actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination, 665 actuellement, 982 dans le projet du PLUi

- o Avis favorables ou sans observations de la CDPENAF, de la TDM, de l'INAO, de la CCI, de la Chambre d'Agriculture, de la DDT et du Parc Régional.

La reprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation : création d'une OAP à Montboissier sur la commune de BROUSSE ; création d'une OAP à CUNLHAT aménagement des abords du golf.

- o Avis relatif aux OAP : avis défavorable de la CDPENAF, avis réservé de la Chambre d'Agriculture, avis favorable avec réserve de la DDT et du Parc Régional. En cause la compatibilité avec le SCOT (densité, logements collectifs).

L'adaptation du plan de zonage

Pour les scieries de Pré-Mouillat et de Farges sur la commune de LA CHAPELLE AGNON

- Pour le Parc Régional, vérifier les qualités écologiques et l'impact environnemental.

Pour le terrain de motocross sur la commune de LA CHAPELLE AGNON

- Impacts de l'agrandissement de la zone NL sur le milieu naturel pour la CDPENAF, compensation des terres agricoles pour la Chambre d'Agriculture, évaluation trop succincte pour le Parc Régional.

Pour la reconversion de chalets touristiques sur la commune de CUNLHAT passage de Ut à UC

- Encadrer la reconversion par une OAP pour la Chambre d'Agriculture, pour le Parc Régional.
- Privilégier l'urbanisation de ce site avant celui des abords du golf

L'actualisation du règlement et de la liste des emplacements réservés : Une suppression sur commune de CUNLHAT ; 5 modifications sur la commune de DOMAIZE ; une suppression sur la commune de LA CHAPELLE AGNON.

- Il n'y a pas eu d'avis émis sur ce sujet.

L'actualisation du règlement afin de réaliser un document plus accessible ; Article 11 les clôtures et les toitures et l'aspect extérieur

- Le Parc Régional note qu'autoriser le commerce en zone Uh entraînerait une contradiction avec le PADD. Il semble toutefois que cela soit une erreur du rapport de présentation

Avis favorables ou sans observations de TDM, INAO, CCI sur cette modification.

7.45 AVIS DE LA MRAE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE D'ALF (cf paragraphe 3.9 du rapport d'enquête)

7.5 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUÊTE

○ BILAN QUANTITATIF

La révision sous format allégée n°1 a donné lieu à 12 observations liées au repositionnement des zones urbaines.

La révision sous format allégée n°2 a donné lieu à 1 observation liée au repositionnement des secteurs a vocation économique.

La révision sous format allégée n°3 a donné lieu à 1 observation liée à la reprise des périmètres de protection de terrains cultivés.

La modification n°1 comprenait divers sous chapitres :

- l'actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination a donné lieu à 12 observations,
- l'actualisation du règlement a donné lieu à 2 observations,
- l'actualisation de la liste des emplacements réservés a donné lieu à 1 observation,
- il y a également eu des observations diverses (6) et des observations non valides (10)

○ BILAN GÉNÉRAL

Se sont les éléments ayant trait au patrimoine personnel qui ont le plus mobilisés le public :

Révision sous format allégée n°1, 12 observations concernant le classement ou déclassement des terrains en zone A ou Uh dans les hameaux et lieux-dits, mais également les observations concernant les OAP.

La révision sous format allégée n°3, a donné lieu à 1 observation liée au classement d'une parcelle en « terrains cultivés ».

Modification n°1

- En ce qui concerne les OAP, deux observations (9C et 11C à CUNLHAT) abordent des sujets intéressants concernant la densité de ces opérations dans une commune comme Cunlhat, et la difficulté de les gérer pour un particulier.
Une observation (37 à TOURS SUR MEYMONT) évoque un conflit d'image entre cette OAP, un verger conservatoire et sa propriété

(Contradiction relevée dans l'observation 11C, l'OAP concerne 21 lots dans une commune (CUNLHAT) qui délivre au maximum deux permis par an ! Si on ajoute en plus les 21 lots de L'OAP aux abords du golf ?)

- Concernant la reprise des périmètres de protection de terrains cultivés j'ai évoqué ce sujet en permanence avec des personnes qui ne comprenaient pas pourquoi il peut y avoir sur le même terrain, bénéficiant d'un zonage constructible, une prescription (terrain cultivé ou verger) qui rend ce terrain inconstructible ?
- Pour les changements de destination, deux contributions (40 à DOMAIZE et 8C à CUNLHAT) évoquent la réhabilitation de ruines sujet qui me paraît pertinent. En permanence, une personne (qui n'a pas laissé d'observation) m'a indiqué deux bâtiments dans son hameau qui n'ont pas de terrain pour réaliser un assainissement autonome, et pourront difficilement être transformés en habitations.
- Point particulier, les observations relatives à la maison de santé de CUNLHAT (une quarantaine environ), opposant les pour et les contre en ce qui concerne sa localisation, que je n'ai pas comptabilisées compte tenu de leur forme référendaire, ce qui n'est pas l'objet d'une enquête publique.

7.6 RÉPONSES APPORTÉES DANS LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Ce mémoire en réponse présente une forme un peu inhabituelle, car d'ordinaire le maître d'ouvrage répond uniquement aux observations du public, et aux questions du commissaire enquêteur lorsqu'il y en a.

Ce mémoire se présente en trois parties.

1^{ÈRE} PARTIE - LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Réponses aux observations du public

Le maître d'ouvrage, représenté par une commission de représentants des communes concernées par l'enquête, explique qu'il ne peut, à ce stade, apporter une réponse définitive à toutes les observations.

En effet pendant le déroulement de l'enquête publique une recherche de compromis a été réalisée par la commission qui a pu, suite à la transmission par la DDT de la méthodologie de calcul des capacités d'accueil, recalculer les capacités présentées dans le dossier soumis à l'enquête.

À partir de cette méthodologie, la commission a réalisé des entretiens, les 23 et 24 novembre 2023, et il a été ainsi possible de proposer une réduction plus significative des capacités d'accueil lors d'une réunion en Sous-Préfecture le 7 Décembre 2023 ; les services concernés ont indiqué que les efforts supplémentaires réalisés étaient satisfaisants.

Une réunion de présentation des modifications envisagées sur les 4 procédures pour tenir compte des avis des PPA sera ainsi réalisée courant Janvier avec les personnes publiques associées, après l'enquête publique.

Pour le maître d'ouvrage, « le présent mémoire ne peut donc être considéré comme un positionnement ferme et définitif indiquant précisément de quelle manière le document va évoluer pour l'approbation ».

Compatibilité & conformité

- Rappel du maître d'ouvrage, le PLUi doit s'inscrire en compatibilité avec le SCOT et non en conformité. Ainsi les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, car une orientation indique une direction à suivre plutôt qu'un résultat impératif à atteindre.

- Rappel du GRIDAUH : « l'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution ; celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. »

2^{ÈME} PARTIE - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET LES RÉPONSES APPORTÉES

Dans cette deuxième partie, le maître d'ouvrage apporte une réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA). Il y reprend des thèmes que l'on peut retrouver également dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE (Cf rapport d'enquête).

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE N°1

Sur l'identification des capacités d'accueil, ALF se pose en désaccord avec une vision des PPA qu'ils considèrent comme non adaptée au milieu rural du Pays: dispersion du bâti historique, attractivité d'un cadre de vie très rural, modèle mathématique trop théorique pour le calcul du potentiel de densification, distinction entre enveloppe foncière proposée et sa consommation.

Un repositionnement de la majorité des capacités d'accueil au sein des enveloppes à densifier définies par le SCOT est, pour ALF, un objectif impossible à atteindre : vision trop urbaine, manque de prise en compte des réalités et de l'identité du territoire. 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.

Une recherche de compromis afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT. ALF rappelle le travail présenté en Sous-Préfecture en décembre où les services concernés ont indiqué que les efforts supplémentaires réalisés étaient satisfaisants. Ce travail a ainsi permis, de supprimer toutes les zones Uh relevant du « pastillage », de réduire les zones urbaines, de prendre en compte la grande majorité des remarques formulées sur des secteurs ciblés dans l'avis de la chambre d'agriculture et du PNR. ALF considère donc que l'effort significatif réalisé en Novembre 2023 permet de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du SCOT Livradois Forez.

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE N°2

Présence d'une zone humide sur la zone 1Aue de CUNLHAT (sur une partie non concernée par la procédure de révision allégée n°2).

ALF précise que la protection de cette zone humide n'est pas remise en cause dans le cadre de cette révision, qu'une l'évaluation environnementale a été réalisée, et qu'elle a donné lieu à une mesure de réduction du projet d'agrandissement, complétée avec une orientation visant à prendre en compte et préserver la haie et le « cours d'eau » identifiés par l'évaluation.

Agrandissement de la zone 1Aue dans le centre bourg de CUNLHAT.

ALF précise qu'une parcelle est utilisée par du stockage, et que le reclassement en zone 1Aue correspond de fait à une régularisation. ALF rappelle que le site est très contraint et que l'entreprise a besoin de se développer.

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. Pour tendre vers la compatibilité avec le SCOT (enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum pour répondre aux besoins économiques du territoire), ALF est favorable à la réduction de zones à urbaniser, et envisage pour cela des propositions qui seront présentées aux personnes publiques associées en Janvier :

- la suppression de la zone 2Aue et la réduction de la zone Ue au Nord de CUNLHAT,
- la suppression des zones 2Aue et 1Aue à TOURS SUR MEYMONT.

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE N°3

L'OAP d'AUZELLES

La MRAE indique une insuffisante prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels sur la parcelle qui est actuellement en partie couverte par une protection au titre des terrains cultivés.

ALF précise que le projet de création de l'OAP va prendre en considération, la qualité de l'entrée du village D'AUZELLES, le faciès humide d'une parcelle, ainsi que les haies et arbres isolés présents sur le site.

En matière de formes urbaines, le choix a été fait de réaliser une OAP relativement souple. La commune qui envisage de porter l'opération, 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.

ALF rappelle que le site est raccordable en assainissement collectif et en eau potable, et qu'il est fait mention la réalisation d'une voie de desserte interne, non positionné volontairement, afin de laisser plus de souplesse au porteur de projet.

MODIFICATION N°1

La reprise du règlement

Pour la question des commerces en zone Uh, la correction du rapport pour interdire le commerce en zone Uh est envisagée.

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

ALF envisage de reprendre le règlement des zones A et N afin d'interdire le recours aux captages privés, pour les nouveaux logements.

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

ALF n'envisage donc pas de reprendre le dossier sur ces points, sur Pré-Mouillat l'objectif est de permettre la reconstruction d'une scierie à la suite d'un sinistre, sur le second site il s'agit également de prendre en compte une activité qui occupe déjà le site.

Les remarques relatives à la densité dans les OAP

Compte-tenu des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ALF consent, 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 Fougère 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 ;
- à revoir la densité sur certaines OAP, tout en tenant compte de la configuration des sites et des aménagements nécessaires, sachant que les OAP fixent une densité brute, et non la densité nette qui concerne la partie privative du foncier à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation.

3ÈME PARTIE - LES REMARQUES FORMULÉES DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LES RÉPONSES APPORTÉES

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE N°1

- Observations 6EF CUNLHAT/ 5 BROUSSE/1EF CUNLHAT/38 et 48 TOURS SUR MEYMONT/ 4EF LA CHAPELLE AGNON concernant des demandes de classement en zone constructible et contestation sur le reclassement en zone non constructible

Compte tenu des remarques de PPA, il ne paraît pas envisageable, pour ALF, de répondre favorablement à ces demandes, pour différentes raisons :

- les parcelles en zone constructible situées en extension linéaire seront reclassées en zone agricole ou naturelle ; l'extension de la zone urbaine sur des hameaux tels que Sous-Fredière sur la commune de BROUSSE n'est donc pas envisageable, et le reclassement de l'ensemble du secteur en zone A est envisagé comme le demande la Chambre d'Agriculture ;
 - la prise en compte des enjeux paysagers en entrée de ville, permet de justifier la préservation de toute la partie donnant sur l'ancienne route de Clermont, à CUNLHAT, afin de préserver la façade urbaine ;
 - se pose la question de répondre favorablement à la demande de classement de deux parcelles (n°71 et 72) à LA CHAPELLE AGNON, dans la mesure où ces parcelles sont partiellement situées dans l'enveloppe à densifier définie par le SCOT ;
 - sur la partie Sud du bourg, à TOURS SUR MEYMONT, les secteurs déclassés font l'objet de plusieurs freins à leur urbanisation : rétention foncière, la parcelle 92 appartenant à la commune est en pente, et il y a pourparlers en cours avec CEN Auvergne pour que la parcelle 92 puisse accueillir de nouvelles plantations en complément du verger actuel. La localisation de l'OAP repositionnée, en remplacement de la zone NL, permet de renforcer l'urbanisation autour de l'une des places du village, elle est davantage en accroche du centre, et n'est pas incompatible avec la mise en valeur du verger.
- Observations 9C et 11C à CUNLHAT/ 37 TOURS SUR MEYMONT/ 1D DOMAIZE concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

ALF rappelle :

- que les OAP n'imposent ni aux propriétaires de faire l'opération, ni à la commune de la faire, et le propriétaire a le choix de ne pas construire sur son terrain ou de construire, à condition de respecter le principe de l'OAP ; que le PLUI a l'obligation de s'inscrire en compatibilité et non en conformité avec les objectifs de densité fixés par le SCOT ;

- que pour une OAP de 5 logements, un seul permis de construire peut être déposé en démontrant qu'il laisse la place pour les 4 autres ; sur des OAP plus importantes 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 ;

- que la densité d'une OAP est définie par le PADD et le SCOT Livradois Forez, et les objectifs de densité représentent une moyenne à atteindre sur l'ensemble des OAP ;

- qu'au regard des remarques défavorables des PPA et des possibilités d'application assez souples des OAP, ALF 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.

A DOMAIZE, le secteur de Viquery situé en discontinuité du bourg aurait impliqué la réalisation d'un dossier de dérogation à l'application de la Loi Montagne, aussi il a été décidé de repositionner des secteurs constructibles sur d'autres sites, autour du bourg.

- Le projet de maison de santé à CUNLHAT a donné lieu à une quarantaine d'observations, certaines pour et d'autre contre la création de cette opération en périphérie du bourg.

ALF rappelle que CUNLHAT travaille à la requalification de son centre-bourg et de plusieurs bâtiments communaux qui accueillent pour l'instant les professionnels de santé en attendant la réalisation de la maison de santé. Il s'agit de l'ancienne gendarmerie sur la place Lamothe, du bâtiment de la Trésorerie, de locaux du médecin généraliste.

Concernant le devenir de l'école Saint-Joseph, un programme est en cours pour envisager la reconversion du bâtiment et conforter dans le bourg la mixité de fonctions et de services.

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. Ce zonage 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 seront réalisées dans le cadre du projet.

- Observation 10 C concernant l'Allée des Noisetiers à CUNLHAT - ALF rappelle que les besoins en stationnement propres à la maison de santé seront intégrés au sein du tènement de cette dernière.

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE N°2

- Observation 6C- CUNLHAT - Concernant l'agrandissement de de la zone Ue envisageable sur la parcelle n°J2

Compte-tenu de l'incompatibilité avec le SCOT qui donne une enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum pour le développement économique en dehors des zones d'activités repérées par ce dernier, et la présence d'une zone humide sur la zone 1AUe actuelle, il n'est pas envisageable d'étendre la zone 1AUe sur la parcelle n°12.

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE N°3

- Observations 7C et 3 CUNLHAT concernant le classement de parcelles en « terrain cultivé ».

Pour ALF, l'objectif est de conserver des espaces de respiration au sein d'une trame urbaine et dense.

- Observations 2D DOMAIZE concernant un emplacement réservé

ALF n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu, des avis des PPA, de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg.

MODIFICATION N°1

Réponses aux observations concernant l'actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

- Observations 1 et 2 CUNLHAT-OLAGNIER / 16 CEILLOUX – TREMOULET: le bâtiment pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUi en conseil communautaire.
- Observation 8 DOMAIZE- LA VIGNE : tant qu'il reste l'essentiel des murs porteurs, la rénovation est possible.
- Observation 18 DOMAIZE – LE FRAISSE : ALF envisage de répondre favorablement aux demandes.
- Observation 1A et 2A AUZELLES- Neuville : ALF envisage de compléter la liste d'identification des bâtiments en changement de destination.
- Observation 1CA LA CHAPELLE AGNON-MAYET : 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.

Réponses aux observations concernant le manque de possibilité pour les ruines

- Observations 40 DOMAIZE/ 8C CEILLOUX – Le Breuil/ 1TM TOURS SUR MEYMONT : ALF est tout à fait conscient du manque de moyens existants aujourd'hui pour faciliter la reprise des ruines, et souhaite toutefois soumettre ces demandes aux PPA, afin d'essayer de trouver une réponse satisfaisante.

Réponses aux observations concernant l'actualisation du règlement

- Observation 14 et 5EF CUNLHAT – VIALARD : La commission va étudier la demande puisqu'il est possible de reclasser le secteur en zone Ua où la réglementation par rapport aux voies et emprises publiques diffère de la zone Uc, et ainsi construire un garage.

Réponses aux observations concernant l'actualisation de la liste des emplacements réservés

- Observation 2D DOMAIZE : ALF n'est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu des avis des PPA et de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg.

8 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

8.1 - SUR LA JUSTIFICATION DU PROJET DE RÉVISIONS ALLÉGÉES ET DE MODIFICATION DU PLUI DU PAYS DE CUNLHAT

Il y avait une volonté de la part d'ALF d'adapter rapidement le PLUi du Pays de Cunlhat pour répondre à certains projets, et le choix a été fait de lancer plusieurs procédures d'évolutions du PLUi en parallèle, toutes soumises à évaluation environnementale.

Cette adaptation du PLUi a donc été réalisée pour mieux prendre en compte le contexte du territoire dans différents domaines concernant :

- le repositionnement des zones urbaines et des secteurs à vocation économique,
- la reprise de périmètres de protection de certains terrains cultivés,
- l'actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination, du règlement et de la liste des emplacements réservés,
- l'adaptation du plan de zonage.

Cette procédure permettait également :

- de mettre le PLUi en conformité avec le Scot,
- de se rapprocher au mieux des objectifs du PADD du PLUi en cours

Conclusion du commissaire enquêteur :

✓ Cette enquête répond, en tout point aux objectifs annoncés par la maitre d'ouvrage.

8.2 - SUR LA CONFORMITÉ DE LA PROCÉDURE ET DU DOSSIER PRÉSENTÉ

Conclusion du commissaire enquêteur :

- ✓ Comme il a été montré dans les chapitres 7.1 - 7.2 et 7.3 :
- la procédure en matière de déroulement de l'enquête a été respectée,
- le dossier est conforme aux textes régissant ce type d'enquête,
- il y a eu une concertation préalable et une information du public.

8.3 - SUR LES AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION LÉGALE

On peut considérer que deux points de vue s'affrontent dans la manière d'aborder cette évolution du PLUi du Pays de CUNLHAT.

La vision des élus et de leurs représentants

Elles sont conformes aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui met en valeur :

- l'identité géographique et paysagère d'un pays comprenant de nombreux hameaux,
- une compacité historique des villages et des bourgs,
- un besoin de production de logements, aussi bien dans les villages que pour conforter certains hameaux.

Dans ce dossier d'enquête le Pays de CUNLHAT, et conformément au projet annoncé, a ainsi mis en œuvre :

- des déclassement de parties de hameaux en zone agricole, et le renforcement de certains hameaux,
- le confortement de certains villages, par des créations ou des modifications de délimitation de plusieurs OAP,
- un passage d'une zone NL à UC pour la réalisation d'une maison de santé,
- des agrandissement ponctuels de zones économique,
- des modifications de périmètres de protection de « terrains cultivés »,
- une évolution conséquente des listes de bâtiment pouvant changer de destination,
- une actualisation du règlement et de la liste des emplacements réservés.

La vision des PPA consultés

Elle s'appuie avant tout :

- sur la compatibilité avec le SCoT en cours,
- l'anticipation de l'application de la Loi Climat et Résilience (principe du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 et réduction par 2 des disponibilités foncières en comparaison de la dernière décennie),
- l'impact sur la consommation foncière directe et indirecte des surfaces agricoles.

Ainsi dans les différents avis il a été demandé :

- une meilleure densité à l'hectare dans les OAP,
- une urbanisation renforcée des villages,
- l'inutilité de maintien ou de création de « micro zones » Uh,
- un effort de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conclusion du commissaire enquêteur :

- ✓ Le paragraphe 8.5 à suivre reviendra plus en détails sur ces avis, et sur les suites que compte y donner le maître d'ouvrage.
- ✓ Je rappelle que les trois décrets portant sur le Zéro Artificialisation Nette des sols sont parus au "Journal officiel" du 28 novembre 2023, soit en cours d'enquête.

8.4 - SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUÊTE

Le public s'est surtout déplacé lors des permanences (29 rencontres) pour me questionner sur leur patrimoine foncier et bâti. On retrouve les mêmes tendances dans les observations (89) laissées sur les registres papier et dématérialisés.

Les observations portaient avant tout sur :

- les classements ou déclassements de terrains de zone Uh à A,

- sur les classements en « terrain cultivé » ou en emplacement réservé,
- sur les changements de destination des bâtiments,
- sur la gestion de terrains classés en OAP pour des particuliers,
- sur la création de la maison de santé de CUNLHAT soit dans le centre, soit sur la zone UL partiellement déclassée en zone UC.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Parmi toutes ces observations, il y a des problématiques particulières que j'ai relayées et mises en valeur dans mon PV de synthèse :

- ✓ la gestion des OAP, pour l'une, située le long de la Rue des Noisetiers à CUNLHAT donc aisément raccordable aux réseaux, c'est la difficulté de vendre des lots aussi petits qui a été mise en avant ; pour l'autre, à CUNLHAT également, c'est la dimension, le nombre de lots et l'absence de voirie qui est problématique
- ✓ la réhabilitation de ruines, souvent situées dans des hameaux, qui pourraient être intéressante ;
- ✓ des parcelles qui bénéficient d'un zonage UC donc constructibles, mais par le fait d'une inscription, soit en « terrain cultivé », soit en « verger », soit en « emplacement réservé », ne le sont plus ; difficile d'expliquer qu'une parcelle constructible en fait ne le soit pas !

8.5 - RÉPONSES APPORTÉES DANS LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Comme évoqué dans le chapitre 7.6 ce mémoire comprend trois chapitres.

1^{ÈRE} PARTIE - LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Plusieurs points sont évoqués dans ce premier chapitre :

- la fourniture par la DDT de sa méthodologie de calcul des capacités d'accueil, ainsi, à partir de cette méthodologie, la commission a pu, retravailler le dossier, réaliser des entretiens, les 23 et 24 novembre 2023, et présenter ce travail à la sous-préfecture en décembre 2023, qui a reçu un accueil encourageant,
- une réunion prévue en janvier 2024 pour présenter les modifications envisagées,
- une distinction explicitée entre conformité et compatibilité,
- l'annonce qu'il ne peut y avoir à ce stade une réponse définitive à toutes les observations.

Conclusions du commissaire enquêteur :

- ✓ Rappel, le dossier soumis à enquête a reçu, de la part des PPA (Cf chapitre 7.4), des avis défavorables avec ou sans réserve sur le fond même du dossier, en qui concerne notamment sa compatibilité avec le SCoT en cours.
- ✓ Il est peu courant qu'un maître d'ouvrage continue à faire évoluer un dossier soumis à enquête publique pendant la durée de cette enquête. La réunion, qui s'est tenue en sous-préfecture, montre qu'il n'y a pas de contradiction à procéder de cette manière, et les services qui y participaient ont indiqués que les efforts réalisés étaient satisfaisants.
- ✓ Le maître d'ouvrage indique qu'il poursuivra les discussions avec les PPA pour tendre vers la compatibilité avec le SCoT.
- ✓ Il est également courant qu'un maître d'ouvrage ne réponde pas directement dans son mémoire en réponse, certains points nécessitant un accord du conseil municipal, ou du pays, ou communautaire.

2^{ÈME} PARTIE – LES AVIS DES PPA ET LES RÉPONSES APPORTÉES

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉ N°1

Dans ce paragraphe, le maître d'ouvrage réaffirme sa vision territoriale en matière de capacité d'accueil et de repositionnement de cette capacité d'accueil, et indique que l'approche globale du SCOT, réalisée à l'échelle du Livradois Forez, doit nécessairement être complétée par une approche de terrain portée par les élus.

Il revendique également le travail qui a été présenté en sous-préfecture et qui fait preuve d'une recherche de compromis

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉ N°2

Dans ce paragraphe le maître d'ouvrage justifie son travail d'inventaire sur la zone humide de la zone 1Aue de CUNLHAT, et le besoin d'extension de cette zone,

Il propose en contrepartie, par soucis de compromis, de supprimer deux zones Aue , une à CUNLHAT l'autre à TOURS SUR MEYMONT.

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉ N°3

Dans ce paragraphe, le maître d'ouvrage précise sa prise en compte de la biodiversité et la recherche de qualité recherchée pour l'OAP d'AUZELLES.

MODIFICATION N°1

Dans ce paragraphe, le maître d'ouvrage précise des points de détail en matière de règlement du PLUi comme celle de la gestion de l'eau potable, et maintient sa position sur le classement des terrains occupés par les deux scieries à LA CHAPELLE AGNON.

Il revient sur la densité dans les OAP et consent, 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 Fougère 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 ;
- à revoir la densité sur certaines OAP, tout en tenant compte de la configuration des sites et des aménagements nécessaires, sachant que les OAP fixent une densité brute, et non la densité nette qui concerne la partie privative du foncier, à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation.

Conclusions du commissaire enquêteur :

- ✓ Les modifications annoncées dans ce chapitre, suppression de deux zone Aue, augmentation du nombre d'OAP et révision des densités, peuvent être problématiques si elles entraînent des différences notables avec ce qui est annoncé dans le dossier soumis à enquête.
- ✓ Je note, pour exemple, que si on additionne les logements prévus dans les OAP à CUNLHAT : 20 logements pour l'aménagement des abords du golf, 15 logements au Champ de Cunlhat parcelle 364, entre 16 et 18 logements sur la parcelle 338 au sud de la zone UB, 5 à 6 logements rue des Noisetiers, 15 logements prévisibles sur le terrain de reconversion des chalets touristiques, on arrive à la création de près de 70 logements. Chiffre peu réaliste au regard du nombre de logements construits annuellement sur cette commune.
- ✓ Je constate également que la réduction des surfaces constructibles en zone Uh est corrélée (compensée ?) avec la création d'OAP, qui annoncent des nombres de logement parfois difficile à gérer pour des particuliers qui n'ont pas les moyens de phaser ces opérations, à la différence d'un aménageur (qui ne semble pas intéressé pour le moment) ou d'une collectivité.

3^{ÈME} PARTIE - LES REMARQUES FORMULÉES DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LES RÉPONSES APPORTÉES

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉ N°1

Le maître d'ouvrage explicite ses réponses à partir de critères définis dans le dossier d'enquête : pas de constructions linéaires, enjeux paysagers d'entrées de villes, constructions dans une enveloppe définie par le SCoT, confortement des centralités.

Il revient sur les densités qui représentent une moyenne à atteindre sur l'ensemble des OAP rappelant les notions de compatibilité et de conformité, et justifie le positionnement de l'OAP de DOMAIZE.

Concernant la gestion des OAP il explique

- que les OAP n'imposent ni aux propriétaires ni à la commune de faire l'opération,
- que le propriétaire a le choix de ne pas construire sur son terrain ou de construire ;
- que pour une OAP de 5 logements, un seul permis de construire peut être déposé en démontrant qu'il laisse la place pour les 4 autres ;
- sur des OAP plus importantes nécessitant la réalisation de voies de desserte internes, il paraît plus compliqué de déposer PC par PC, pour des enjeux de rentabilité de l'opération.

Il explique les raisons du choix de réaliser la maison de santé sur la zone UL partiellement déclassé.

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉ N°2

Le maître d'ouvrage explicite son refus d'étendre une zone Ue compte tenu de l'enveloppe définie par le SCOT.

RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉ N°3

Le maître d'ouvrage explicite son refus de déclasser des terrains inscrit, soit en emplacement réservé, soit en « terrain cultivé », par la nécessité de préserver des espaces de respiration.

MODIFICATION N°1

En matière d'actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination, le maître d'ouvrage envisage de répondre favorablement à la plupart des demandes.

Pour les ruines il n'y a pas de possibilités actuellement, mai ALF soumettra cette demande aux PPA.

En matière de règlement, il est envisagé de passer une parcelle de zone Uc en zone Ua pour permettre la construction de garages en limite de la voie publique.

Conclusions du commissaire enquêteur :

- ✓ Le maître d'ouvrage a correctement pris en compte l'ensemble des observations déposées, et il explicite pédagogiquement ses réponses, qu'elles soient positives ou négatives. Certaines réponses n'ont pas pu être apportées dans ce mémoire, ce qui est normal, car les décisions à prendre nécessitent des discussions entre élus et/ou avec les PPA .
- ✓ Les explications données en ce qui concerne la gestion des OAP sont pour le moins étonnantes :
 - Il est ainsi possible sur une OAP sur laquelle il est prévu de réaliser 6 lots d'une surface moyenne de 600 m², de céder un premier lot de 1200m² car il reste la possibilité de créer 5 lots de 480 m² ; puis à nouveau de proposer un lot de 1200 m² car il reste la possibilité de créer 4 lots de 300 m².... Ainsi si les 4 lots de 300 m² ne trouvent pas preneur, au lieu de 6 logements c'est 2 logements qui seront réalisés. En réduisant à des lots de 900 m² c'est 3 logements au lieu de 6 qui seront réalisés. Pour les lots invendus, il sera toujours possible pour la collectivité de les classer en espace de respiration !
 - Le maître d'ouvrage reconnaît la difficulté d'aménagement de terrains plus importants nécessitant la création d'une voirie et l'amenée des réseaux. Si le terrain ne trouve pas preneur, c'est donc un terrain constructible qui restera non loti et dont les charges d'entretien et d'impôts foncier resteront au propriétaire.
 - Que penser alors de ces OAP qui ne rempliront leurs objectifs et créées en contrepartie de suppression de possibilité de bâtir dans les hameaux !
- ✓ En ce qui concerne les parcs et jardins existants présents dans des zones UB ou UC, et répertoriés en « terrain cultivé à protéger », il serait tout à fait possible d'en classer une partie en espace non constructible et de d'autoriser des constructions sous conditions, comme cela se faisait

antérieurement (article L123-1-5) en classant par exemple le petit patrimoine ou les végétaux intéressants.

- ✓ Il y a le cas d'un terrain, sur la commune de DOMAIZE, situé en zone UC et classé à la fois en emplacement réservé et à la fois en verger. Le classement en emplacement réservé est lié à la création d'une jonction publique, qui a été réalisée sur une partie du terrain cédé par le propriétaire, et le verger est composé de quelques pommiers fatigués. Argumentaire préserver un espace de respiration au sein du bourg sur un terrain situé à 50m d'une zone NL et d'un vallon boisé !

9 AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En préambule

Au risque de me répéter, cette enquête est singulière dans le fait que, pendant la durée légale de l'enquête publique, une commission, composée des représentants des communes du Pays de Cunlhat, a continué, au nom du maître d'ouvrage Ambert Livradois Forez, de travailler sur le dossier compte tenu des multiples avis défavorables émis par les PPA.

La synthèse de ce travail a été présentée en Sous-Préfecture en date du 7 Décembre 2023, et les services concernés ont indiqué que les efforts supplémentaires réalisés étaient satisfaisants, et une nouvelle réunion de présentation des modifications, tenant compte des résultats de l'enquête publique, sera réalisée courant janvier 2024 avec les PPA.

Parallèlement à ce travail de commission, l'enquête publique que j'ai menée entre le 6 novembre et 8 décembre, s'est bien déroulée, dans le respect de la procédure adaptée à ce type d'enquête, et le dossier était conforme à ce type de projet de révisions / modification.

Point intéressant, il y a dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, en plus des réponses apportées aux observations recueillies lors de l'enquête publique, des justifications de sa démarche et du travail mené prenant au compte les avis des PPA.

Des visions différentes

Comme je l'ai évoqué dans les chapitres précédents, la vision des élus du Pays de Cunlhat et celles des PPA, sur l'évolution du PLUi, ne prennent pas en compte les mêmes critères, ou plutôt l'importance donnée à tel ou tel critères.

Les points de vue en commun, pour les deux parties, concernent la nécessité, au cours de cette enquête, de mettre le PLUi en compatibilité avec le SCoT existant, et de se rapprocher des objectifs fixés par le PADD du PLUi actuel.

Pour les élus du Pays, qui avaient fait déjà des efforts notamment en matière de réduction des surfaces constructible dans le dossier présenté aux PPA, il y a une composante importante dans leur approche, celle liée à l'identité territoriale du Pays de Cunlhat, qui leur semblait essentielle pour mieux prendre en compte les réalités de terrain.

À cet égard le SCoT Livradois Forez regroupe les territoires, de THIERS, LEZOUX et AMBERT qui ont des contextes géographiques très différents.

Pour les PPA importait la compatibilité avec le SCoT en cours, à travers une vision très comptable, et l'anticipation de la loi « climat et résilience » et notamment les décrets portant sur la zéro artificialisation nette des sols (ZAN) parus au "Journal officiel" du 28 novembre 2023, soit en cours d'enquête. D'où le nombre d'avis défavorables qui en ont découlés.

La publication de ces décrets va donc entraîner des révisions des PLUi dans les années à venir, pour se conformer à ces nouveaux textes. Cette démarche menée par le Pays de Cunlhat, s'inscrit en intermédiaire entre l'approbation du PLUi en cours et sa future révision générale pour se conformer à la loi « climat et résilience ». On peut donc s'étonner du concept d'anticipation d'une loi votée en cours d'enquête publique du PLUi.

Ainsi, ce sont ces deux visions qui se sont confrontées, lors des rencontres en novembre et décembre, le Pays de Cunlhat ayant fait preuve, à ses dires, d'une recherche de compromis qui a été reconnue comme satisfaisante par les PPA.

De son côté la DDT a transmis sa méthodologie pour définir le calcul des capacités de calcul, ce qui a permis de faire évoluer le dossier pour les élus du Pays. Le bureau d'étude, à ce sujet, a fait savoir qu'il disposait de son côté de calculs plus précis sur les capacités réelles des zones Uh concernées par l'enquête.

On peut considérer, à rebours, comme dommage qu'il n'y ait pas eu ces échanges de mode de calcul, en amont de l'enquête ; que de temps aurait ainsi été économisé, et que d'incompréhensions n'auraient pas eu lieu d'être.

(J'évoquerai également, dans mes avis motivés au chapitre 9, les risques encourus par ces évolutions du dossier.)

Conclusion générale

Il y a donc une recherche de consensus entre les PPA et les représentants du Pays de Cunlhat, sur le fond de ce dossier en matière de :

- densité des constructions à l'hectare dans les OAP
- urbanisation renforcée des villages
- inutilité de maintien ou de création de zonage Uh dans les hameaux
- un effort de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Et ces discussions en cours depuis le mois de novembre, se poursuivront avec les PPA pour améliorer les projets présentés dans le dossier soumis à enquête.

Je rappelle cependant, comme l'a souligné le maître d'ouvrage, que le PLUi doit s'inscrire en compatibilité avec le SCoT et non en conformité, ce qui laisse une marge de décision dans laquelle la prise en compte de l'identité du Pays de Cunlhat peut valablement s'exprimer.

Je rappelle également qu'une loi n'est applicable que si, son ou ses décrets d'application sont parus au journal officiel.

En vertu des conclusions générales développées ci-avant, j'ai décidé de donner un avis favorable à l'enquête publique unique portant sur les procédures de révisions allégées n°1, 2 et 3 et sur la procédure de modification n°1.

Je développerai dans les paragraphes suivant mes conclusions et avis relatifs au 4 procédures.



9.1 AVIS RELATIF À RÉVISION ALLÉGÉE N°1 CONCERNANT LE REPOSITIONNEMENT DES ZONES URBAINES

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 (densités, 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 en 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 surfaces sur lesquelles le public n'a pas pu s'exprimer au cours de cette enquête.

(En ce qui concerne les OAP Cf le paragraphe 9.4)

En conséquence des diverses remarques et points évoqués ci-dessus
ainsi que dans le paragraphe 8,
je donne un AVIS FAVORABLE
à la RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE n°1 du PLUi du Pays de CUNLHAT

assorti de 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 repositionnements

Le 5 janvier 2024
Le commissaire enquêteur
Jean-Christophe PEUREUX



9.2 AVIS RELATIF À RÉVISION ALLÉGÉE N°2 CONCERNANT LE REPOSITIONNEMENT DES SECTEURS A VOCATION ÉCONOMIQUE

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.

En conséquence des diverses remarques et points évoqués ci-dessus et dans le paragraphe 8,
je donne un AVIS FAVORABLE
à la RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE n°2 du PLUi du Pays de CUNLHAT
assorti de la RECOMMANDATION suivante :

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

Le 5 janvier 2024
Le commissaire enquêteur
Jean-Christophe PEUREUX



9.3 AVIS RELATIF À RÉVISION ALLÉGÉE N°3 CONCERNANT LA REPRISE DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE TERRAINS CULTIVÉS

La prescription « terrains 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 (article L123-1-5) en classant par exemple le petit patrimoine et les végétaux intéressants. Serait ainsi concernées les parcelles évoquées dans l'observation 7C à CUNLHAT

Il y a également le cas d'un terrain évoqué dans l'observation 2D sur la commune de DOMAIZE, situé en zone UC et classé à la fois en emplacement réservé et en verger. Le classement en emplacement réservé est lié à la création d'une jonction publique, qui a été réalisée sur une partie du terrain cédé par le propriétaire qui n'a donc pu lieu d'être et le verger est composé de quelques pommiers fatigués.

L'argumentaire, préserver un espace de respiration au sein du bourg sur un terrain situé à 50m d'une zone NL et d'un vallon boisé, paraît pour le moins abusif.

En conséquence des diverses remarques et points évoqués ci-dessus et dans le
paragraphe 8,

je donne un AVIS FAVORABLE

à la RÉVISION SOUS FORMAT ALLÉGÉE n°3 du PLUi du Pays de CUNLHAT

assorti de 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 »,
- de réétudier les demandes 7C et 2D de suppression de prescription sur les terrains constructibles en zone UC suivant les arguments exposés en page 18.

Le 5 janvier 2024

Le commissaire enquêteur
Jean-Christophe PEUREUX



9.4 AVIS RELATIF À LA MODIFICATION N°1 CONCERNANT :

- 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 ;
- L'ADAPTATION DU PLAN DE ZONAGE ;
- L'ACTUALISATION DU RÈGLEMENT AFIN DE RÉALISER UN DOCUMENT PLUS ACCESSIBLE

En ce qui concerne les OAP, j'ai évoqué dans les conclusions pages 14 et 15 de ce rapport deux points qui me semblent problématiques :

- la difficulté de gérer de telles opérations pour des propriétaires privés, difficultés reconnues par le maître d'ouvrage, OAP qui risquent de ne pas remplir leurs objectifs, et créées en contrepartie de suppression de possibilité de bâtir dans les hameaux ;
- que l'addition des 4 OAP à CUNLHAT aboutirait à la création de près de 70 logements, chiffre peu réaliste au regard du nombre de logements construits annuellement sur cette commune.

En conséquence des diverses remarques et points évoqués ci-dessus et dans le
paragraphe 8,

je donne un AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVE
à la MODIFICATION n°1 du PLUi du Pays de CUNLHAT
en ce qui concerne les OAP :

- Au risque que ces OPA ne puisse remplir leurs objectifs je demande que :
- soit prise 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 logements à créer.

Le 5 janvier 2024
Le commissaire enquêteur
Jean-Christophe PEUREUX



RAYNAUD André
6 lieu-dit Olnier
63590 CUNLHAT

Mairie de Cunlhat
A l'attention du Maire Madame FACY
Chantal
2 Grande rue - BP 16
63590 CUNLHAT

A Cunlhat, le 16 novembre 2023

Objet : observation à l'enquête publique concernant les évolutions du PLUI

PJ : Extrait de cadastre Parcelle 295 - Feuille 000 AM 01 - Commune : CUNLHAT (63)

Madame le Maire,

Dans le cadre des procédures d'évolutions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Pays de Cunlhat actuellement engagées, je souhaite vous faire part de ma demande d'actualisation de la liste des bâtiments de notre commune pouvant changer de destination.

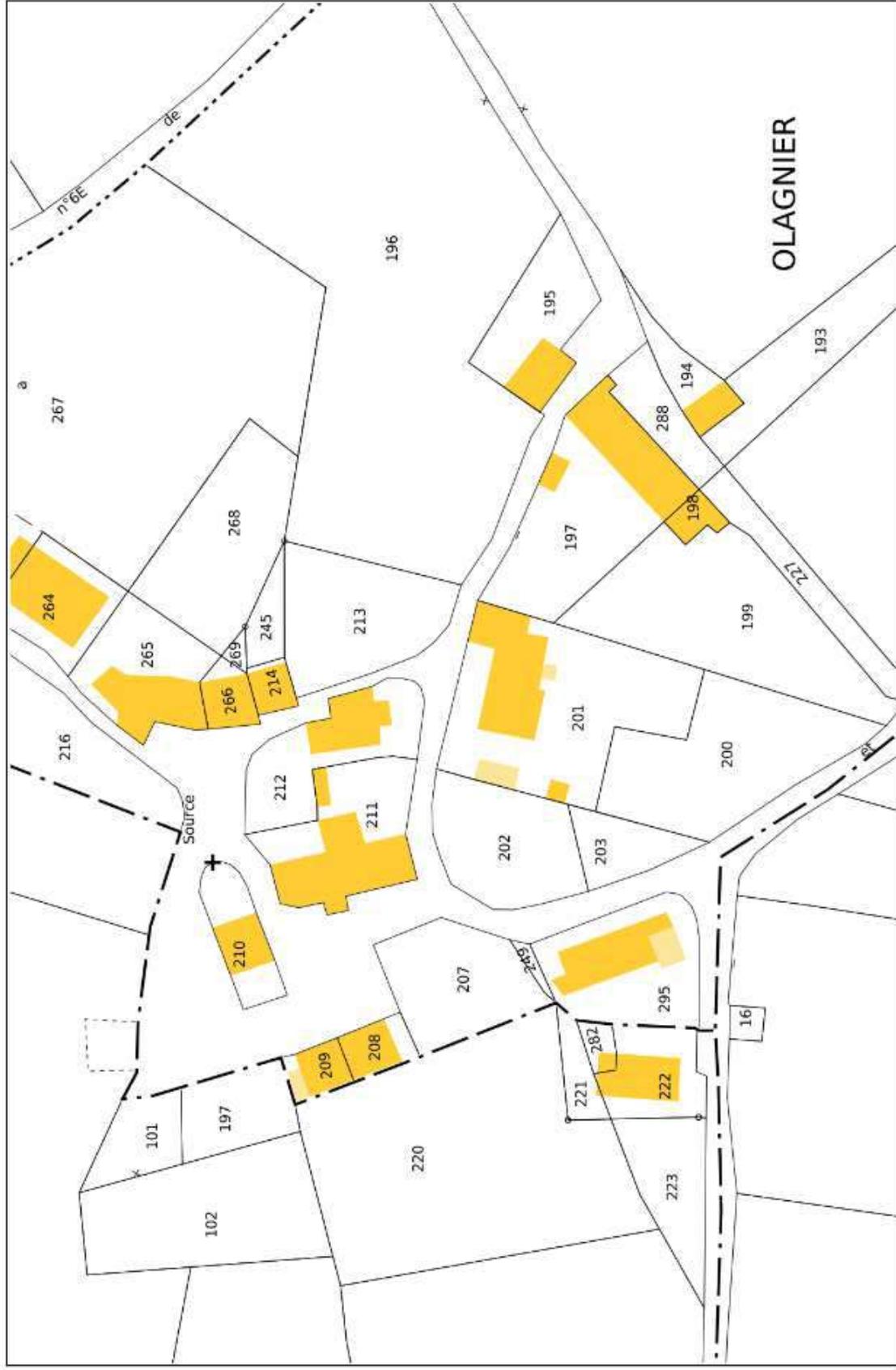
Pour information, j'ai pour projet de transformer mon ancien local professionnel situé sur la parcelle numéro 295 au lieu dit d'Olnier, ayant une superficie d'environ 582.33 m², en usage d'habitation. S'agissant d'une parcelle classée actuellement en zone agricole, je souhaiterais modifier son classement en zone urbaine.

En effet, dans le cadre d'un projet familial, mon fils très attaché à la commune, souhaite acquérir ce bien pour le réhabiliter en résidence secondaire sur la commune. Selon moi, un tel projet ne peut que contribuer positivement à la santé économique de notre commune.

Vous trouverez en pièce-jointe une copie de l'extrait de cadastre relatif des terrains en question, et je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous remercie pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes respectueuses salutations.

André RAYNAUD



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

RAYNAUD André
6 lieu-dit Olnagier
63590 CUNLHAT

Mairie de Cunlhat
A l'attention du Maire Madame FACY
Chantal
2 Grande rue - BP 16
63590 CUNLHAT

A Cunlhat, le 16 novembre 2023

Objet : observation à l'enquête publique concernant les évolutions du PLUI

PJ : Extrait de cadastre Parcelle 295 - Feuille 000 AM 01 - Commune : CUNLHAT (63)

Madame le Maire,

Dans le cadre des procédures d'évolutions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Pays de Cunlhat actuellement engagées, je souhaite vous faire part de ma demande d'actualisation de la liste des bâtiments de notre commune pouvant changer de destination.

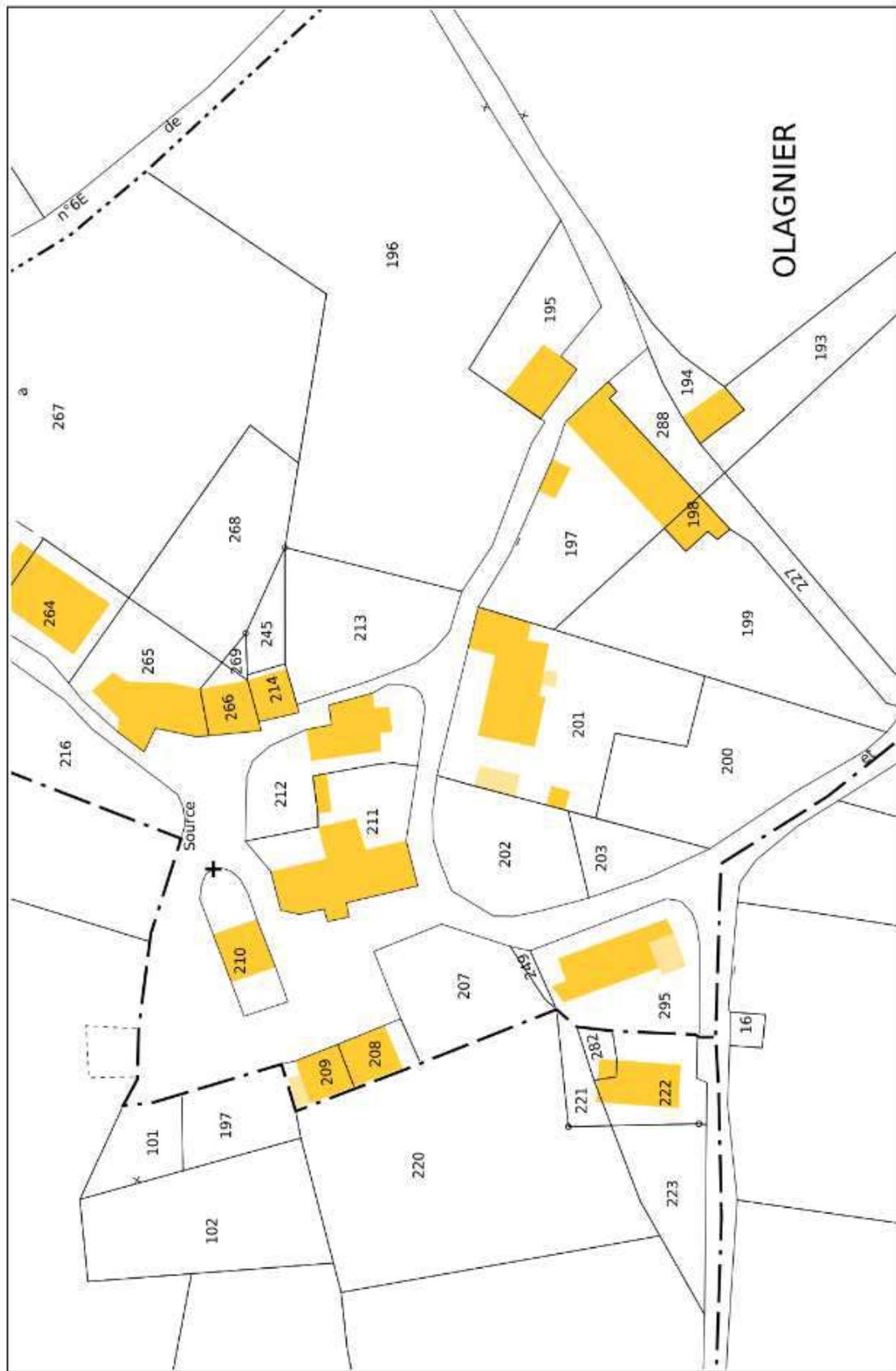
Pour information, j'ai pour projet de transformer mon ancien local professionnel situé sur la parcelle numéro 295 au lieu dit d'Olnagier, ayant une superficie d'environ 582.33 m², en usage d'habitation. S'agissant d'une parcelle classée actuellement en zone agricole, je souhaiterais modifier son classement en zone urbaine.

En effet, dans le cadre d'un projet familial, mon fils très attaché à la commune, souhaite acquérir ce bien pour le réhabiliter en résidence secondaire sur la commune. Selon moi, un tel projet ne peut que contribuer positivement à la santé économique de notre commune.

Vous trouverez en pièce-jointe une copie de l'extrait de cadastre relatif des terrains en question, et je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous remercie pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes respectueuses salutations.

André RAYNAUD



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Monsieur Robert BOISSON

9 Rue de Bourgeallat

63590 CUNLHAT

06 07 13 60 51

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

A Cunlhat, le 17 novembre 2023,

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Je vous sollicite aujourd'hui pour vous faire part d'un problème que je rencontre actuellement.

Il y a quelques mois, j'ai appris que mon terrain classé constructible situé Allée des Aubépinés, parcelles BN 133 et BN 135 à Cunlhat, allait être déclassé non constructible.

Je ne suis pas d'accord avec cette mesure puisque :

- j'ai acheté mon terrain comme étant constructible, au prix d'un terrain constructible (acte notarié en pièce jointe)
- j'ai fait les travaux nécessaires afin qu'il soit viabilisé (pièces justificatives en pièces jointes)
- il est situé entre 2 parcelles constructibles qui ont obtenues des permis construire

Compte tenu de ces raisons, je vous remercie de revoir votre position et donc de ne pas déclasser mes parcelles BN 133 et BN 135.

Dans l'attente de votre réponse positive,

Je vous prie d'agréer Monsieur, mes sincères salutations.

M. Robert BOISSON

Robert Boisson

Claire Meillier
Hameau de Theillières
63590 Tours-sur-Meymont
06 12 72 00 70

Le 10/11/23

à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur,
Ambert-Livradois-Forez - Antenne de Cunlhat -
8 grand rue 63590 Cunlhat

Objet : Requête reconnaissance cadastrale d'une maison d'habitation dans le cadre de la révision du Plui sur la commune de Cunlhat

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision du Plui du Pays de Cunlhat et de l'enquête publique en cours, je souhaite faire une demande de reconnaissance de maison d'habitation sur le cadastre. Je souhaite en effet rénover ce bâti afin d'en faire ma résidence principale, étant le projet initial lors de cette acquisition.

Il s'agit d'un bâti situé sur la parcelle AN 0103 dans le hameau des Bruneilles sur la commune de Cunlhat. Un plan de situation du cadastre joint à ce courrier localise la parcelle concernée. L'emprise de ce bâti de 55m² est représentée au cadastre, pour autant elle n'est pas classée en tant que maison d'habitation auprès des services instructeurs d'urbanismes.

L'attestation de propriété désigne le bien comme une « propriété rural composée de vieille maison d'habitation à rénover avec terrain attenant », la copie de l'attestation de propriété est jointe à ce courrier.

L'acte de vente (signé le 02/11/2020), stipule que « Le vendeur déclare que le bien est actuellement à usage d'habitation. L'acquéreur entend conserver cet usage. Il prévoit par ailleurs d'en faire sa résidence principale. », l'extrait de l'acte de vente est jointe à ce courrier.

Une série de photographies réalisées en juin 2021, décrite dans le rapport joint à ce courrier, présentent les façades de la maison ainsi que de sa toiture. Les propriétés incorporées au fichier numérique des photographies stipulent la date de création des photographies.

Une photographie aérienne réalisée entre 2006 et 2010, présente la toiture intacte de la maison d'habitation. Le document joint à cette lettre a été réalisé par le biais du site internet remonter dans le temps de l'IGN.

Le dossier de diagnostic technique associé à la vente du bien, désigne la maison individuelle et relève les plans des niveaux dont les combles. L'extrait du diagnostic est joint à ce courrier.

Une déclaration sur l'honneur m'engage à prendre en charge les frais de raccordement à l'eau, l'électricité et l'assainissement. Cette déclaration est jointe à ce courrier.

En espérant que ma demande puisse aboutir, je reste disponible par téléphone et ou mail pour tout complément d'information.

Veuillez agréer mes salutations distinguées.

Claire Meillier

Pierre SAURET

NOTAIRE

16, BOULEVARD SULLY- B.P. 15

63600 AMBERT

TEL. 04.73.82.00.76.

TELECOPIE 04.73.82.53.41.

MAIL : pierre.sauret@notaires.fr

Michel SAURET
NOTAIRE

Marie DEL BARCO
Notaire Assistant

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre SAURET Notaire à AMBERT, 16, Boulevard Sully, le 2 novembre 2020 il a été constaté la VENTE,

Par :

Monsieur Antoine RAYNARD, Retraité, et Madame Jeanne Françoise MAYET, Retraîtée, son épouse, demeurant ensemble à CUNLHAT (63590) ephad mille sourire.
Monsieur est né à CUNLHAT (63590), le 26 août 1933,
Madame est née à MARAT (63480), le 3 février 1930.

Au profit de :

Madame Claire MEILLIER, animatrice, demeurant à CUNLHAT (63590) 1 rue d'Enfer.
Née à CARCASSONNE (11000), le 13 avril 1987.
Célibataire.

Madame Claire MEILLIER acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

Désignation

A CUNLHAT (PUY-DE-DÔME) 63590 Bruneilles,
Une propriété rurale composée de vieille maison d'habitation à rénover avec terrain attenant et non attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AN	102	les bruneilles	00 ha 22 a 50 ca	jardin
AN	103	Les burneilles	00 ha 00 a 55 ca	sol
AN	177	Les bruneilles	00 ha 38 a 39 ca	pré/bois
AR	66	sur la crove	00 ha 91 a 90 ca	bois-taillis

Total surface : 01 ha 53 a 34 ca

Immeuble article deux

Bureau Annexe

2 rue Bellevue 63590 CUNLHAT

Tél: 04.73.72.21.12 Télécopie: 04.73.72.33.92

Mail: sauret.cunlhat@notaires.fr

Membre d'une Association Agréée – Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Désignation

A CUNLHAT (PUY-DE-DÔME) 63590 Les Bruneilles.

Une propriété rurale en nature de jardin et landes.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	175	Sur la Crove	00 ha 00 a 36 ca
AN	104	Les Bruneilles	00 ha 02 a 15 ca

Total surface : 00 ha 02 a 51 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A AMBERT (Puy-de-Dôme)

LE 2 novembre 2020



Claire Meillier
Hameau de Theillières
63590 Tours-sur-Meymont
06 12 72 00 70

Le 10/11/23

à l'attention de la Mairie de Cunlhat
2 Grande rue
BP 16
63590 Cunlhat

Objet : Engagement sur l'honneur à prendre en charge les frais de raccordement à l'eau l'électricité et l'assainissement de la parcelle AN 103 à Cunlhat.

Je soussigné Claire Meillier déclare sur l'honneur m'engager à prendre en charge la totalité des frais de raccordement à l'eau, l'électricité et l'assainissement de la parcelle AN 0103 située sur la commune de Cunlhat en cas d'autorisation de rénovation du bâti.

Veillez agréer mes salutations distinguées

Claire Meillier

AUDIT CONSTRUCTION

Haute Loire
7 rue du monument Voge
43130 RETOURNAC
☎ 04 71 65 23 55

Puy de Dôme
5 Av Foch
63600 AMBERT
☎ 04.73.70.84.99

Loire
9 Avenue Denfert Rochereau
42000 ST ETIENNE
☎ 04.77.76.21.02



social :
Georges Clémenceau
YSSINGEAUX
04 71 65 23 55

30 Boulevard St Louis
43000 LE PUY EN VELAY
☎ 04 71 02 38 56
25 boulevard Docteurs Devins
43100 BRIOUDE
☎ 04 71 02 38 56

DOSSIER N°0708140020B

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Document Unique

Ce rapport rédigé le 08/07/2020 comprend 50 pages et 3 annexes

DESIGNATION DU BIEN : LES BRUNEILLES 63590 CUNLHAT



Nature : Maison individuelle	Section cadastrale : AN
Numéro du lot :	Numéro de la parcelle : 103-102-104

REDIGE A LA DEMANDE DE

Nom : Monsieur RAYNARD ANTOINE REPRESENTE PAR MR RAYNARD GILLES	Adresse : 9 RUE DU MOULINS- CHAMPEYROUX
Code postal : 63720	Ville : ST IGNAT

CONCLUSION DES RAPPORTS

Amiante	Absence de produits amiantés sur avis de l'opérateur	
Plomb	Il n'a pas été repéré des unités de diagnostic contenant du plomb à des concentrations dépassant les seuils réglementaires	
Dégradation	Il a été repéré un facteur de dégradation du bâti tel que mentionné dans l'annexe 4 de l'arrêté du 26/04/2006	
Canalisation	Absence visuelle de canalisation d'eau en plomb	
ERP	Présence de risques	
Diagnostic Performance Énergétique	Diagnostic Gaz :	
N'entre pas dans le champ d'application du DPE <input checked="" type="checkbox"/>	Absence d'installation de Gaz <input checked="" type="checkbox"/>	N'entre pas dans le champ d'application <input checked="" type="checkbox"/>
Consommation en énergie primaire : environ : <input type="text"/> kWhEP/m².an	Installation de gaz < 15ans <input type="checkbox"/>	Installation électrique < 15ans <input type="checkbox"/>
Emission de gaz à effet de serre : environ : <input type="text"/> kg d'équivalent CO2 / m² / an	Anomalie de type A1 <input type="checkbox"/>	Absence d'anomalie <input type="checkbox"/>
	Anomalie de type A2 <input type="checkbox"/>	Présence d'anomalie (s) <input type="checkbox"/>
	Anomalie de type DGI <input type="checkbox"/>	
	Absence d'anomalie <input type="checkbox"/>	



Facture N°96561 : Non Régulée
 Régulée
A régler par : Propriétaire
 Notaire Agence

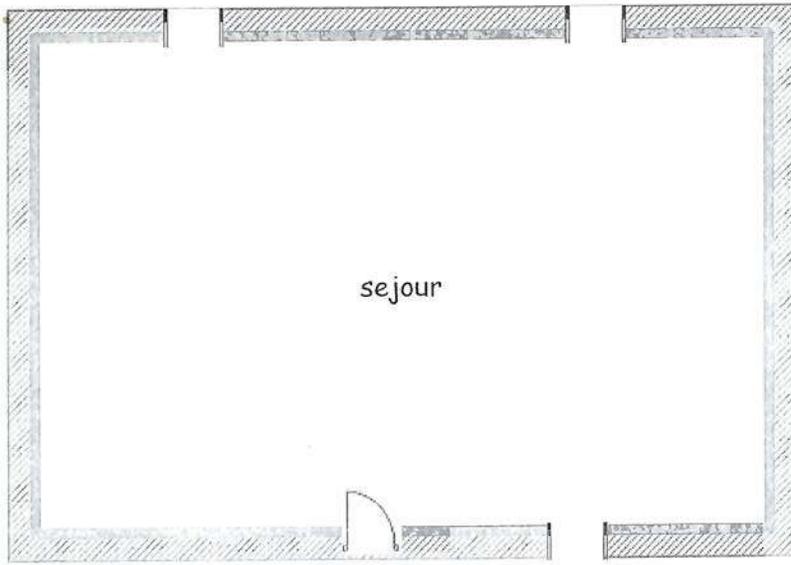
Nom de l'opérateur : LEMAIRE Bruno
Signature de l'opérateur de repérage



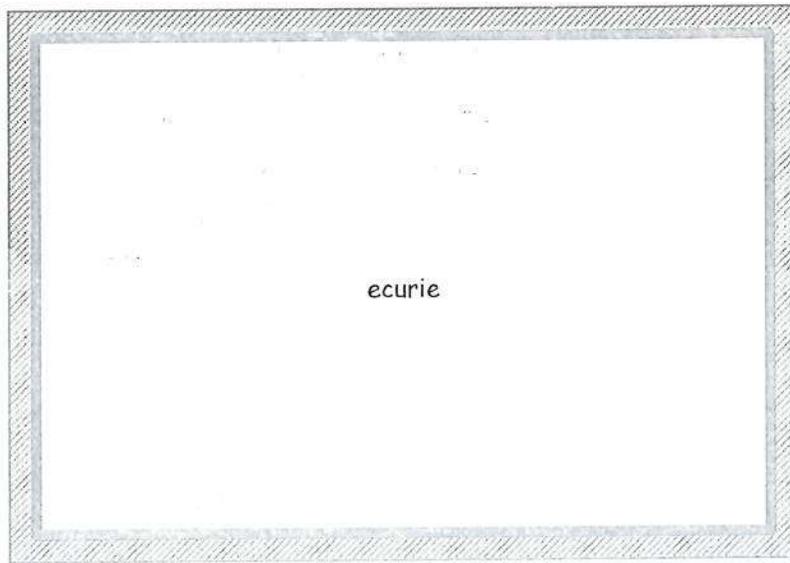
La reproduction de ce rapport n'est autorisée qu'intégralement

de repérage

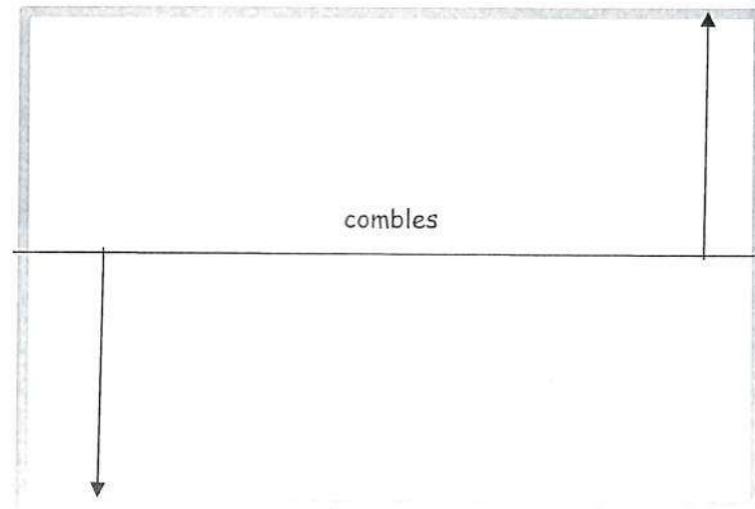
Croquis : 1^{er} étage maison



Croquis : Rdc maison



Croquis : Combles et toitures maison



DESIGNATION

A CUNLHAT (PUY-DE-DÔME) 63590 Les Bruneilles.
Une propriété rurale en nature de jardin et landes.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	175	Sur la Crove	00 ha 00 a 36 ca
AN	104	Les Bruneilles	00 ha 02 a 15 ca

Total surface : 00 ha 02 a 51 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Il prévoit par ailleurs d'en faire sa résidence principale.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Partage suivant acte reçu par Maître Philippe LEROY notaire à CUNLHAT le 16 juillet 1991, publié au service de la publicité foncière de THIERS le 16 août 1991, volume 1991P, numéro 3383.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Marcel LEROY notaire à CUNLHAT le 27 mars 1975, publié au service de la publicité foncière de THIERS le 22 avril 1975, volume 2206, numéro 2.

Observation étant ici faite que le donateur, Monsieur Louis François RAYNARD, veuf de Madame Antoinette HERITIER, est décédé le 07 mars 1981.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe LEROY notaire à CUNLHAT le 28 mai 1983, publié au service de la publicité foncière de THIERS le 8 juin 1983, volume 3106, numéro 16.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Département :
PUY DE DOME

Commune :
CUNLHAT

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 10/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

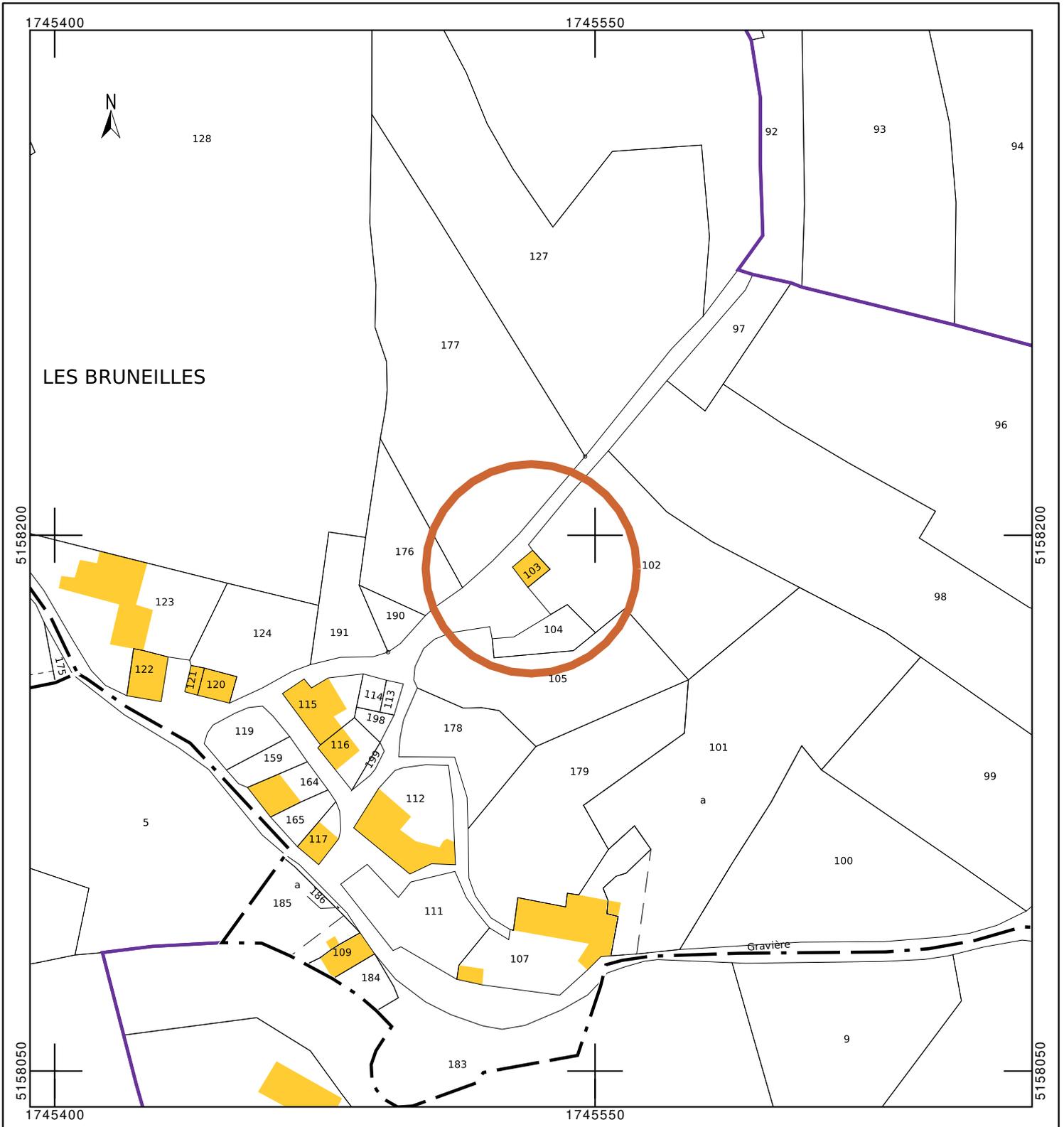
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CLERMONT-FERRAND
Service Départemental des Impôts
Fonciers Boulevard Berthelot 63033
63033 CLERMONT FERRAND CEDEX
tél. 04 73 43 21 54 -fax
ptgc.puy-de-dome@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Remontez le temps !

<https://remonterletemps.ign.fr>

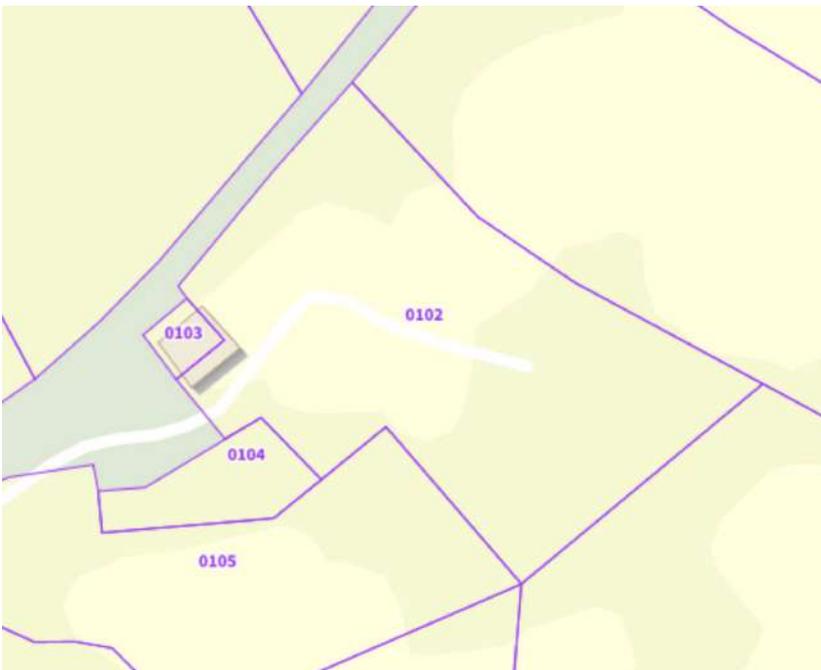
Couche 1 : 2006-2010 (PHOTOS)
Couche 2 : Aujourd'hui Plan IGN (CARTES)

10/11/2023 - 10:13:28



10 m

i



i



Cunlhat, le 16 Septembre 2016

Madame Martine FAYE
Campine
63490 BROUSSE

Objet : Réponse au recours gracieux sur l'approbation du Plan local d'urbanisme Intercommunal

Affaire suivie par : Elodie CHANTEGREL

☎ 04 73 72 39 44

✉ elodie.chantegrel@orange.fr

Madame FAYE,

Suite à votre demande de recours gracieux en date du 17 août 2016, j'ai le regret de vous annoncer que la Communauté de communes n'a pas envisagé d'opérer de modifications en faveur de votre demande pour les raisons exposées ci-dessous.

La demande que vous avez formulée porte sur les trois parcelles non bâties AI 228, AI 175 et AI 176, à l'écart du noyau du hameau de Sous-Frédière, qui est autorisé à la construction. Les parcelles que vous évoquez ne présentent pas d'accès direct à la voirie et sont uniquement accessibles par un chemin de randonnée classé au règlement du PLUi. Enfin, les réseaux de télécommunication et d'électricité demanderaient à être allongés dans le cas d'une construction.

La Communauté de communes s'est prononcée sur les modifications suite à l'enquête publique et sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal lors du Conseil communautaire du 23 juin 2016. Cette approbation a fait l'objet de la délibération intercommunale N°2016-51.

J'espère avoir répondu à vos interrogations. Vous avez la possibilité de contacter la Communauté de communes par téléphone ou de prendre un rendez-vous pour des précisions complémentaires si vous le souhaitez. Vous avez également la possibilité d'effectuer un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif.

Je vous prie d'agréer, Madame FAYE, l'expression de mes salutations distinguées.



Communauté de communes du Pays de Cunlhat
8 grande rue - BP 13
63590 CUNLHAT
☎ 04.73.72.39.40

✉ pays.cunlhat@wanadoo.fr Site @ : www.pays-de-cunlhat.com

Auzelles

Brousse

Ceilloux

Cunlhat

Domaize

La Chapelle-Agnon

Tours sur Meymont



Cunlhat, le 12 juillet 2016

Madame Martine FAYE
Campine
63490 BROUSSE

Objet : Observation portée à l'enquête publique
portant sur le projet de Plan local d'urbanisme
intercommunal

Affaire suivie par : Virginia BORNAND
☎ 04 73 72 39 43
✉ elodie.chantegrel@orange.fr

Madame FAYE,

Suite à votre remarque portée à l'enquête publique qui a eu lieu du 12 janvier au 12 février 2016, j'ai le regret de vous annoncer que la Communauté de communes n'a pas envisagé d'opérer de modifications en faveur de votre demande pour les raisons exposées ci-dessous.

La demande que vous avez formulée à l'enquête publique porte sur les trois parcelles non bâties AI 228, AI 175 et AI 176, à l'écart du noyau du hameau de Sous-Frédière, qui est autorisé à la construction. Les parcelles que vous évoquez ne présentent pas d'accès direct à la voirie et sont uniquement accessibles par un chemin de randonnée classé au règlement du PLUI. Enfin, les réseaux de télécommunication et d'électricité demanderaient à être allongés dans le cas d'une construction.

En se basant sur l'ensemble de ces données, la Communauté de communes du Pays de Cunlhat n'a pas opéré de modification par rapport au projet présenté lors de l'enquête publique. La Communauté de communes s'est prononcée sur les modifications suite à l'enquête publique et sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal lors du Conseil communautaire du 23 juin 2016. Cette approbation a fait l'objet de la délibération intercommunale N°2016-51. Toute personne souhaitant demander un recours gracieux ou contentieux a la possibilité de le faire dans un délai de deux mois après la réception du dossier en Préfecture le 5 juillet 2016. Cela porte le délai maximal de recours au 5 septembre 2016.

J'espère avoir répondu à vos interrogations. Vous avez la possibilité de contacter la Communauté de communes par téléphone ou de prendre un rendez-vous pour des précisions complémentaires si vous le souhaitez.

Je vous prie d'agréer, Madame FAYE, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président, Le Vice-Président
Frédéric FARGETTE



Communauté de communes du Pays de Cunlhat
8 grande rue - BP 13
63590 CUNLHAT
☎ 04.73.72.39.40

Auzelles

Brousse

Ceilloux

Cunlhat

Domaize

La Chapelle-Agnon

Tours sur Meymont



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PREFET DE LA REGION AUVERGNE,
PREFET DU PUY-DE-DOME**

LE SOUS-PREFET D'AMBERT

Ambert, le - 8 JAN. 2015

Madame,

Vous m'avez adressé par courrier du 20 décembre dernier une demande de rendez-vous au sujet de la demande de certificat d'urbanisme n° Cub 063 056 14 A 0018.

Ce dossier a été instruit par mes services instructeurs dans le respect des procédures et des textes réglementaires du code de l'urbanisme.

Cette demande de certificat d'urbanisme a fait l'objet d'une décision de refus aux motifs évoqués dans ma lettre du 3 novembre 2014.

Il ne m'est donc pas possible de reconsidérer votre demande sans que les caractéristiques de votre opération ne soient modifiées par rapport aux dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent à votre terrain.

Je ne pourrai que confirmer cette décision lors d'un entretien.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Sous-Prefet d'Ambert


Jean-Charles JOBART



Préfet de Puy-de-Dôme

dossier n° CUB 063 056 14 A0018

date de dépôt : 22 août 2014

demandeur : Madame FAYE Julie

pour : la construction d'une maison
d'habitation

adresse terrain : lieu-dit Sous Fredière à
Brousse (63490)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération non réalisable

**Le Préfet de la Région Auvergne,
Préfet de Puy-de-Dôme,
Officier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu la demande présentée le 22 août 2014 par Madame FAYE Julie demeurant rue du Gué, Baccarat (64120), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré AI-228, AI-176, AI-175
- situé lieu-dit Sous Fredière
63490 Brousse

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu les règles générales d'urbanisme et notamment les articles L.111-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis réputé favorable du maire en date du 22/09/2014 ;

Vu l'avis défavorable du directeur départemental des territoires ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 22/10/2014 ;

Considérant que le projet est situé dans une commune soumise aux dispositions de la loi montagne ;

Considérant que le projet se situant sur un terrain de 2 600 m², à environ 45 mètres d'une habitation à l'est, à 100 mètres environ d'une exploitation agricole au sud-est et à plus de 150 mètres du hameau le plus proche au sud, séparé de celui-ci par plusieurs parcelles en nature de prairies, de l'autre côté d'une voie de circulation, ne respecte pas les dispositions de l'article L.145-3-III du code de l'urbanisme qui impose que les constructions soient réalisées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;

Considérant que la construction se situe dans un secteur naturel à vocation pastorale, peu équipé et selon les termes des articles R.111-14-a) et b) du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination, à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et à compromettre les activités agricoles ;

Considérant que le terrain est desservi par une voie dont les caractéristiques sont insuffisantes pour répondre aux besoins du projet envisagé selon les dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 22/10/2014, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.145-3-III, art. L.111-1-4, art. R.111-2 à R.111-24.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Non	Non		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	Non		

Article 4

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 22/10/2014.

Fait à Ambert, le 31 OCT. 2014

Le sous-préfet,


Jean-Charles JOBART

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU PUY-DE-DOME

LE SOUS-PRÉFET D'AMBERT

Ambert, le

- 3 NOV. 2014

Madame,

Je vous adresse copie de la décision de refus que j'ai dû opposer à la demande de certificat d'urbanisme n° Cub 063 056 14 A 0018, en vue d'édifier une maison d'habitation sur un terrain situé sur le territoire de la commune de Brousse.

Cette décision, contraire à l'avis du Maire réputé favorable à dater du 22/09/2014, est justifiée par les motifs suivants :

La commune de Brousse est soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme ainsi qu'à celles de la loi montagne prévues à l'article L.145-3-III du code de l'urbanisme.

Le projet situé sur un terrain de 2 600 m², à 45 mètres environ d'une habitation à l'est, à 100 mètres environ d'une exploitation agricole au sud-est et à plus de 150 mètres du hameau le plus proche, au sud, séparé de celui-ci par plusieurs parcelles constituées de prairies, de l'autre côté d'une voie de circulation, ne respecte pas les dispositions de l'article L.145-3-III du code de l'urbanisme qui impose que les constructions soient implantées en continuité des bourgs et hameaux.

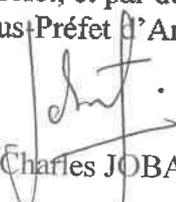
La construction se situe dans un secteur naturel à vocation pastorale, peu équipé et selon les termes des articles R.111-14-a) et b) du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination, à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et à compromettre les activités agricoles.

De plus, le terrain où se situe la demande est desservi par une voie dont les caractéristiques sont insuffisantes pour répondre au besoin du projet envisagé, selon les dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame Julie FAYE
résidence Katleen
rue du Gué
54120 BACCARAT

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Sous-Préfet d'Ambert,


Jean-Charles JOBART



Commune de Brousse

dossier n° CUB 063 056 13 A0036

date de dépôt : 06 décembre 2013
demandeur : ^{Me} Monsieur FAYE Julie
pour : la construction d'une maison
individuelle
adresse terrain : lieu-dit Sous Frédière, à
Brousse (63490)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération non réalisable

Le maire de Brousse,

Vu la demande présentée le 06 décembre 2013 par ^{Me} Monsieur FAYE Julie demeurant RES Katleen, rue du Gué, Baccarat (54120), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré AI-228, AI-176, AI-175
- situé lieu-dit Sous Frédière
63490 Brousse

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Considérant que le terrain est desservi par une voie de 3 mètres d'emprise , dont les caractéristiques (chemin de terre destiné à la voirie forestière) sont insuffisantes pour répondre aux besoins du projet envisagé (art R 111-5 du Code de l'Urbanisme)

Considérant que le terrain objet de la demande de certificat d'urbanisme ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, car des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, et l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai ces travaux doivent être exécutés (Art. L.111-4 du Code de l'Urbanisme).

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.145-3, art. L.111-1-4, art. R.111-2 à R.111-24.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Non	Non		
Assainissement	Non	Non		
Volrie	Oui	Non		

Fait à Brousse, le

31.07.2014

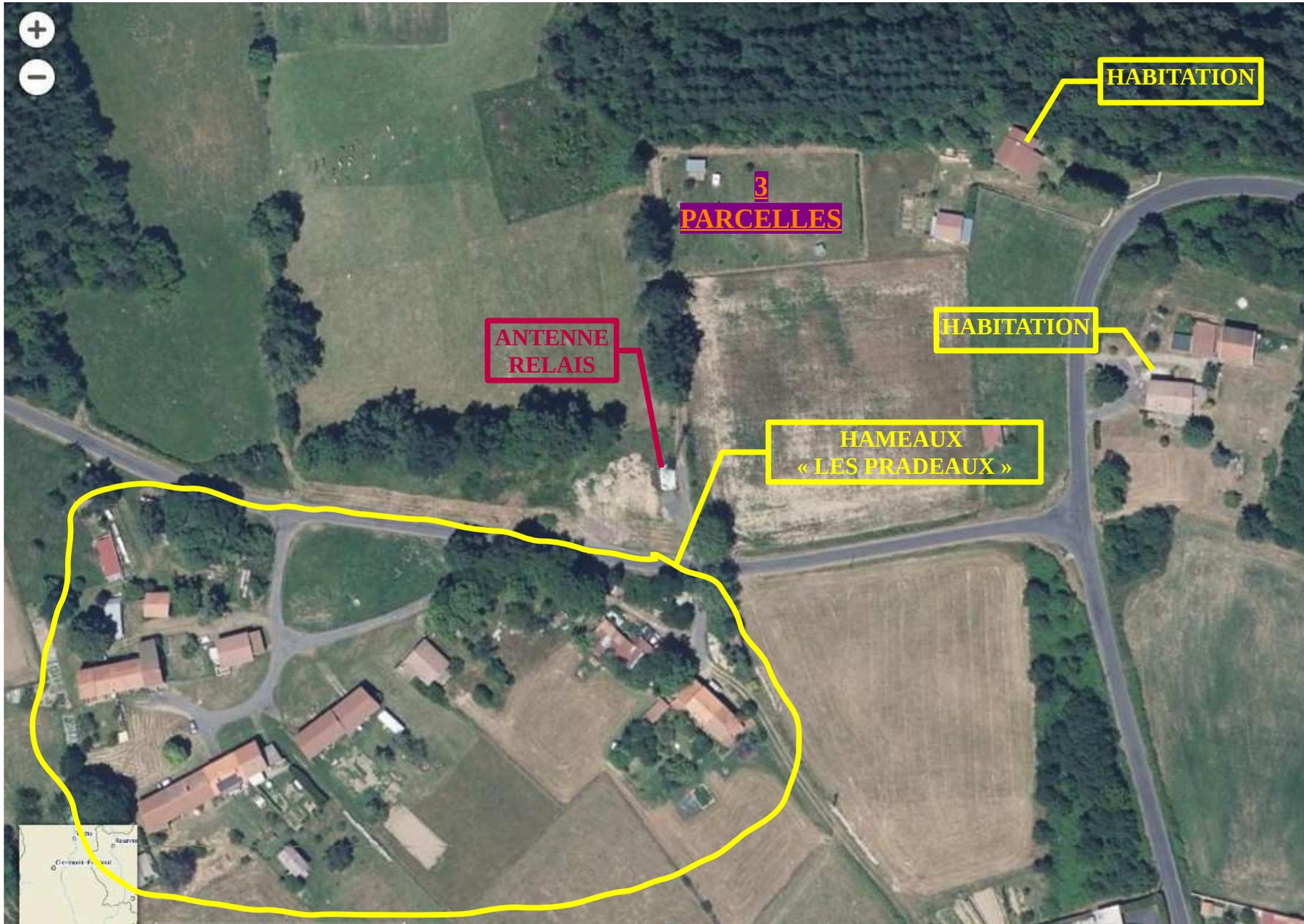
Le maire,



Pour le Maire
Adjoint délégué

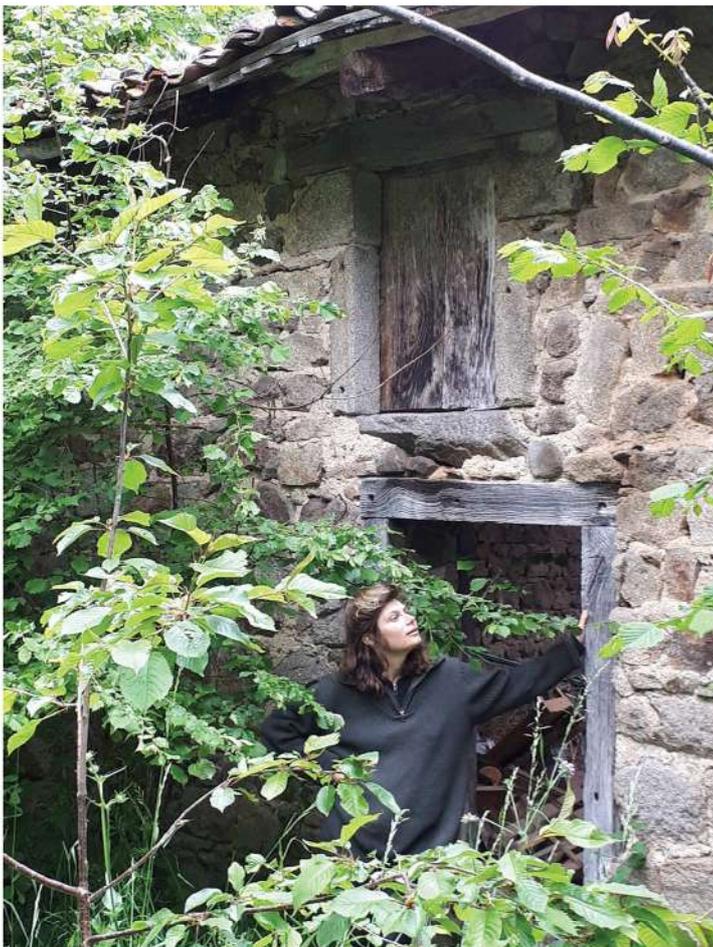
Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

VUE AERIENNE





façades angle Est / photo du 11.06.2021



façade Sud-Est / photo 20210607_180104_du 07.06.2021

Propriétés de 20210607_180104.jpg x

Général	Permissions	Ouvrir avec	Image
Type d'image	jpeg (JPEG)		
Largeur	4608 pixels		
Hauteur	3456 pixels		
Marque de l'appareil photo	samsung		
Modèle de l'appareil photo	SM-A520F		
Temps de pose	1/33 s		
Mode d'exposition	Auto		
Ouverture focale	F1.9		
Vitesse ISO	40		
Flash déclenché	No flash		
Mode de mesure	Center weighted average		
Distance focale	3.6 mm		
Logiciel	A520FXXUGCTKA		
Créé le	2021:06:07 18:01:03		
Coordonnées	45,622222 N / 3,583889 O (851 m)		



façade Sud-Est : image 20210811_125247_ du 11.06.2021

Propriétés de 20210611_125247.jpg		x	
Général	Permissions	Ouvrir avec	Image
Type d'image	jpeg (JPEG)		
Largeur	4608 pixels		
Hauteur	3456 pixels		
Marque de l'appareil photo	samsung		
Modèle de l'appareil photo	SM-A520F		
Temps de pose	1/702 s		
Mode d'exposition	Auto		
Ouverture focale	F1.9		
Vitesse ISO	40		
Flash déclenché	No flash		
Mode de mesure	Center weighted average		
Distance focale	3.6 mm		
Logiciel	A520FXXUGCTKA		
Créé le	2021:06:11 12:52:46		
Coordonnées	45,622222 N / 3,583889 O (859 m)		



façade Sud-Est / photo du 11.06.2021



façade Sud-Est / photo du 11.06.2021



façades angle Ouest / photo du 11.06.2021



façades angle Ouest / photo du 11.06.2021

Cunlhat, le 01/12/23

Monsieur , MONTCRIOL JEAN
Habitant au : Le Coing 63590 CUNLHAT

M. le commissaire Enquêteur

La procédure de révision du PLUi du Pays de Cunlhat concerne principalement pour la commune de Cunlhat la création d'une maison de santé en périphérie du bourg.

Il est regrettable de constater que l'exposé de la concertation rappelé dans le document de consultation de la révision, ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population. En effet, en l'absence de débats sereins au sein du conseil municipal et en l'absence d'informations précises sur la nature du projet, plus de 200 Cunlhatois ont signé une pétition pour demander une concertation réelle qu'ils n'ont jamais obtenue. Par ailleurs, la réalisation d'une maison de santé sur Cunlhat ne concerne pas que les Cunlhatois et Cunlhatoises mais bien l'ensemble du bassin de vie qui est composé au total de sept communes (Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours/Meymont). A aucun moment, ces communes n'ont été associées à l'élaboration du projet.

La localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions :

- le déplacement des professionnels de santé (deux médecins généralistes, des kinésithérapeutes, une podologue, une orthoptiste, deux psychologues, une orthophoniste, une ostéopathe et des infirmières) du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg, ce qui va à l'encontre des objectifs du PLUi et de la démarche « Petite ville de demain » dans laquelle la commune est engagée. Certes la révision mentionne que ces espaces seront rendus à d'autres commerces ou transformés en logement mais ces évolutions restent purement hypothétiques en l'absence de maîtrise foncière publique (à l'exception de l'ancienne perception appartenant à la commune et de l'ancien centre social plus éloigné) ;
- la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg (supérette, coiffeur, tabac presse, café bar, boucherie, boulangerie, pharmacie) ;
- la révision n'a conduit aucune analyse sur les impacts en termes de déplacement, notamment l'accroissement de la circulation sur un axe qui accueille les équipements sportifs, l'école élémentaire et le collège ;
- la vocation initialement prévue d'un espace de loisirs était cohérent avec les équipements existants : terrains de sports, plan d'eau, gymnase, parcours santé, terrain de tennis, camping, maison de la petite enfance et école élémentaire. ce projet met en cause cette logique et obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ;
- la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet quant à son impact sur le profil général du bourg et la prise en compte des haies et arbres anciens présents ;
- enfin, la modification du PLUi pour la maison de santé se ferait au détriment de plusieurs administrés qui perdraient du terrain constructible.

Même si cela n'interfère pas directement avec la procédure de révision du PLUi, il convient d'indiquer que les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune. Cette opération va interdire l'émergence d'autres investissements pour plusieurs années. Par contre, nous pourrions utiliser des bâtiments du centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pour réaliser une maison de santé.

Aussi, au vu de ces éléments, je suis défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé.

Signature :



Jean Montciel

Département :
PUY DE DOME

Commune :
CEILLOUX

Section : C
Feuille : 000 C 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 02/12/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

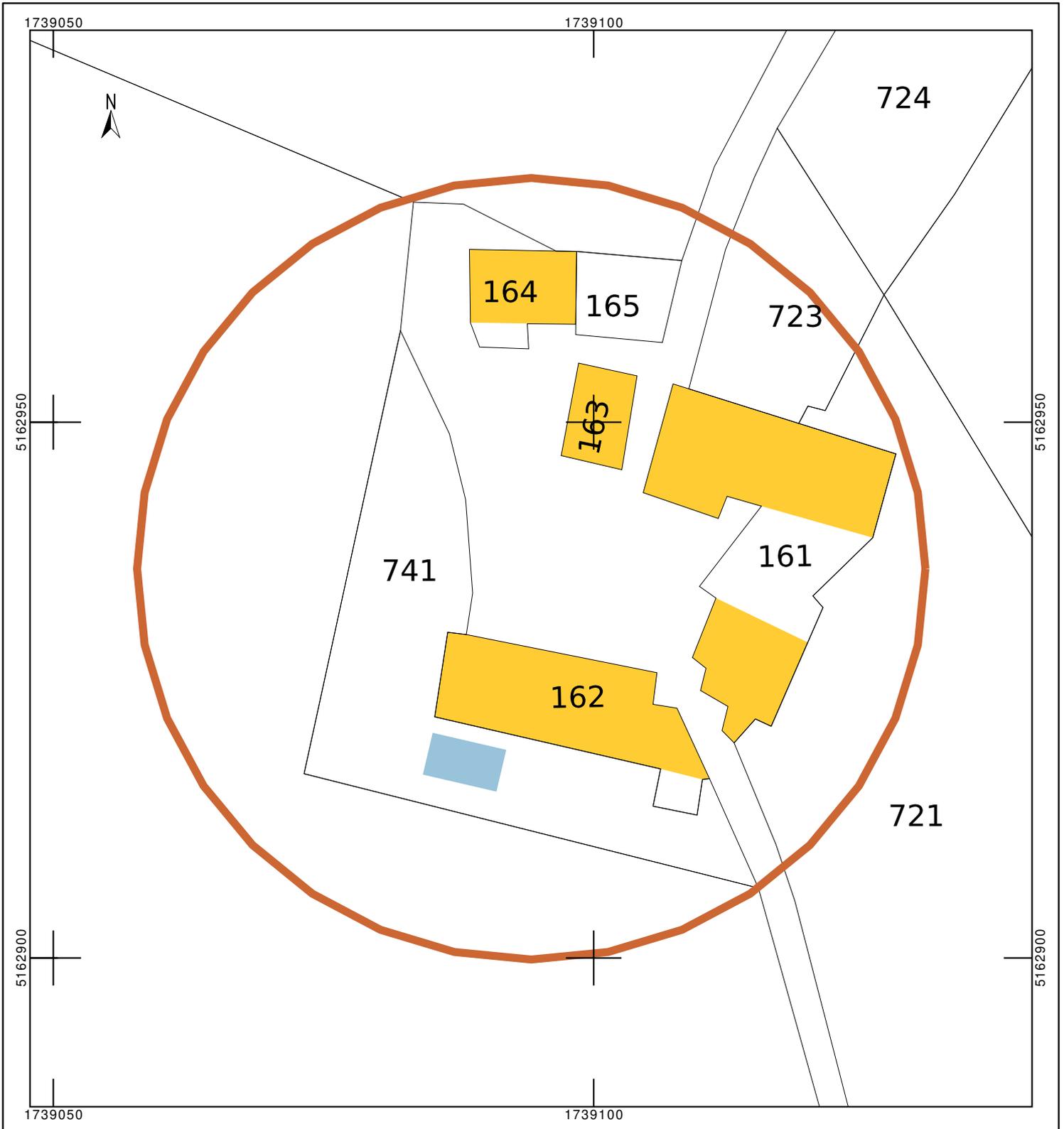
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CLERMONT-FERRAND
Service Départemental des Impôts
Fonciers Boulevard Berthelot 63033
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX
tél. 04 73 43 21 54 -fax
ptgc.puy-de-dome@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Madame Mallard Louise,
Habitant au 19 rue d'enfer, 63590 CUNLHAT

M. le commissaire Enquêteur

La procédure de révision du PLUi du Pays de Cunlhat concerne principalement pour la commune de Cunlhat la création d'une maison de santé en périphérie du bourg. Il est regrettable de constater que l'exposé de la concertation, rappelé dans le document de consultation de la révision, ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population. En effet, en l'absence de débats sereins au sein du conseil municipal et en l'absence d'informations précises sur la nature du projet, plus de 200 Cunlhatois ont signé une pétition pour demander une concertation réelle qu'ils n'ont jamais obtenue. Par ailleurs, la réalisation d'une maison de santé sur Cunlhat ne concerne pas que les Cunlhataises et Cunlhatois mais bien l'ensemble du bassin de vie qui est composé au total de sept communes (Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours/Meymont). A aucun moment, ces communes n'ont été associées à l'élaboration du projet.

La localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions :

- le déplacement des professionnels de santé (deux médecins généralistes, des kinésithérapeutes, une podologue, une orthoptiste, deux psychologues, une orthophoniste, une ostéopathe et des infirmières) du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg, ce qui va à l'encontre des objectifs du PLUi et de la démarche « Petite ville de demain » dans laquelle la commune est engagée. Certes, la révision mentionne que ces espaces seront rendus à d'autres commerces ou transformés en logement, mais ces évolutions restent purement hypothétiques en l'absence de maîtrise foncière publique (à l'exception de l'ancienne perception appartenant à la commune et de l'ancien centre social plus éloigné).

- la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg (supérette, coiffeur, tabac presse, café bar, boucherie, boulangerie, pharmacie) ;

- la révision n'a conduit aucune analyse sur les impacts en termes de déplacement, notamment l'accroissement de la circulation sur un axe qui accueille les équipements sportifs, l'école élémentaire et le collège ;

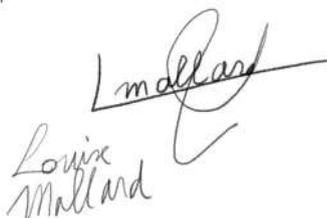
- la vocation initialement prévue d'un espace de loisirs était cohérent avec les équipements existants : terrains de sports, plan d'eau, gymnase, parcours santé, terrain de tennis, camping, maison de la petite enfance et école élémentaire. Ce projet met en cause cette logique et obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ;

- la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet quant à son impact sur le profil général du bourg et la prise en compte des haies et arbres anciens présents ;

Enfin, la modification du PLUi pour la maison de santé se ferait au détriment de plusieurs administrés qui perdraient du terrain constructible. Même si cela n'interfère pas directement avec la procédure de révision du PLUi, il convient d'indiquer que les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune. Cette opération va interdire l'émergence d'autres investissements pour plusieurs années. Par contre, nous pourrions utiliser des bâtiments du centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pour réaliser une maison de santé.-

Aussi, au vu de ces éléments, je suis défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé.

Signature :



Louise Mallard

M Mme AUMEUNIER
35 Ruelle des Glaises
91220 BRETIGNY sur ORGE
Tél : 06 28 38 91 50
Mail : cdaum22@laposte.net

Résidence secondaire :
Le Fraisse
63520 DOMAIZE
(cadastre : parcelle ZM01 N°101).

Objet : Modification du PLUI Pays de Cunlhat.

Demande de changement de destination d'une grange située à Domaize, Le Fraisse, parcelle 107.
PJ : Fiche de plan et photos de situation de la grange.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Il ne nous a pas été possible de vous rencontrer lors de votre permanence du 30 novembre à Domaize. Aussi nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte notre demande de changement de destination de cette grange afin de pouvoir la rendre aménageable en habitation.

Nous sommes propriétaires depuis 1994 de la maison située sur la parcelle 101, en tant que résidence secondaire, et également de la grange de la parcelle 107.

Nous n'avons pas de projet précis actuellement à court ou moyen terme, mais nous saisissons l'opportunité de la révision du PLU pour que cette possibilité y soit inscrite.

Cette grange est bien adaptée à une évolution en habitation car contigüe à un bâtiment d'habitation, en bordure de la route, et bien située dans le hameau du Fraisse.

Les murs périphériques sont en bon état et la couverture a été refaite en 2009 avec interposition d'une étanchéité en « Flexoutuile ».

Le réseau électrique aérien qui passe devant peut être très facilement raccordé.

Le réseau de distribution d'eau passe également devant, à faible distance, et ne nécessiterait que des travaux de voirie de faible importance pour son raccordement.

Le terrain situé à l'arrière de la grange est propice à la réalisation d'un assainissement autonome aussi bien pour la pente naturelle que pour l'implantation à une distance suffisante des habitations.

Les dimensions intérieures sont de 6 x 10,60 m. soit 63 m² et la hauteur de 6 à 7 mètres, ce qui permet la réalisation d'un étage.

En espérant que cette demande pourra aboutir nous vous prions d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Christian, Danièle AUMEUNIER

Fiche de situation de la grange parcelle ZM01 N°107

Situation des parcelles 101 et 107 au Fraisse



Habitation parcelle 101

Grange parcelle 107



Cunlhat, le ...04/11/2023.....

Madame ...MAJEUNE Annie.....

Habitant au : ...3 Place de l'Eglise 63590

Cunlhat.....

M. le commissaire Enquêteur

La procédure de révision du PLUi du Pays de Cunlhat concerne principalement pour la commune de Cunlhat la création d'une maison de santé en périphérie du bourg.

Il est regrettable de constater que l'exposé de la concertation rappelé dans le document de consultation de la révision, ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population. En effet, en l'absence de débats sereins au sein du conseil municipal et en l'absence d'informations précises sur la nature du projet, plus de 200 Cunlhatois ont signé une pétition pour demander une concertation réelle qu'ils n'ont jamais obtenue. Par ailleurs, la réalisation d'une maison de santé sur Cunlhat ne concerne pas que les Cunlhatois et Cunlhatois mais bien l'ensemble du bassin de vie qui est composé au total de sept communes (Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours/Meymont). A aucun moment, ces communes n'ont été associées à l'élaboration du projet.

La localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions :

- le déplacement des professionnels de santé (deux médecins généralistes, des kinésithérapeutes, une podologue, une orthoptiste, deux psychologues, une orthophoniste, une ostéopathe et des infirmières) du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg, ce qui va à l'encontre des objectifs du PLUi et de la démarche « Petite ville de demain » dans laquelle la commune est engagée. Certes la révision mentionne que ces espaces seront rendus à d'autres commerces ou transformés en logement mais ces évolutions restent purement hypothétiques en l'absence de maîtrise foncière publique (à l'exception de l'ancienne perception appartenant à la commune et de l'ancien centre social plus éloigné) ;
- la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg (supérette, coiffeur, tabac presse, café bar, boucherie, boulangerie, pharmacie) ;
- la révision n'a conduit aucune analyse sur les impacts en termes de déplacement, notamment l'accroissement de la circulation sur un axe qui accueille les équipements sportifs, l'école élémentaire et le collège ;
- la vocation initialement prévue d'un espace de loisirs était cohérent avec les équipements existants : terrains de sports, plan d'eau, gymnase, parcours santé, terrain de tennis, camping, maison de la petite enfance et école élémentaire. ce projet met en cause cette logique et obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ;
- la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet quant à son impact sur le profil général du bourg et la prise en compte des haies et arbres anciens présents ;
- enfin, la modification du PLUi pour la maison de santé se ferait au détriment de plusieurs administrés qui perdraient du terrain constructible.

Même si cela n'interfère pas directement avec la procédure de révision du PLUi, il convient d'indiquer que les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune. Cette opération va interdire l'émergence d'autres investissements pour plusieurs années. Par contre, nous pourrions utiliser des bâtiments du centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pour réaliser une maison de santé.

Aussi, au vu de ces éléments, je suis défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé.

Signature : (pas nécessaire si l'envoi se fait par mail)

Monsieur Robert BOISSON
9 Rue de Bourgeallat
63590 CUNLHAT
06 07 13 60 51

A Cunlhat, le 15 juillet 2023,

Madame, Monsieur,

Je vous sollicite aujourd'hui pour vous faire part d'un problème que je rencontre actuellement.

Il y a quelques semaines, j'ai appris que mon terrain classé constructible situé Allée des Aubépines, parcelles BN 133 et BN 135 à Cunlhat, allait être déclassé non constructible.

Je ne suis pas d'accord avec cette mesure puisque :

- j'ai acheté mon terrain comme étant constructible, au prix d'un terrain constructible (acte notarié en pièce jointe)
- j'ai fait les travaux nécessaires afin qu'il soit viabilisé (pièces justificatives en pièces jointes)
- il est situé entre 2 parcelles constructibles qui ont obtenues des permis construire

Compte tenu de ces raisons, je vous remercie de revoir votre position et donc de ne pas déclasser mes parcelles BN 133 et BN 135.

Dans l'attente de votre réponse positive,

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

M. Robert BOISSON

Par ailleurs, je vous informe que je communique une copie de ce courrier à Messieurs André Chassaingne, député et Eric Dubourgneux, conseiller départemental.

Département du PUY-DE-DOME

MAIRIE
DE
CUNLHAT

Code Postal 63590
Téléphone (73) 72.20.93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Cunhat, le 13 MAI 1981

Le Maire de Cunhat

à Madame BOISSON
Rue de Bourgeallat
63590 CUNLHAT

Monsieur, Madame,

Je vous avais fait parvenir le 5 MARS 1981 une lettre concernant les travaux de viabilisation, eau et égouts, dans une partie du chemin allant de Bourgeallat aux Meules. Actuellement, presque tous les riverains ont signalé leur accord pour réaliser ces travaux.

Pour connaître précisément le mode de règlement, je vous fais parvenir en 2 exemplaires un modèle d'accord dont vous voudrez bien me retourner 1 exemplaire après signature.

Je vous prie de croire, Monsieur, Madame, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Maire de CUNLHAT,



Département du PUY-DE-DOME

MAIRIE
DE
CUNLHAT

Code Postal 63590
Téléphone (73) 72.20.93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Cunhat, le 13 MAI 1981

Le Maire de Cunhat

à Madame BOISSON
Rue de Bourgeallat
63590 CUNLHAT

Monsieur, Madame,

Je vous avais fait parvenir le 5 MARS 1981 une lettre concernant les travaux de viabilisation, eau et égouts, dans une partie du chemin allant de Bourgeallat aux Meules. Actuellement, presque tous les riverains ont signalé leur accord pour réaliser ces travaux.

Pour connaître précisément le mode de règlement, je vous fais parvenir en 2 exemplaires un modèle d'accord dont vous voudrez bien me retourner 1 exemplaire après signature.

Je vous prie de croire, Monsieur, Madame, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Maire de CUNLHAT,



Département du PUY-DE-DOME

MAIRIE
DE
CUNLHAT

Code Postal 63590
Téléphone (73) 72.20.93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Cunhat, le 5 MARS 1981

Le Maire de Cunhat

à Madame Veuve BOISSON
Rue de Bourgeallat
63590 CUNLHAT

Madame;

Le Conseil Municipal et la Direction Départementale de l'Équipement ont élaboré un Principe d'Extension pour développer harmonieusement la Commune suivant les dernières directives du Règlement National d'Urbanisme.

Le terrain que vous possédez le long du chemin allant de Bourgeallat aux Meules est inclus dans une zone de petites parcelles bien orientées, très favorables à la construction, ne gênant pas l'Agriculture, prévues dans le Principe d'Extension dans une zone d'extension future après viabilisation.

La Commune de CUNLHAT pourrait installer les égouts et amener une conduite d'eau dans ce chemin permettant la délivrance de permis de construire. Mais étant donné la plus value que ces travaux peuvent donner à ces terrains la participation des riverains est sollicitée et pourrait être de 4fr,50 par mètre de façade de terrain le long de ce chemin, par an pendant toute la durée de l'Emprunt (environ 10 ans sans réactualisation) ou 35fr,00 par mètre en un seul versement.

Il est entendu que les frais de raccordement à l'égout 700F. actuellement et de branchement d'eau 800F. actuellement ne seraient pas à verser lors d'un branchement.

Cette proposition n'a aucun caractère obligatoire mais je souhaiterais connaître vos impressions sur cette opération.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Madame , à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Maire de CUNLHAT,



[Signature]

1743800

140

138

137

5159000



des

Allée



249

135

133

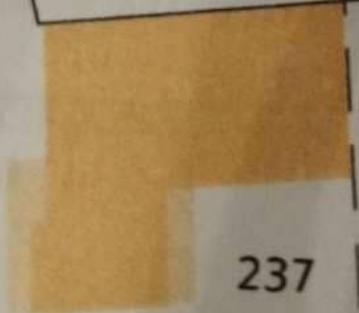
252

38

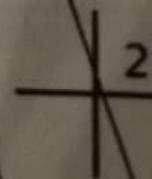
132

134
a

250



a



251

237

5158900

101

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme

LE BIEN présentement vendu constitue dans le patrimoine du VENDEUR une unité foncière, de sorte que la présente vente ne réalise aucune division de propriété.

- Il a été obtenu, sur LE BIEN objet des présentes :
- Un CERTIFICAT D'URBANISME sollicité en vertu de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme, et délivré par la Mairie de CUNLHAT le 13 Novembre 2012, sous le numéro CUB 063 132 12 A0009, demeuré ci-annexé.
- Un CERTIFICAT DE SITUATION délivré par la Mairie de CUNLHAT le 25 Septembre 2012.

Information relative à la construction et au droit de l'urbanisme

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR :

- qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé ; qu'il appartient au bénéficiaire de consulter directement et par lui-même les dispositions réglementaires (plan d'occupation des sols, plan local d'urbanisme ou autres) ;
- que pour se prévaloir des dispositions d'un certificat d'urbanisme, il appartient à tout intéressé de déposer une demande de permis de construire conformément aux dispositions contenues dans ce certificat d'urbanisme avant l'expiration de délai de validité de ce certificat ;
- de l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci ;
- de ce que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, ni d'aucun retrait administratif ;
- que la fiscalité applicable à la construction sera celle en vigueur à la délivrance du permis de construire.

Droit de préemption urbain

LE BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption

TERGASSEMENT - TRAVAUX PUBLICS
 MATERIAUX
Pierre DUCHE
 rue de Bourgeolat 63590 CUNLHAT
 Tél. (73) 72.22.34 SIRET 779 223 448 00019

FACTURE 33

M. me Boisson. Rue de Bourgeolat
 63 590 Cunlhat

Doit

le 30 Septembre

19 89

Qte	Designation	PV	PT
	Fournitures de Regard. visite.		
4	Rehauts regard. Compteur.	189,53	758,12.
2	Oemi Coursecra	60,00	<u>120,00</u>
	Prix Total.		878,12
	TVA 18,6%		<u>163,33</u>
	Prix TTC		1041,45

Monsieur Robert BOISSON

9 Rue de Bourgeallat

63590 CUNLHAT

06 07 13 60 51

A Cunlhat, le 15 juillet 2023,

Madame, Monsieur,

Je vous sollicite aujourd'hui pour vous faire part d'un problème que je rencontre actuellement.

Il y a quelques semaines, j'ai appris que mon terrain classé constructible situé Allée des Aubépines, parcelles BN 133 et BN 135 à Cunlhat, allait être déclassé non constructible.

Je ne suis pas d'accord avec cette mesure puisque :

- j'ai acheté mon terrain comme étant constructible, au prix d'un terrain constructible (acte notarié en pièce jointe)
- j'ai fait les travaux nécessaires afin qu'il soit viabilisé (pièces justificatives en pièces jointes)
- il est situé entre 2 parcelles constructibles qui ont obtenues des permis construire

Compte tenu de ces raisons, je vous remercie de revoir votre position et donc de ne pas déclasser mes parcelles BN 133 et BN 135.

Dans l'attente de votre réponse positive,

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

M. Robert BOISSON

Par ailleurs, je vous informe que je communique une copie de ce courrier à Messieurs André Chassaing, député et Eric Dubourgoux, conseiller départemental.

Département du PUY-DE-DOME

MAIRIE
DE
CUNLHAT



Code Postal 63590
Téléphone (73) 72.20.93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Cunlhat, le 23 JUILLET 1982

Le Maire de Cunlhat

à Mme BOISSON
Rue de Bourgeallat
63590 CUNLHAT

Madame,

Les égoûts du chemin allant de "Bourgeallat" aux "Meules" ainsi que l'alimentation d'eau sont actuellement terminés.

Vous aviez choisi de participer par :

- 1 seul versement à 35 F/m de façade
- ~~10 versements à 4,50 F/m de façade.~~

Nous allons mettre en recouvrement la somme correspondante, soit :

- $20 \text{ m} \times 35,00 = \underline{700,00}$

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire de CUNLHAT,



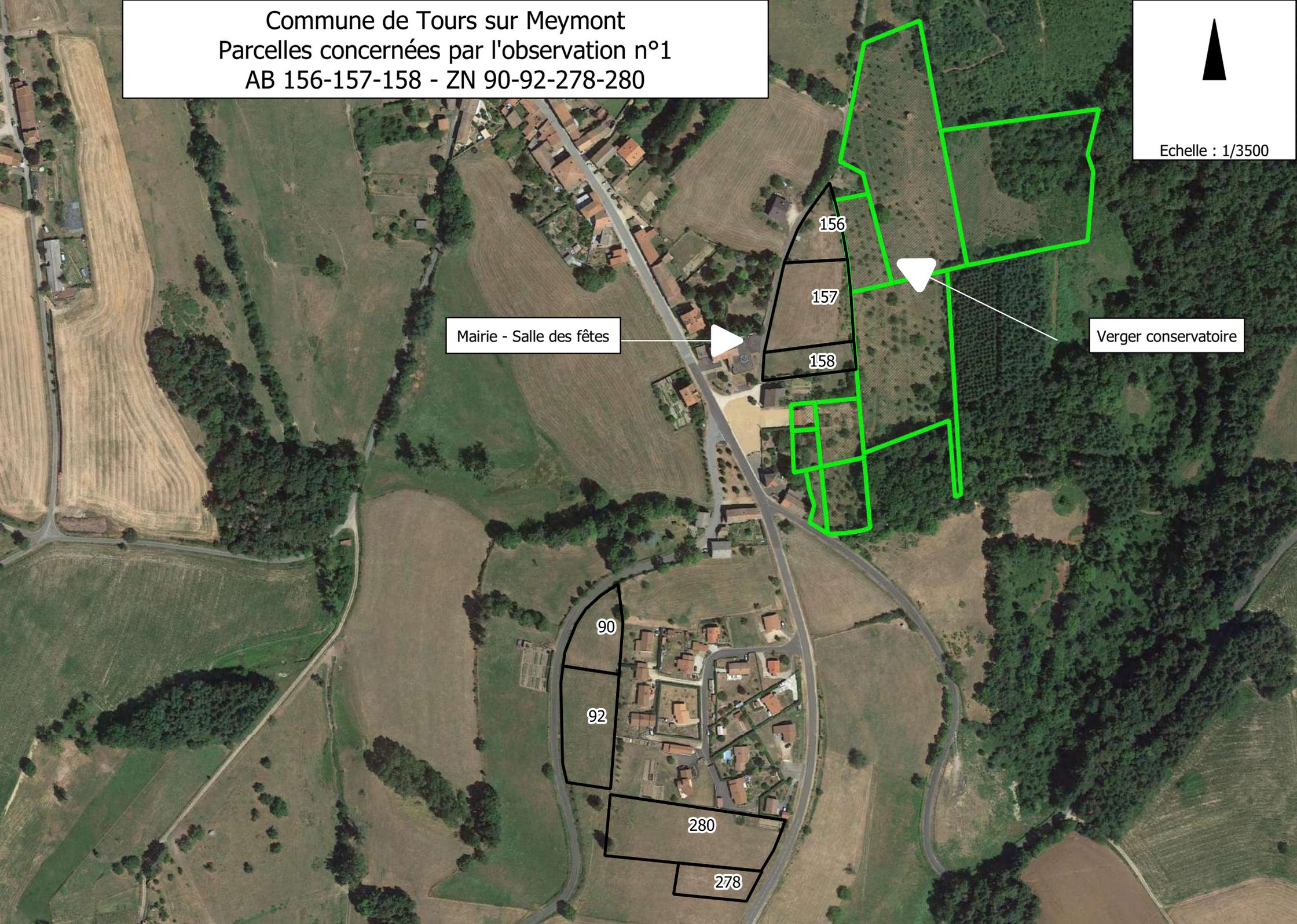
POUR LE MAIRE;
L'Adjoint

[Signature]

Commune de Tours sur Meymont
Parcelles concernées par l'observation n°1
AB 156-157-158 - ZN 90-92-278-280



Echelle : 1/3500



Mairie - Salle des fêtes

Verger conservatoire

156

157

158

90

92

280

278

Vue sur les parcelles ZN 278 et ZN 280

Photo prise sur la route de Cunlhat



Vue sur les parcelles ZN 90 ET ZN 92

Photo prise sur le chemin de Pied Froid



Cunlhat, le 5 décembre 2023

Madame Bénédicte Berthemy
Habitant au : 7 rue Saint Pierre Cunlhat...

M. le commissaire Enquêteur

La procédure de révision du PLUi du Pays de Cunlhat concerne principalement pour la commune de Cunlhat la création d'une maison de santé en périphérie du bourg.

Il est regrettable de constater que l'exposé de la concertation rappelé dans le document de consultation de la révision, ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population. En effet, en l'absence de débats sereins au sein du conseil municipal et en l'absence d'informations précises sur la nature du projet, plus de 200 Cunlhatois ont signé une pétition pour demander une concertation réelle qu'ils n'ont jamais obtenue. Par ailleurs, la réalisation d'une maison de santé sur Cunlhat ne concerne pas que les Cunlhatois et Cunlhatoises mais bien l'ensemble du bassin de vie qui est composé au total de sept communes (Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours/Meymont). À aucun moment, ces communes n'ont été associées à l'élaboration du projet.

La localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions :

- le déplacement des professionnels de santé (deux médecins généralistes, des kinésithérapeutes, une podologue, une orthoptiste, deux psychologues, une orthophoniste, une ostéopathe et des infirmières) du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg, ce qui va à l'encontre des objectifs du PLUi et de la démarche « Petite ville de demain » dans laquelle la commune est engagée. Certes la révision mentionne que ces espaces seront rendus à d'autres commerces ou transformés en logement mais ces évolutions restent purement hypothétiques en l'absence de maîtrise foncière publique (à l'exception de l'ancienne perception appartenant à la commune et de l'ancien centre social plus éloigné) ;
- la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg (supérette, coiffeur, tabac presse, café bar, boucherie, boulangerie, pharmacie) ;
- la révision n'a conduit aucune analyse sur les impacts en termes de déplacement, notamment l'accroissement de la circulation sur un axe qui accueille les équipements sportifs, l'école élémentaire et le collège ;
- la vocation initialement prévue d'un espace de loisirs était cohérent avec les équipements existants : terrains de sports, plan d'eau, gymnase, parcours santé, terrain de tennis, camping, maison de la petite enfance et école élémentaire. ce projet met en cause cette logique et obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ;
- la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet quant à son impact sur le profil général du bourg et la prise en compte des haies et arbres anciens présents ;
- enfin, la modification du PLUi pour la maison de santé se ferait au détriment de plusieurs administrés qui perdraient du terrain constructible.

Même si cela n'interfère pas directement avec la procédure de révision du PLUi, il convient d'indiquer que les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune. Cette opération va interdire l'émergence d'autres investissements pour plusieurs années. Par contre, nous pourrions utiliser des bâtiments du centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pour réaliser une maison de santé.

Aussi, au vu de ces éléments, je suis défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé.

Signature : *Bénédictte Berthemmy*

PS : De plus le projet a été réalisé sans concertation réelle avec les professionnels de santé, ce qu'ils déplorent, e projet présenté ne correspondant pas avec leurs besoins réels . Il est probable que certains professionnels de santé renonceront à s'y installer faute d'éléments suffisants sur le projet à ce jour.

Cunlhat, le 07/12/2023

Madame FRAMERY Francine

Habitant au : 3 L'Alleyras-Basse 63590 Cunlhat

M. le commissaire Enquêteur

La procédure de révision du PLUi du Pays de Cunlhat concerne principalement pour la commune de Cunlhat la création d'une maison de santé en périphérie du bourg.

Il est regrettable de constater que l'exposé de la concertation rappelé dans le document de consultation de la révision, ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population. En effet, en l'absence de débats sereins au sein du conseil municipal et en l'absence d'informations précises sur la nature du projet, plus de 200 Cunlhatois ont signé une pétition pour demander une concertation réelle qu'ils n'ont jamais obtenue. Par ailleurs, la réalisation d'une maison de santé sur Cunlhat ne concerne pas que les Cunlhataises et Cunlhatois mais bien l'ensemble du bassin de vie qui est composé au total de sept communes (Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours/Meymont). A aucun moment, ces communes n'ont été associées à l'élaboration du projet.

La localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions :

- le déplacement des professionnels de santé (deux médecins généralistes, des kinésithérapeutes, une podologue, une orthoptiste, deux psychologues, une orthophoniste, une ostéopathe et des infirmières) du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg, ce qui va à l'encontre des objectifs du PLUi et de la démarche « Petite ville de demain » dans laquelle la commune est engagée. Certes la révision mentionne que ces espaces seront rendus à d'autres commerces ou transformés en logement mais ces évolutions restent purement hypothétiques en l'absence de maîtrise foncière publique (à l'exception de l'ancienne perception appartenant à la commune et de l'ancien centre social plus éloigné) ;
- la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg (supérette, coiffeur, tabac presse, café bar, boucherie, boulangerie, pharmacie) ;
- la révision n'a conduit aucune analyse sur les impacts en termes de déplacement, notamment l'accroissement de la circulation sur un axe qui accueille les équipements sportifs, l'école élémentaire et le collège ;
- la vocation initialement prévue d'un espace de loisirs était cohérent avec les équipements existants : terrains de sports, plan d'eau, gymnase, parcours santé, terrain de tennis, camping, maison de la petite enfance et école élémentaire. ce projet met en cause cette logique et obère toute

évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ;

- la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet quant à son impact sur le profil général du bourg et la prise en compte des haies et arbres anciens présents ;
- enfin, si la modification du PLUi pour la maison de santé ne se fait pas au détriment de plusieurs administrés, comment se fait-il que plusieurs d'entre eux soient impactés ?

Même si cela n'interfère pas directement avec la procédure de révision du PLUi, il convient d'indiquer que les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune. Cette opération va interdire l'émergence d'autres investissements pour plusieurs années. Par contre, nous pourrions utiliser des bâtiments du centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pour réaliser une maison de santé.

Aussi, au vu de ces éléments, je suis défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé.

Signature : Francine FRAMERY

Export des observations de l'enquête publique du 11/12/2023 09:23

Observation n° 1 du 16 novembre 2023 - 19:31

Favorable

Auteur : ANDRE RAYNAUD

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je souhaite vous faire part de ma demande d'actualisation de la liste des bâtiments de la commune de Cunlhat pouvant changer de destination.

En effet, j'ai pour projet de transformer mon ancien local professionnel situé sur la parcelle numéro 295 au lieu dit d'Olagnier, ayant une superficie d'environ 582.33 m², en usage d'habitation.

S'agissant d'une parcelle classée actuellement en zone agricole, je souhaiterais modifier son classement en zone urbaine.

Vous trouverez en pièce-jointe ma lettre d'observation adressée à la maire de la commune ainsi qu'une copie de l'extrait de cadastre relatif du terrain en question, et je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous remercie pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

André RAYNAUD

Observation n° 2 du 27 novembre 2023 - 13:56

Auteur : anonyme

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite vous faire part de ma demande d'actualisation de la liste des bâtiments de la commune de Cunlhat pouvant changer de destination.

Pour information, j'ai pour projet de transformer mon ancien local professionnel situé sur la parcelle numéro 295 au lieu dit d'Olagnier, ayant une superficie d'environ 582.33 m², en usage d'habitation. S'agissant d'une parcelle classée actuellement en zone agricole, je souhaiterais modifier son classement en zone urbaine.

Vous trouverez en pièce-jointe ma lettre d'observation adressée à la Maire de Cunlhat ainsi qu'une copie de l'extrait de cadastre relatif du terrain en question, et je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous remercie pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes respectueuses salutations.

André RAYNAUD

Mail réceptionné le 16/11/2023 à 19:43

Observation n° 3 du 27 novembre 2023 - 13:58

Auteur : anonyme

--_000_PR0P264MB27924519DCF843507A9F520597B4APR0P264MB2792FRAP_

Content-Type: text/plain; charset="iso-8859-1"

Content-Transfer-Encoding: quoted-printable

Bonjour,

Je vous adresse en pièce jointe un courrier de votre administré Monsieur Robert BOISSON en réponse à l'enquête publique PLUI.

Cordialement

Noémie TEIXEIRA

Responsable Pôle Eco & Habitat

Centre France Événements

[https://cdn2.hubspot.net/hubfs/53/tools/email-signature-generator/icons/phone-icon-2x.png]

04 73 17 19 29 | 06 08 08 03 10

[https://cdn2.hubspot.net/hubfs/53/tools/email-signature-generator/icons/email-icon-2x.png]

noemie.teixeira@centrefrance.com

[https://cdn2.hubspot.net/hubfs/53/tools/email-signature-generator/icons/link-icon-2x.png]

centrefrance-evenements.com

Adresse postale

45 rue du Clos Four

63056 Clermont-Fd Cedex 2

Adresse des bureaux

40 rue Morel Ladeuil

63000 Clermont-Ferrand

[cid:c3a3323c-35c5-4605-81d9-b41f8e071600]

--_000_PR0P264MB27924519DCF843507A9F520597B4APR0P264MB2792FRAP_

Content-Type: text/html; charset="iso-8859-1"

Content-Transfer-Encoding: quoted-printable

P {margin-top:0;margin-bottom:0;}

Bonjour,

Je vous adresse en pièce jointe un courrier de votre administré Monsieur Robert BOISSON en réponse à l'enquête publique PLUI.

Cordialement

Noémie TEIXEIRA
Responsable Pôle Eco & Habitat

Centre France Événements

04 73 17 19 29 | 06 08 08 03 10

noemie.teixeira@centrefrance.com

Adresse postale
45 rue du Clos Four

63056 Clermont-Fd Cedex 2

Adresse des bureaux
40 rue Morel Ladeuil

63000 Clermont-Ferrand

--_000_PR0P264MB27924519DCF843507A9F520597B4APR0P264MB2792FRAP_--

Mail receptionné le 20/11/2023 à 9:56

Observation n° 4 du 27 novembre 2023 - 13:58

Auteur : anonyme

Bonjour

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous transmet à ce jour mon dossier, en pièces jointes à ce mail, pour une demande de reconnaissance cadastrale d'une maison d'habitation dans le cadre de la révision du PLUI du pays de Cunlhat.

Je reste à votre disposition pour tout informations complémentaire, n'hésitez pas à me contacter.

Merci de me confirmer la bonne reception de ce mail ainsi que cs pièces jointes.

Bien cordialement

Claire Meillier

0612720070

Mail receptionné le 21/11/2023 à 16:16

Observation n° 5 du 27 novembre 2023 - 13:59

Auteur : anonyme

Concerne parcelles AI 228 - AI 176 - AI 175

MME FAYE épouse PACAUT Julie

06-58-24-21-21

Situées lieu dit la Sous Frédiere - 63490 BROUSSE

Bonjour Monsieur,

Je réitère à nouveau ma demande concernant mon terrain situé ci-dessus, afin de réviser son statut actuel de terrain agricole à terrain constructible ou de m'accorder une construction sur une pastille sur l'une de mes 3 parcelles.

Cette construction sera écoresponsable visant à être autonome en énergie.

En effet les 3 parcelles réunies ne me permettent pas d'exercer une activité agricole conformément à la SMA (Surface Minimale d'Assujettissement). Ma surface actuelle étant de 00ha 25a et 62 ca.

La construction envisagée ne nécessite pas de raccordement à l'énergie, car le projet serait une totale autonomie grâce à l'installation de panneaux solaires.

Notamment les arguments énoncés lors des précédents refus de reconsidération des statuts de mon terrain sont erronés. (lettres en pièces jointes).

En effet il n'y a aucune exploitation agricole à 100m. En revanche il existe une habitation à 20 m de ma parcelle, mais aussi une antenne relais qui a été construite en 2021. *(vue aérienne en **pièce** jointe)*

Concernant l'accès, par un chemin de randonnée, il s'avère que de nombreux véhicules à moteur circulent régulièrement sur celui-ci. Je précise que l'entretien n'est en aucun cas assuré par la commune mais uniquement par nos soins.

Mais également que nous reconstruisons régulièrement les murs de pierres endommagés par les passages successifs afin de conserver cet ouvrage.

Cette habitation de loisir ne nuit en aucun cas à l'environnement.

Pour toutes les raisons ci-dessus, je vous sollicite à nouveau afin de réétudier le statut de mes parcelles et bien vouloir me permettre d'y réaliser une construction.

Je vous pris d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

MME FAYE épouse PACAUT Julie

Mail receptionné le 24/11/2023 à 15:44

Observation n° 6 du 27 novembre 2023 - 13:59

Auteur : anonyme

A l'attention du commissaire enquêteur

Bonjour,

Je me permet de vous transmettre des pièces complémentaires pour mon dossier, qui n'étaient pas au bon format dans mon précédent mail.

J'espère que vous pourrais les joindre au reste du dossier, désolée pour le dérangement.

Bien cordialement

Claire Meillier

Mail receptionné le 26/11/2023 à 21:03

Observation n° 7 du 30 novembre 2023 - 13:15

Auteur : anonyme

Monsieur , Furic Baptiste

Habitant au : 16 rue Barrot a CULNHAT

M. le commissaire Enquêteur

La procédure de révision du PLUi du Pays de Cunlhat concerne principalement pour la commune de Cunlhat la création d'une maison de santé en périphérie du bourg.

Il est regrettable de constater que l'exposé de la concertation rappelé dans le document de consultation de la révision, ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population. En effet, en l'absence de débats sereins au sein du conseil municipal et en l'absence d'informations précises

sur la nature du projet, plus de 200 Cunlhatois ont signé une pétition pour demander une concertation réelle qu'ils n'ont jamais obtenue. Par ailleurs, la réalisation d'une maison de santé sur Cunlhat ne concerne pas que les Cunlhataises et Cunlhatois mais bien l'ensemble du bassin de vie qui

est composé au total de sept communes (Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-

Agnon et Tours/Meymont). A aucun moment, ces communes n'ont été associées à l'élaboration du projet.

La localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions :

- le déplacement des professionnels de santé (deux médecins généralistes, des kinésithérapeutes, une podologue, une orthoptiste, deux psychologues, une orthophoniste, une ostéopathe et des infirmières) du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg, ce qui va à l'encontre des objectifs du PLUi et de la démarche « Petite ville de demain » dans laquelle la commune est engagée. Certes la révision mentionne que ces espaces seront rendus à d'autres commerces ou transformés en logement mais ces évolutions restent purement hypothétiques en l'absence de maîtrise foncière publique (à l'exception de l'ancienne perception appartenant à la commune et de l'ancien centre social plus éloigné) ;

- la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg (supérette, coiffeur, tabac presse, café bar, boucherie, boulangerie, pharmacie) ;

- la révision n'a conduit aucune analyse sur les impacts en termes de déplacement, notamment l'accroissement de la circulation sur un axe qui accueille les équipements sportifs, l'école élémentaire et le collège ;

- la vocation initialement prévue d'un espace de loisirs était cohérent avec les équipements existants : terrains de sports, plan d'eau, gymnase, parcours santé, terrain de tennis, camping, maison de la petite enfance et école élémentaire. ce projet met en cause cette logique et obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ;

- la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet quant à son impact sur le profil général du bourg et la prise en compte des haies et arbres anciens présents.

Même si cela n'interfère pas directement avec la procédure de révision du PLUi, il convient d'indiquer que les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune. Cette opération va interdire l'émergence d'autres investissements pour plusieurs années. Par contre, nous pourrions utiliser des bâtiments du

centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pour réaliser une maison de santé.

Aussi, au vu de ces éléments, je suis défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé.

Cordialement, Baptiste Furic

EI.Baptiste Furic Architecte
HMONP // N°087502

N°SIREN:789907565 // 0671655717

16, Rue Barrot 63590 CUNLHAT

Sans virus.www.avast.com

Mail receptionné le 30/11/2023 à 9:04

Observation n° 8 du 30 novembre 2023 - 18:25

Auteur : anonyme

Bonjour,habitante de Domaize, à La Vigne, j'aimerais que ma grange attenante à mon habitation soit susceptible d'être aménagée, et donc d'agrandir mon habitation. En effet, ma maison a une superficie de 25 m² sur 2 étages habitables, et si je voulais m'agrandir, ça ne pourrait être que sur cette grange qui a déjà l'eau et l'électricité..

La parcelle est ZA 192. Merci de l'enregistrer en changement de destination.

Je suis propriétaire d'une autre parcelle ZA 194 dans le même lieu-dit, celle-ci est une ancienne habitation traditionnelle avec un estre.... Je n'ai pu que refaire le toit pour la protéger mais j'espère bien qu'un jour, elle pourra être rénovée et je ne voudrais pas que l'on me dise que ce n'est pas possible.

Merci d'en prendre note

Mme Gabriel M.

La Vigne

63520 Domaize

04 73 70 83 07

Sans virus.www.avast.com

Mail receptionné le 30/11/2023 à 17:56

Observation n° 9 du 2 decembre 2023 - 10:36

Auteur : anonyme

Pascal Delage

7 rue de la poste

63590 Cunlhat

Mr le commissaire enquêteur,

Je constate un manque de transparence de la part de la municipalité concernant la révision du PLUI, en effet cette n'est pas mentionnée sur le site internet de la mairie. Ce dernier est en constante reconstruction et il y a une politique de communiquer au travers du contestable réseau social facebook par la collectivité.

J'ai participé à la commission "habitat" qui non sans mal a élargi son nom à "habitat urbanisme" et j'en ai démissionné lorsque l'invitation à une réunion sur "l'habitat léger" concernait un projet de permis de construire qui pouvait être traité par les services administratifs concernés, et où toute discussion sur le fond annoncé à été brutalement refusée.

Je rappelle que le précédent plan d'urbanisme a été refusé par le commissaire enquêteur et a été refait par la municipalité sans bureau d'étude.

Cunlhat a fait partie de l'opération "habiter autrement en centre bourg" menée par le parc régional du Livradois Forez, qui apporté une nouvelle population dont quelques "urbanistes participatifs" dans tout le secteur du Livradois ou de réelles discussions avec la populations avaient pu avoir lieu.

L'approche des "petites villes de demain" fait appel à un autre type d'urbanistes de gros bureaux d'études, dont les pratiques n'ont rien avoir avec l'urbanisme participatif dont nous avons pu bénéficier.

Les gros projets surdimensionnés et pas assez décentralisés mènent ici à des échecs comme celui de l'école Saint Joseph.

J'espère que vous serez sensible aux arguments d'un ancien architecte qui a fait ses études en Suisse où les "grands projets" sont discutés avec la population de la municipalité.

Je suis donc défavorable à la révision du plui du pays de Cunlhat par manque d'information et de confiance.

Pascal Delage

--

Pascal Delage
retraité

Mail receptionné le 02/12/2023 à 9:54

Observation n° 10 du 2 décembre 2023 - 10:37

Auteur : anonyme

Monsieur Najean Damien
Habitant au 4 rouet de Domaize à Cunlhat
M. le commissaire Enquêteur

La
procédure de révision du PLUi du Pays de Cunlhat concerne principalement pour la commune de Cunlhat la création d'une maison de santé en périphérie du bourg. Il est regrettable de constater que l'exposé de la concertation, rappelé dans le document de consultation de la révision, ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population. En effet, en l'absence de débats sereins au sein du conseil municipal et en l'absence d'informations précises sur la nature du projet, plus de 200 Cunlhatois ont signé une pétition pour demander une concertation réelle qu'ils n'ont jamais obtenue. Par ailleurs, la réalisation d'une maison de santé sur Cunlhat ne concerne pas que les Cunlhatois et Cunlhataises mais bien l'ensemble du bassin de vie qui est composé au total de sept communes (Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours/Meymont). A aucun moment, ces communes n'ont été associées à l'élaboration du projet.

La localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions :

- le déplacement des professionnels de santé (deux médecins généralistes, des kinésithérapeutes, une podologue, une orthoptiste, deux psychologues, une orthophoniste, une ostéopathe et des infirmières) du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg, ce qui va à l'encontre des objectifs du PLUi et de la démarche « Petite ville de demain » dans laquelle la commune est engagée. Certes, la révision mentionne que ces espaces seront rendus à d'autres commerces ou transformés en logement, mais ces évolutions restent purement hypothétiques en l'absence de maîtrise foncière publique (à l'exception de l'ancienne perception appartenant à la commune et de l'ancien centre social plus éloigné).

-
la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg (supérette, coiffeur, tabac presse, café bar, boucherie, boulangerie, pharmacie) ;

- la révision n'a conduit aucune analyse sur les impacts en termes de déplacement, notamment l'accroissement de la circulation sur un axe qui accueille les équipements sportifs, l'école élémentaire et le collège ;

- la vocation initialement prévue d'un espace de loisirs était cohérent avec les

équipements existants : terrains de sports, plan d'eau, gymnase, parcours santé, terrain de tennis, camping, maison de la petite enfance et école élémentaire. Ce projet met en cause cette logique et obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ;

-
la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet quant à son impact sur le profil général du bourg et la prise en compte des haies et arbres anciens présents ;

Enfin, la modification du PLUi pour la maison de santé se ferait au détriment de plusieurs administrés qui perdraient du terrain constructible. Même si cela n'interfère pas directement avec la procédure de révision du PLUi, il convient d'indiquer que les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune. Cette opération va interdire l'émergence d'autres investissements pour plusieurs années. Par contre, nous pourrions utiliser des bâtiments du centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pour réaliser une maison de santé.-

Aussi, au vu de ces éléments, je suis défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé.

Damien Najean

Mail réceptionné le 01/12/2023 à 21:15

Observation n° 11 du 2 décembre 2023 - 10:37

Auteur : anonyme

Monsieur, je n'ai pas envoyé le bon fichier, je réitère.
Envoyé à partir de Outlook pour Android

From: Fred Déplan

Sent: Friday, December 1, 2023 1:42:57 PM

To: pluipaysdecunlhat@democratie-active.fr

Subject: REVISION Plui

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint un courrier concernant la révision du pluie.

En vous souhaitant bonne lecture cordialement

F.D

Envoyé à partir de Outlook pour Android

Mail receptionné le 01/12/2023 à 13:46

Observation n° 12 du 2 décembre 2023 - 10:37

Auteur : anonyme

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint un courrier concernant la révision du pluie.

En vous souhaitant bonne lecture cordialement

F.D

Envoyé à partir de Outlook pour Android

Mail receptionné le 01/12/2023 à 13:42

Observation n° 13 du 2 décembre 2023 - 10:37

Auteur : anonyme

Mail receptionné le 01/12/2023 à 12:49

Observation n° 14 du 2 décembre 2023 - 10:37

Auteur : anonyme

?Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur

Le 27 décembre 2022, j'ai acquis une maison à Viallard (BM84 de 2ha 60a), sans garage avec l'espoir d'utiliser le terrain (BM66 de 31a) associé à la maison pour y construire un garage bien utile à Cunlhat.

Mais j'ai appris, après la signature, que ce n'était pas possible! Un règlement stipulait qu'on ne pouvait pas construire un bâtiment à moins de 5 m de la rue...Pourquoi? Mystère.

Plus tard, j'ai appris que le règlement pouvait évoluer et passer de 5 m à 3 m... pourquoi? mystère. Comme la profondeur disponible est d'environ 7 m, seul un garage pour trottinette ou peut-être vélo pourrait être accepté....

Question que je vous pose : ce règlement interdit toute utilité à ce terrain et crée une "dent creuse" que je ne m'explique pas d'autant que de chaque côté de cette parcelle se trouvent des clôtures en limite de rue.

Pouvez-vous éclairer ma lanterne et me dire si je pourrai espérer construire le garage qui me fait défaut.

Merci d'étudier ce problème.

Bonne journée Monsieur le commissaire enquêteur

Mail receptionné le 01/12/2023 à 12:06

Observation n° 15 du 2 décembre 2023 - 14:56

Auteur : anonyme

?Madame, Monsieur,

je vous prie de trouver ci-joint une fiche explicitant notre demande de modification d'usage d'une grange située à Domaize, le Fraisse et destinée au commissaire enquêteur dans le cadre de la "modification N°1" du PLUI du Pays de Cunlhat.

N'ayant pas pu être présents pour la permanence tenue le 30 novembre en mairie de Domaize, pouvez vous nous confirmer que cette demande sera prise en compte au dossier de l'étude en cours. Merci.

Veuillez recevoir nos cordiales salutations.

M. Mme AUMEUNIER

Mail receptionné le 02/12/2023 à 12:14

Observation n° 16 du 2 décembre 2023 - 14:56

Auteur : anonyme

Envoyé depuis l'application Mail Orange

mail transféré

De : Alexandre REYNAUD

Envoyé : samedi 02 décembre 2023 11:10

À : "reynaudalexandre@orange.fr"

Objet : Enquête PLUI de Ceilloux

Bonjour. J aurais des projets sur un bâtiment annexe. Je souhaiterais le faire reportorier sur la liste des bâtiments pour changement de destination. Ce bâtiment se trouve sur la parcelle C 164 d une surface de 80m2 au lieu dit Trémoulet sur la commune de ceilloux.

Ci joint le plan cadastral.

Cordialement Mr Reynaud

839 impasse des chassanieres lieu dit tremoulet 63520 ceilloux

0659826402.

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Mail receptionné le 02/12/2023 à 12:22

Observation n° 17 du 3 décembre 2023 - 16:13

Auteur : anonyme

De Madame Mallard Louise,
Habitant au 19 rue d'enfer, 63590 CUNLHAT
M. le commissaire Enquêteur,

La procédure de révision du PLUi du Pays de Cunlhat concerne principalement pour la commune de Cunlhat la création d'une maison de santé en périphérie du bourg. Il est regrettable de constater que l'exposé de la concertation, rappelé dans le document de consultation de la révision, ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population. En effet, en l'absence de débats sereins au sein du conseil municipal et en l'absence d'informations précises sur la nature du projet, plus de 200 Cunlhatois ont signé une pétition pour demander une concertation réelle qu'ils n'ont jamais obtenue. Par ailleurs, la réalisation d'une maison de santé sur Cunlhat ne concerne pas que les Cunlhataises et Cunlhatois mais bien l'ensemble du bassin de vie qui est composé au total de sept communes (Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours/Meymont). A aucun moment, ces communes n'ont été associées à l'élaboration du projet.

La localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions :

- le déplacement des professionnels de santé (deux médecins généralistes, des kinésithérapeutes, une podologue, une orthoptiste, deux psychologues, une orthophoniste, une ostéopathe et des infirmières) du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg, ce qui va à l'encontre des objectifs du PLUi et de la démarche « Petite ville de demain » dans laquelle la commune est engagée. Certes, la révision mentionne que ces espaces seront rendus à d'autres commerces ou transformés en logement, mais ces évolutions restent purement hypothétiques en l'absence de maîtrise foncière publique (à l'exception de l'ancienne perception appartenant à la commune et de l'ancien centre social plus éloigné).
- la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg (supérette, coiffeur, tabac presse, café bar, boucherie, boulangerie, pharmacie) ;
- la révision n'a conduit aucune analyse sur les impacts en termes de déplacement, notamment l'accroissement de la circulation sur un axe qui accueille les équipements sportifs, l'école élémentaire et le collège ;
- la vocation initialement prévue d'un espace de loisirs était cohérent avec les équipements existants : terrains de sports, plan d'eau, gymnase, parcours santé, terrain de tennis, camping, maison de la petite enfance et école élémentaire. Ce projet met en cause cette logique et obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ;
- la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet quant à son impact sur le profil général du bourg et la prise en compte des haies et arbres anciens présents ;

Enfin, la modification du PLUi pour la maison de santé se ferait au détriment de

plusieurs administrés qui perdraient du terrain constructible. Même si cela n'interfère pas directement avec la procédure de révision du PLUi, il convient d'indiquer que les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune. Cette opération va interdire l'émergence d'autres investissements pour plusieurs années. Par contre, nous pourrions utiliser des bâtiments du centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pour réaliser une maison de santé.-

Aussi, au vu de ces éléments, je suis défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé.

Louise MALLARD

Mail receptionné le 02/12/2023 à 21:07

Observation n° 18 du 3 decembre 2023 - 16:14

Auteur : anonyme

Suite à mon mail envoyé hier samedi 2 décembre à 12h14 accompagné d'une pièce jointe au format word, je vous renvoie ci-joint le document explicatif de la demande sous format pdf, car j'ai constaté que le format word n'était pas accepté.

Désolé pour cette erreur.

C. Aumeunier

Mail receptionné le 03/12/2023 à 11:04

Observation n° 19 du 4 decembre 2023 - 09:01

Auteur : anonyme

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Mail receptionné le 03/12/2023 à 19:56

Observation n° 20 du 4 decembre 2023 - 17:35

Auteur : anonyme

--_000_PR0P264MB27923225821374A8164AE0439786APR0P264MB2792FRAP_

Content-Type: text/plain; charset="iso-8859-1"

Content-Transfer-Encoding: quoted-printable

Bonjour,

Veuillez trouver en PJ les pièces manquantes pour Monsieur Robert BOISSON.

Cordialement.

Noémie TEIXEIRA

Responsable Pôle Eco & Habitat

Centre France Événements

[<https://cdn2.hubspot.net/hubfs/53/tools/email-signature-generator/icons/phone-icon-2x.png>]

04 73 17 19 29 | 06 08 08 03 10

[<https://cdn2.hubspot.net/hubfs/53/tools/email-signature-generator/icons/email-icon-2x.png>]

noemie.teixeira@centrefrance.com

[<https://cdn2.hubspot.net/hubfs/53/tools/email-signature-generator/icons/link-icon-2x.png>]

centrefrance-evenements.com

Adresse postale

45 rue du Clos Four

63056 Clermont-Fd Cedex 2

Adresse des bureaux

40 rue Morel Ladeuil

63000 Clermont-Ferrand

[cid:dea6b261-fbe4-4746-b4bd-ec8ce6b75571]

De : JC Peureux

Envoyé : mercredi 29 novembre 2023 09:08

À : Noemie TEIXEIRA

Objet : enquête PLUi pays de Cunlhat

[Vous ne recevez pas souvent de courriers de peureux-jc@orange.fr. Découvrez pourquoi ceci est important à <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Bonjour

Le courrier de Mr BOISSON indique deux pièces jointes dans son courrier, mais elles sont absentes de votre transmission.

Bien à vous

--

Jean-Christophe PEUREUX - Commissaire enquêteur

/06 22 92 50 56 / 04 63 22 53 43

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.

www.avast.com

--_000_PR0P264MB27923225821374A8164AE0439786APR0P264MB2792FRAP_

Content-Type: text/html; charset="iso-8859-1"

Content-Transfer-Encoding: quoted-printable

P {margin-top:0;margin-bottom:0;}

Bonjour,

Veillez trouver en PJ les pièces manquantes pour Monsieur Robert BOISSON.

Cordialement.

Noémie TEIXEIRA
Responsable Pôle Eco & Habitat

Centre France Événements

04 73 17 19 29 | 06 08 08 03 10

noemie.teixeira@centrefrance.com

Adresse postale
45 rue du Clos Four

63056 Clermont-Fd Cedex 2

Adresse des bureaux
40 rue Morel Ladeuil

63000 Clermont-Ferrand

De : JC Peureux <peureux-jc@orange.fr>
Envoyé : mercredi 29 novembre 2023 09:08
À : Noemie TEIXEIRA <noemie.teixeira@centrefrance.com>

Objet : enquête PLUi pays de Cunlhat

[Vous ne recevez pas souvent de courriers de peureux-jc@orange.fr. Découvrez pourquoi ceci est important à <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Bonjour

Le courrier de Mr BOISSON indique deux pièces jointes dans son courrier, mais elles sont absentes de votre transmission.

Bien à vous

--

Jean-Christophe PEUREUX - Commissaire enquêteur
/06 22 92 50 56 / 04 63 22 53 43

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.
www.avast.com

--_000_PR0P264MB27923225821374A8164AE0439786APR0P264MB2792FRAP_--

Mail receptionné le 04/12/2023 à 15:31

Observation n° 21 du 5 decembre 2023 - 08:57

Auteur : anonyme

Marie Paule et Pierre Mayoux soutenons le projet de la maison de santé soutenu par la mairie

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Mail receptionné le 04/12/2023 à 18:08

Observation n° 22 du 5 decembre 2023 - 08:57

Auteur : anonyme

Madame Siquier Pascale
4 rue de la charmille
63590 CUNLHAT

Je soussignée habitante de CUNLHAT déclare soutenir le projet de Maison de Santé

Envoyé de mon iPhone

Mail receptionné le 04/12/2023 à 23:55

Observation n° 23 du 5 decembre 2023 - 10:35

Auteur : anonyme

Bonjour. Suite au courrier de la mairie de Cunlhat, j'apporte tout mon soutien à la maison de santé. C'est un projet indispensable pour les habitants de notre commune et qui apportera un confort de travail aux professionnels de santé.

Cordialement.

Marina Leridon

Mail receptionné le 05/12/2023 à 9:43

Observation n° 24 du 5 decembre 2023 - 10:35

Auteur : anonyme

Bonjour,

Je souhaite soutenir le projet de maison de santé de Cunlhat.

Regrouper nos professionnels de santé est un vrai atout pour nous les habitants.

Bonne journée,

Sophie Leridon
Habitante de Cunlhat

Mail receptionné le 05/12/2023 à 9:35

Observation n° 25 du 5 decembre 2023 - 10:35

Auteur : anonyme

Bonjour,

Je tiens à apporter mon soutien au projet de maison de santé de la ville de Cunlhat qui est un vrai atout pour nous ses habitants.

Bonne journée,

Loïc FrodelBois de Luna

Mail receptionné le 05/12/2023 à 9:28

Observation n° 26 du 5 décembre 2023 - 10:35

Auteur : anonyme

Cunlhat, le 5 décembre 2023

M. le commissaire Enquêteur,

La procédure de révision du PLUi du Pays de

Cunlhat concerne principalement pour la commune de Cunlhat la création d'une maison de santé en périphérie du bourg.

Il est regrettable de constater

que l'exposé de la concertation rappelé dans le document de consultation de la révision, ne mentionne pas la mobilisation d'une partie de la population. En

effet, en l'absence de débats sereins au sein du conseil municipal et en l'absence d'informations précises sur la nature du projet, plus de 200 Cunlhatois ont signé une pétition pour demander une concertation réelle qu'ils n'ont jamais obtenue.

Par ailleurs, la réalisation d'une maison de santé sur Cunlhat ne concerne pas que les Cunlhatois et Cunlhatois mais bien l'ensemble du bassin de vie qui est composé au total de sept communes (Auzelles, Brousse, Ceilloux, Cunlhat, Domaize, La Chapelle-Agnon et Tours/Meymont). A aucun moment, ces communes n'ont été associées à l'élaboration du projet.

La localisation de cet équipement pose de nombreux problèmes et questions :

- le déplacement des professionnels de santé (deux médecins généralistes, des kinésithérapeutes, une podologue, une orthoptiste, deux psychologues, une orthophoniste, une ostéopathe et des infirmières) du centre bourg à la périphérie va renforcer la vacance du bourg, ce qui va à l'encontre des objectifs du PLUi et de la démarche « Petite ville de demain » dans laquelle la commune est engagée. Certes la révision mentionne que ces espaces seront rendus à d'autres commerces ou transformés en logement mais ces évolutions restent purement hypothétiques en l'absence de maîtrise foncière publique (à l'exception de l'ancienne perception appartenant à la commune et de l'ancien centre social plus éloigné) ;

- la localisation en périphérie fragilise le tissu commercial de centre-bourg (supérette, coiffeur, tabac

presse, café bar, boucherie, boulangerie, pharmacie) ;

- la révision n'a conduit aucune analyse sur les impacts en termes de déplacement, notamment l'accroissement de la circulation sur un axe qui accueille les équipements sportifs, l'école élémentaire et le collège ;
- la vocation initialement prévue d'un espace de loisirs était cohérent avec les équipements existants : terrains de sports, plan d'eau, gymnase, parcours santé, terrain de tennis, camping, maison de la petite enfance et école élémentaire. ce projet met en cause cette logique et obère toute évolution future liée aux loisirs et au tourisme, voire à un regroupement des écoles maternelle et élémentaire ;
- la révision ne fait aucune analyse paysagère du projet quant à son impact sur le profil général du bourg et la prise en compte des haies et arbres anciens présents ;
- enfin, la modification du PLUi pour la maison de santé se ferait au détriment de plusieurs administrés qui perdraient du terrain constructible.

Même si cela n'interfère pas directement avec la procédure de révision du PLUi, il convient d'indiquer que les dimensions (635m²) et le montant financier (plusieurs millions) du projet ne sont pas adaptés aux réalités et capacités de la commune. Cette opération va interdire l'émergence d'autres investissements pour plusieurs années. Par contre, nous pourrions utiliser des bâtiments du centre-bourg, vides (comme par exemple l'ancienne école Saint Joseph), pour réaliser une maison de santé.

Aussi, au vu de ces éléments, je suis défavorable à la révision du PLUi du Pays de Cunlhat pour les parcelles concernées par le projet de la maison de santé.

Bien à vous,

Richter Lionel
1, Le Chapioux 63590 Cunlhat.

@font-face
{font-family:Wingdings;

panose-1:5 0 0 0 0 0 0 0 0;
mso-font-charset:2;
mso-generic-font-family:auto;
mso-font-pitch:variable;
mso-font-signature:0 268435456 0 0 -2147483648 0;}@font-face
{font-family:"Cambria Math";
panose-1:2 4 5 3 5 4 6 3 2 4;
mso-font-charset:0;
mso-generic-font-family:roman;
mso-font-pitch:variable;
mso-font-signature:3 0 0 0 1 0;}@font-face
{font-family:Calibri;
panose-1:2 15 5 2 2 2 4 3 2 4;
mso-font-charset:0;
mso-generic-font-family:swiss;
mso-font-pitch:variable;
mso-font-signature:-469750017 -1040178053 9 0 511 0;}@font-face
{font-family:Cambria;
panose-1:2 4 5 3 5 4 6 3 2 4;
mso-font-charset:0;
mso-generic-font-family:roman;
mso-font-pitch:variable;
mso-font-signature:-536869121 1107305727 33554432 0 415 0;}p.MsoNormal, li.MsoNormal,
div.MsoNormal
{mso-style-unhide:no;
mso-style-qformat:yes;
mso-style-parent:"";
margin-top:0cm;
margin-right:0cm;
margin-bottom:8.0pt;
margin-left:0cm;
line-height:106%;
mso-pagination:widow-orphan;
font-size:11.0pt;
font-family:"Calibri",sans-serif;
mso-ascii-font-family:Calibri;
mso-ascii-theme-font:minor-latin;
mso-fareast-font-family:Calibri;
mso-fareast-theme-font:minor-latin;
mso-hansi-font-family:Calibri;
mso-hansi-theme-font:minor-latin;
mso-bidi-font-family:"Times New Roman";
mso-bidi-theme-font:minor-bidi;
mso-font-kerning:1.0pt;
mso-ligatures:standardcontextual;
mso-fareast-language:EN-US;}p.MsoListParagraph, li.MsoListParagraph, div.MsoListParagraph
{mso-style-priority:34;

mso-style-unhide:no;
mso-style-qformat:yes;
margin-top:0cm;
margin-right:0cm;
margin-bottom:0cm;
margin-left:36.0pt;
mso-add-space:auto;
mso-pagination:widow-orphan;
font-size:12.0pt;
font-family:"Calibri",sans-serif;
mso-ascii-font-family:Calibri;
mso-ascii-theme-font:minor-latin;
mso-fareast-font-family:"Times New Roman";
mso-fareast-theme-font:minor-fareast;
mso-hansi-font-family:Calibri;
mso-hansi-theme-font:minor-latin;
mso-bidi-font-family:"Times New Roman";
mso-bidi-theme-font:minor-bidi;}p.MsoListParagraphCxSpFirst, li.MsoListParagraphCxSpFirst,
div.MsoListParagraphCxSpFirst
{mso-style-priority:34;
mso-style-unhide:no;
mso-style-qformat:yes;
mso-style-type:export-only;
margin-top:0cm;
margin-right:0cm;
margin-bottom:0cm;
margin-left:36.0pt;
mso-add-space:auto;
mso-pagination:widow-orphan;
font-size:12.0pt;
font-family:"Calibri",sans-serif;
mso-ascii-font-family:Calibri;
mso-ascii-theme-font:minor-latin;
mso-fareast-font-family:"Times New Roman";
mso-fareast-theme-font:minor-fareast;
mso-hansi-font-family:Calibri;
mso-hansi-theme-font:minor-latin;
mso-bidi-font-family:"Times New Roman";
mso-bidi-theme-font:minor-bidi;}p.MsoListParagraphCxSpMiddle, li.MsoListParagraphCxSpMiddle,
div.MsoListParagraphCxSpMiddle
{mso-style-priority:34;
mso-style-unhide:no;
mso-style-qformat:yes;
mso-style-type:export-only;
margin-top:0cm;
margin-right:0cm;
margin-bottom:0cm;

margin-left:36.0pt;
mso-add-space:auto;
mso-pagination:widow-orphan;
font-size:12.0pt;
font-family:"Calibri",sans-serif;
mso-ascii-font-family:Calibri;
mso-ascii-theme-font:minor-latin;
mso-fareast-font-family:"Times New Roman";
mso-fareast-theme-font:minor-fareast;
mso-hansi-font-family:Calibri;
mso-hansi-theme-font:minor-latin;
mso-bidi-font-family:"Times New Roman";
mso-bidi-theme-font:minor-bidi;}p.MsoListParagraphCxSpLast, li.MsoListParagraphCxSpLast,
div.MsoListParagraphCxSpLast
{mso-style-priority:34;
mso-style-unhide:no;
mso-style-qformat:yes;
mso-style-type:export-only;
margin-top:0cm;
margin-right:0cm;
margin-bottom:0cm;
margin-left:36.0pt;
mso-add-space:auto;
mso-pagination:widow-orphan;
font-size:12.0pt;
font-family:"Calibri",sans-serif;
mso-ascii-font-family:Calibri;
mso-ascii-theme-font:minor-latin;
mso-fareast-font-family:"Times New Roman";
mso-fareast-theme-font:minor-fareast;
mso-hansi-font-family:Calibri;
mso-hansi-theme-font:minor-latin;
mso-bidi-font-family:"Times New Roman";
mso-bidi-theme-font:minor-bidi;}p.MsoChpDefault
{mso-style-type:export-only;
mso-default-props:yes;
font-size:11.0pt;
mso-ansi-font-size:11.0pt;
mso-bidi-font-size:11.0pt;
font-family:"Calibri",sans-serif;
mso-ascii-font-family:Calibri;
mso-ascii-theme-font:minor-latin;
mso-fareast-font-family:Calibri;
mso-fareast-theme-font:minor-latin;
mso-hansi-font-family:Calibri;
mso-hansi-theme-font:minor-latin;
mso-bidi-font-family:"Times New Roman";

Favorable

Auteur : Marcel ECHALIER

Soutien du projet pour la maison de santé de CUNLHAT

Observation n° 30 du 5 decembre 2023 - 14:06

Auteur : anonyme

à l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur AMBERT LIVRADOIS FOREZ

Je soutiens le projet de maison de santé de la Commune de CUNLHAT
cette réalisation est indispensable pour les habitants de la commune et pour le maintien des
professionnels de santé.

Cordialement

Daniel CHASSOT
13 RUE de la POSTE
63590 CUNLHAT

Mail receptionné le 05/12/2023 à 11:57

Observation n° 31 du 5 decembre 2023 - 14:06

Auteur : anonyme

Je suis très favorable à l'implantation d'une maison de santé à Cunlhat. Monique Morel

Mail receptionné le 05/12/2023 à 13:03

Observation n° 32 du 5 decembre 2023 - 14:12

Favorable

Auteur : Marie claude CHEVARIN

Soutien pour la maison de santé de CUNLHAT

Observation n° 33 du 5 decembre 2023 - 17:28

Auteur : anonyme

Bonjour,

Je souhaite apporter mon soutien à la future maison de santé de Cunlhat, cet établissement sera
extrêmement bénéfique pour les habitants.

Cordialement,

Alice Leridon

Mail receptionné le 05/12/2023 à 16:51

Observation n° 34 du 5 decembre 2023 - 17:28

Auteur : anonyme

Bonjour,

Je suis Julia Bellet, habitante de Domaize, sur le lieu dit Le Fraisie, et suis propriétaire des parcelles ZM102, ZM 103, et ZM 104.

Dans le cadre du PLUI, Je souhaite que tout les bâtiments situés sur la parcelle ZM102 autres que la maison d'habitation soient susceptibles d'être aménagés à leur tour un jour. Ces bâtiments comprennent donc une grange attenante à la maison, ainsi qu'une autre maisonnette (dépendance) qui est sur la même parcelle mais pas collée à la maison, visible sur le plan cadastral.

Merci d'enregistrer ma demande pour ces bâtiments en changement de destination, et de me signifier la prise en compte de ma demande par retour de mail.

Cordialement

Mme BELLET Julia.

Le Fraisie

63520 Domaize

06.18.34.61.28

Mail receptionné le 05/12/2023 à 16:14

Observation n° 35 du 5 decembre 2023 - 17:28

Auteur : anonyme

Bonjour Monsieur,

Dans le cadre du projet de la maison de santé de CUNLHAT, nous vous confirmons notre soutien au projet.

Très cordialement

M. DOMINGUES jean Luc
demeurant au 15 lieu dit Roussy à CUNLHAT.

Mme DOMINGUES Christine.

Mail receptionné le 05/12/2023 à 16:03

Observation n° 36 du 5 decembre 2023 - 18:53

Auteur : anonyme

Bonsoir

Veillez trouver ci-joint un courrier indiquant une partie seulement de mon opposition à ce projet. La Mairie de Cunlhat a déjà laissé s'implanter la structure "Âge et Vie" qui est partiellement occupée compte-tenu de capacités d'accueil supérieures aux besoins et aux revenus des personnes âgées résidant dans le village.

Il existe de plus de nombreux exemples de Maisons de Santé qui peinent à trouver les professionnels compte tenu de la désertification médicale.

C'est la crainte que l'on peut avoir pour cette maison de santé , il conviendrait à ce titre de consulter tous les professionnels pour comprendre leurs attentes réelles?

Cordialement

Bénédicte Berthemy

0631806824

Mail receptionné le 05/12/2023 à 18:27

Observation n° 37 du 5 decembre 2023 - 22:01

Défavorable

Auteur : Dominique Astruc

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Lors de notre entretien téléphonique du 30 novembre 2023, je vous ai fait part de mes observations concernant la révision du PLUI du pays de Cunlhat demandée par la Mairie de Tours sur Meymont. Je les reformule dans ce mail, comme vous l'avez suggéré.

1) D'une manière générale, la politique systématique souhaitée de densification des bourgs me semble devoir être réfléchi de manière approfondie s'agissant de Tours sur Meymont, dans la mesure où le bourg de cette commune souffre en réalité depuis toujours de sa trop grande densité. Les maisons mitoyennes du centre du bourg ne sont pas attractives, car, outre qu'elles bordent la route de Giroux à forte circulation et dotée d'un virage dangereux, elles manquent d'espaces extérieurs privatifs ou jardins attenants et n'ont pas de vue sur les paysages qui font par ailleurs l'attrait de la commune (paysages des monts du Forez et de la chaîne des Puys).

La plupart de ces maisons, lorsqu'elles sont mises en vente, peinent à trouver acquéreurs.

Il faudrait au contraire favoriser une « aération » du bourg en démolissant quelques maisons

invendables pour créer de mini-espaces verts favorisant la convivialité (pose de bancs, élargissement du trottoir, création d'une aire de jeux pour enfants...), les places du bas du bourg, de l'église, le couvert de la halle et la place de la mairie servant aujourd'hui davantage de parkings que de lieux communautaires conviviaux.

En tout état de cause, il parait indispensable, dans la définition des zones constructibles à venir, de

ne pas reproduire le même schéma, à savoir une concentration de trop de logements sur des espaces restreints. Faute de quoi, le bourg de Tours sur Meymont ressemblera aux espaces lotis péri-urbains qui n'ont aucun attrait architectural et constituent des lieux d'habitat sans âme.

2) Le classement en zone UC des parcelles AB 157 et 158 actuellement classées en zone NL me paraît par ailleurs inopportun.

En effet, ce classement en zone UC (avec mise en place d'une OAP prévoyant l'implantation de 9 logements sur 5400m²) interdirait l'utilisation de ces terrains pour l'organisation d'événements festifs ou culturels.

Or, ces terrains (dont l'un au moins, la parcelle AB 157, est une propriété communale) sont idéalement placés à proximité immédiate de la salle des fêtes et peuvent en être le prolongement extérieur.

Utilisés aujourd'hui occasionnellement comme parking au moment de la fête patronale, ils pourraient l'être de manière beaucoup plus dynamique pour l'organisation d'événements collectifs, repas champêtres, spectacles extérieurs, foires, brocantes qui se déroulent actuellement sur la place de la mairie dont l'espace est restreint, sur la voie publique (route de Giroux) créant de ce fait des difficultés de circulation, ou sur un terrain privatif (parcelle 150) dans lequel ont régulièrement lieu feux d'artifice et jeux festifs. Cette parcelle 150 n'étant disponible que si les propriétaires en sont d'accord, cet agrément pourrait un jour ne plus être de mise.

Pourquoi ne pas conserver comme propriété de la commune cette parcelle 157 qui lui appartient d'ores et déjà et en dynamiser l'utilisation?

3) En outre, les parcelles AB 157 et 158 jouxtent le verger conservatoire de dimension régionale géré par le Conservatoire d'espaces naturels d'Auvergne.

Ce verger est l'une des attractions répertoriées de la commune au sein du parc naturel Livradois-Forez.

Composé principalement de pommiers et poiriers représentant près de 260 variétés locales anciennes, ce verger est situé dans un site paysager remarquable, la route du verger conservatoire permettant d'admirer, au sein même du bourg et sans restriction ni privatisation de vues, un panorama unique sur les Monts du Forez, les vallées de la Dore et du Minchoux et les villages typiques de ce versant vallonné (Espinasse, Fougère...).

Construire 9 maisons sur les terrains qui bordent la route du verger conservatoire et le jouxtent bouleverserait radicalement l'environnement paysager de charme de cette route actuellement peu fréquentée, lieu de promenade traditionnel et apprécié des habitants du bourg qui y admirent le panorama en faisant le tour du village.

Ce serait privatiser les vues et dénaturer l'attractivité touristique du verger en s'interdisant au surplus d'utiliser la parcelle AB157 à des fins de meilleure valorisation patrimoniale des plantations.

Outre sa vocation d'accueil d'événements culturels (voir supra), la parcelle 157, en restant propriété communale, permettrait d'organiser des manifestations permettant de mieux faire connaître le verger, à l'occasion de stages de greffe et de taille, de visites de découverte, d'animations scolaires et commerciales autour de la promotion des fruits, fêtes des pommes, etc... Dans une période où la préoccupation écologique devient primordiale, il paraît paradoxal de privilégier le bâti et de ne pas mettre la priorité sur la sauvegarde d'un patrimoine paysager à la disposition de tous et sur la valorisation d'une réalisation arboricole unique dans la région.

En rendant constructibles les parcelles AB 157 et 158, la commune contreviendrait d'ailleurs à la convention qu'elle a signée en 2015 avec la communauté de communes du pays de Cunlhat et le Conservatoire des espaces naturels d'Auvergne exigeant qu'elle veille au maintien du patrimoine

paysager du site dans lequel est implanté le verger conservatoire.

4) Pour des raisons d'intérêt général, je juge donc inopportun le classement des parcelles AB 157 et 158 en zone UC.

J'y suis également défavorable pour des motifs d'intérêt privé.

La parcelle 151 dont je suis propriétaire indivise est le jardin d'agrément de la maison située 6 route de Giroux.

Ce jardin arboré donne son charme à cette propriété.

Or, l'attrait de ce jardin situé le long de la route du Verger conservatoire qu'il borde d'un mur bas, est la vue qu'il offre sur les Monts du Forez et les versants bocagers du vallon, les villages d'Espinasse, de Fougère, etc...

La construction de 9 maisons(9!) sur ces terrains dénaturerait totalement ce paysage et dégraderait de manière irréversible l'attractivité de ma propriété.

Ce serait un crève-coeur affectif et émotionnel pour ma famille, implantée à Tours sur Meymont depuis des générations, dans ce village auquel elle est passionnément attachée et dans le cimetière duquel ses morts sont enterrés...La beauté des paysages

environnant cette propriété est son atout majeur(située de l'autre côté en bord de route de Giroux, elle subit les nuisances d'une circulation de plus en plus intense, les véhicules roulant au demeurant à une vitesse excessive).

Ce serait aussi une dégradation absolue de la valeur de la maison et du jardin arboré qui l'entoure et une moins-value financière considérable.

Voilà, Monsieur le Commissaire enquêteur, les quatre raisons pour lesquelles je suis défavorable à la proposition de révision demandée par la commune de Tours sur Meymont.

Madame Dominique Astruc.

Observation n° 38 du 5 décembre 2023 - 23:35

Défavorable

Auteur : Pierre FAURE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Voici mon observation sur la révision alléguée n°1 :

1 / Demande de révision formulée par la mairie de Tours sur Meymont (voir Plan 1 en pièce jointe).

La demande consiste à classer en zone Uc les parcelles AB 156 partie – 157 partie et 158 partie. Les parcelles AB 157 et 158 sont actuellement classées en zone NL.

En contre partie la mairie demande de classer en zone A les parcelles ZN 90 – 92 – 278 et 280 partie qui sont actuellement classées en Uc zone constructible.

L'argumentaire développé pour ce changement est le suivant :

- la zone constructible actuelle est située en ligne de crête et l'implantation d'habitations sur cette zone générerait un très fort impact paysager ;
- il est évoqué la présence de sources ;
- les parcelles ZN 278 (et non 275 comme l'indique par erreur le document de révision) et 280

feraient l'objet d'une forte rétention foncière ;

- les parcelles AB 156, 157, 158 forment un tènement communal ce qui permettra à la commune de mieux encadrer l'aménagement ;
- les parcelles ZN 90-92-278-280 ne sont pas desservies par l'eau potable et l'assainissement. Elles s'inscrivent également en extension linéaire du bourg, couvrant une superficie importante (7400 m²) sans OAP, donc sans garantie de pouvoir rentabiliser le foncier pour accueillir plusieurs constructions. Ces parcelles sont également déclarées à la PAC en 2019.

Voir pages 179 et 284 du document de révision allégée n°1.

2 / Les motifs de la présente observation.

2.1 / Argumentaire contradictoire concernant les raisons du déclassement de l'actuelle zone Uc.

En ce qui concerne le très fort impact paysager de la zone constructible actuelle :

Les parcelles ZN 90 - 92 – 278 et 280 partie sont attenantes au lotissement de Chantoiseau. De ce fait, la construction d'habitations nouvelles sur ce secteur déjà construit aura un impact paysager modéré.

Il est à noter que les parcelles ZN 90 et 92 ne sont pas du tout situées en ligne de crête (voir photos en pièce jointe).

Présence de sources sur les parcelles ZN 90 et 92 :

Il n'y a pas de sources sur ces parcelles.

En revanche, elles sont traversées par la canalisation d'eau qui alimente les fontaines du bourg. La source est située sur la parcelle ZN 283 qui se trouve à 700 m environ en amont.

En cas de construction d'habitations sur ces parcelles il serait aisé de déplacer cette conduite si nécessaire.

La rétention foncière sur les parcelles ZN 278 et 280 :

Ces parcelles sont actuellement mises à la disposition d'agriculteurs. Lors de l'établissement du PLUI en 2016 les 2 propriétaires étaient tout à fait d'accord pour leur classement en zone Uc et se montraient prêts à les vendre.

La précédente municipalité était consciente du problème de rétention foncière et son objectif était de mettre en zone constructible des parcelles facilement disponibles.

Tènement communal qui permettra à la commune de mieux encadrer l'aménagement :

A ma connaissance seule la parcelle AB 157 (0,4085 ha) est communale. A ce titre cette parcelle a été acquise par la municipalité en 2015 tout comme la parcelle ZN 92 (0,3830 ha) qui se trouve actuellement en zone Uc.

Dans ces conditions si une OAP (opération d'aménagement programmée) peut se mettre en place sur les parcelles AB 156-157-158 elle peut tout aussi facilement être mise en place sur les parcelles ZN 90 et 92.

Les parcelles ZN 90-92-278-280 ne sont pas desservies par l'eau potable et l'assainissement :

Le réseau d'eau potable et d'assainissement passent en bordure des parcelles ZN 278 et 280.

Raccorder à ces réseaux les parcelles ZN 90 et 92 ne sera pas très difficile dans la mesure où elles

sont attenantes au lotissement actuel.

L'installation d'une pompe de refoulement pourrait très facilement résoudre le problème de niveau de ces 2 parcelles qui sont situées en contrebas du réseau d'assainissement. Dans le pire des cas, si cette solution s'avérait trop coûteuse les dispositifs d'assainissement individuels sont aujourd'hui très performants.

Le classement de ces parcelles à la PAC :

Un tel classement n'empêche pas l'urbanisation des parcelles dont le changement de destination est prévu par un document d'urbanisme.

2.2 / Les raisons qui ont conduit au classement en zone NL des parcelles AB 157 et 158 en 2016.

Le verger conservatoire de Tours sur Meymont a vu le jour dans les années 90 et les premiers arbres ont été plantés sur quelques ares. Au fil du temps, le verger s'est agrandi et occupe aujourd'hui une surface de 5 ha environ.

Il compte 500 arbres de 258 variétés locales anciennes qui sont principalement des pommiers et des poiriers.

Il s'agit là de la plus importante collection de variétés anciennes en Auvergne.

Ces caractéristiques mais aussi le type d'implantation en pré verger de plein vent au sein d'un site paysager remarquable confèrent à ce lieu un intérêt régional.

Lorsqu'en 2015 la précédente municipalité a acheté la parcelle AB 157, l'objectif était de préserver ce secteur de constructions destinées à l'habitat.

Sur ce terrain qui est devenu communal et attenant à la salle des fêtes, il est désormais possible de créer des aménagements à caractère festif ou culturel type théâtre de verdure. Cela permettrait une valorisation et une ouverture du verger à la population. Cette opération destinée à mettre en valeur un site remarquable du territoire pourrait être conduite en partenariat avec la communauté de communes Ambert Livradois Forez .

Les objectifs envisagés sur ce secteur expliquent le classement en zone NL au PLUI de 2016.

De plus, la convention qui a été signée en 2015 entre la commune de Tours sur Meymont, la communauté de communes du Pays de Cunlhat et le Conservatoire des Espaces Naturels d'Auvergne prévoyait à l'article 4 :

« La commune reconnaît la haute valeur paysagère du site dans lequel est implanté le verger conservatoire : panorama sur les monts de Forez, la vallée de la Dore, versants bocagers de la vallée du Minchoux, villages typiques d'Espinasse, Fougère et Charlat, terrasses en pierre sèche. Au travers des projets d'aménagement et des règlementations d'urbanisme, la commune veillera au maintien de ce patrimoine paysager. »

Aujourd'hui dans la révision allégée il est demandé que l'actuelle zone NL qui préserve ce secteur d'une urbanisation, soit transformée en zone Uc avec la mise en place d'une OAP prévoyant l'implantation de 9 logements (voir page 222 de la demande de révision allégée n° 1).

La nature de ces logements de type résidentiel mais aussi leur nombre dénaturera totalement le site.

3 / Conclusion

Au travers de la présente observation il serait bon de réétudier la proposition de révision demandée par la commune de Tours sur Meymont pour revenir sur le zonage tel qu'il avait été défini en 2016 à savoir maintien des parcelles AB 157 et 158 en zone NL.

La valorisation du verger telle qu'elle a été prévue par la convention signée en 2015 et le respect de la qualité paysagère du site qui a été mise en avant par l'Autorité Environnementale vont dans l'intérêt de la commune mais aussi la communauté de communes Ambert Livradois Forez. Cet espace unique en Auvergne présente un véritable enjeu pour le territoire.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce message, veuillez agréer Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Observation n° 39 du 5 décembre 2023 - 23:39

Défavorable

Auteur : Pierre FAURE

Ci-joint les photos annoncées et que je n'ai pas pu joindre dans mon observation.
Cordialement.

Observation n° 40 du 6 décembre 2023 - 08:39

Auteur : anonyme

Monsieur le Commissaire,
Voici en résumé quelques points que j'ai évoqués avec vous lors de votre permanence.

Je regrette le manque d'animation préalable à cette révision partielle du PLUi, aucune réunion publique dédiée n'a été organisée dans les communes pour présenter même les lignes directrices. Pas de concertation préalable où la population de ce territoire aurait pu être invitée pour être force de proposition.

Je suis également surpris par la masse de documents déposés sur le site Internet ou sur les tables de consultation dans les mairies. Aucune synthèse, aucun résumé permettant d'y voir clair rapidement. Comment le citoyen peu accoutumé à cet exercice administratif peut s'y retrouver facilement ? Sans compter la difficulté pour les personnes isolées, éloignées des facilités numériques pour prendre part à cette consultation.

Permettez moi de douter de la performance démocratique de cet exercice.

Sur le fond je voudrais simplement insister sur un point de levier, important pour notre territoire, qui a été abandonné.

Il s'agit du potentiel que représentent les ruines de bâtiments anciens.

Les exigences nationales dans un contexte critique (évolution climatique, artificialisation des sols, mitage du paysage, étalement urbain ...) imposent aux territoire de limiter les nouvelles constructions. Les secteurs à bâtir et à aménager ont donc souvent été revus à la baisse. Notre Pays de Cunlhat, comme beaucoup de secteurs de montagne en Auvergne, sont pourtant

des territoires d'accueil et de résidence (autres que secondaires). Si on veut garder des écoles, sauver des services publics déjà bien touchés, maintenir une offre de santé efficace ou créer quelques commerces, également développer une vie associative et culturelle riche toute l'année, il est indispensable de pouvoir résider au pays et donc avoir la possibilité d'y habiter. C'est le choix qu'ont fait pas mal de nouveaux arrivants sur le secteur, depuis une dizaine d'années, parfois sans grands moyens financiers, sans rechercher des terrains pour y bâtir un pavillon standard.

Pourquoi ne pas rendre possible la reconstruction des ruines ?

C'est une disposition facile à mettre en oeuvre, sans risque de débordement, largement profitable sur une multitude d'aspects :

C'est un potentiel remarquable car :

- leur nombre est important
- la localisation globale est optimale, très souvent au coeur ou déjà insérés dans des espaces construits : les ruines isolées peuvent être exclues
- l'implantation topographique précise est très souvent harmonieuse : par rapport au relief mais également par rapport à l'agencement du bâti ancien
- tous les réseaux publics sont souvent à proximité, ce qui constitue pour la collectivité un avantage énorme en coût d'investissement et de fonctionnement : une distance d'éloignement définie préalablement peut servir d'exclusion : au delà de 30 m par exemple
- sur un plan architectural, il y a une continuité avec l'existant tout en permettant une auto-construction ou /et écoconstruction (en terme d'économie énergétique, de savoir faire = formations assurées par le GRETA - conseils du CAUE p ex)
- au niveau social, c'est une opportunité de renforcer les villages (les hameaux en fait) et la vie qui s'y déroule, où le PLUi n'autorise quasiment aucune nouvelle implantation
- plusieurs ruines présentent une architecture remarquable, qui, comme on ne peut rien faire, se dégrade lentement et donne parfois des airs de désolation à certains villages

Monsieur le commissaire, je vous demande donc de relayer avec bienveillance cet argumentaire de modification du règlement du PLUi du pays de Cunlhat, pour autoriser la valorisation de nos ruines, même si leur toiture s'est effondrée depuis plus d'une dizaine d'années.

Bien cordialement

Christophe GATHIER
Le Fraisse 63520 DOMAIZE
04 73 70 86 23
06 41 80 81 41

Mail réceptionné le 05/12/2023 à 22:47

Observation n° 41 du 6 décembre 2023 - 08:39

Auteur : anonyme

Bonsoir

Veuillez trouver ci-joint un courrier format pdf indiquant une partie seulement de mon opposition à ce projet.

La Mairie de Cunlhat a déjà laissé s'implanter la structure "Âge et Vie" qui est partiellement occupée compte-tenu de capacités d'accueil supérieures aux besoins et aux revenus des personnes âgées résidant dans le village.

Il existe de plus de nombreux exemples de Maisons de Santé qui peinent à trouver les professionnels compte tenu de la désertification médicale.

C'est la crainte que l'on peut avoir pour cette maison de santé , il conviendrait à ce titre de consulter tous les professionnels pour comprendre leurs attentes réelles?

Cordialement

Bénédicte Berthemy
0631806824

Mail réceptionné le 05/12/2023 à 20:19

Observation n° 42 du 6 décembre 2023 - 10:31

Favorable

Auteur : RENE ARCHIMBAUD

Avec mon épouse nous sommes très favorables à l'implantation de la maison de santé . Nous arrivons à un âge où nous avons de plus en plus besoin de soins et il devient de plus en plus difficile de trouver des médecins et autres personnels de santé dans nos campagnes. Merci d'avoir pensé à nous.

Observation n° 43 du 6 décembre 2023 - 11:50

Auteur : anonyme

PG1ldGEgaHR0cC1lcXVpdj0iQ29udGVudC1UeXBlliBjb250ZW50PSJ0ZXh0L2h0bWw71IGNoYXJzZXQ9dXRmLTgiPjxkaXYgZGlyPSJhdXRvIj5Cb25qb3VyPGRpdjBkaXI9ImF1dG8iPkpIIIG5IIHN1aXMgcGFzIGNvbnRyZSBsYSBtYWlzb24gZGUgc2FudMOplMOglEN1bmXoYXQgLCBjJ2VzdCBtw6ptZSB1bmUgbsOpY2Vzc2I0w6kgLjwvZGI2PjxkaXYgZGlyPSJhdXRvIj5DZXBlbmRhbnQgbCdlbnRy w6IIIGR1IHBhcmtpbmVudmEgc2Ugc2I0dWVvIGVuIGZhY2UgZGUgY2hleiBtb2kgcnVlIGRlcyBu b2lzZXRpZXJzIHRlcm1pbmVvIGxhIHRyYW5xdWlsbGI0w6kgISEhIEsIHNIcmFpdCBwbHVzIGp1 ZGJjaWV1eCBxdWUgbcDhY2PDqHMgc2UgdHJvdXZIIHN1ciBsJ2F4ZSBwcmlyY2lwYWwgcVlIGRl cyBhdWLDqXBpbmVzIHBsdXMgZGlyZWN0IHBvdXJxdW9pIGNvbnRvdXJuZXIgbGUgYsOidGltZW50 IHMnZW5nYWdlciBkYW5zIGxhIHJ1ZSBkZXMgY2V0aWVycyBwb3VyIHNIIGdhcmVvIGMnZXN0 IHVuZSBpbmVwdGIIIGpIIIG5IIIGNvbXByZW5kcyBwYXMGlcBpbCBmYXV0IHNVbnRlciBsJ2Vuc2Vt YmxlIGRlcyBoYWJpdGFudHMgc2UgbcGEgcVlIGRlcyBub2lzZXRpZXJzIHVuZSBjb25jZXJ0YXRp b24gcydpbXBvc2UgYydlc3QgbGUgc2V1bCBiW6ltb2wgaWwgbmUgZmF1dCBwYXMGcXVlIGwnZW50 csOpZSBkdSBwYXJraW5nIHNIHRyb3V2ZSBYdWUgZGVzIG5vaXNldGllcnMgISEhITwvZGI2Pjxk aXYgZGlyPSJhdXRvIj5NZXJjaSBkZ2F2YW5jZSBkZSBwcmVvZHIIGVvIGNvbnNpZMOpcmF0aW9u

IG1hIGRIbWFuZGUuJm5ic3A7PC9kaXY+PGRpdiBkaXI9ImF1dG8iPjxicj48L2Rpdj48ZGI2IGRp
cj0iYXV0byl+PGJyPjwvZGI2PjwvZGI2Pg==

Mail receptionné le 06/12/2023 à 10:52

Observation n° 44 du 6 decembre 2023 - 16:17

Auteur : anonyme

Bonjour,

Par ce mail, je vous informe que je soutiens à coeur ce projet de maison de santé pour ma vie personnelle (habitante de cunlhat) et professionnelle (je suis l'orthoptiste qui souhaite l'intégrer au plus vite).

Belle journée

Cordialement

Mathilde Piette-Fau

Mail receptionné le 06/12/2023 à 13:49

Observation n° 45 du 6 decembre 2023 - 16:17

Auteur : anonyme

Bonjour,

Je soutiens le projet pour une maison de santé à CUNLHAT.

Cordialement.

Mail receptionné le 06/12/2023 à 11:30

Observation n° 46 du 6 decembre 2023 - 16:17

Auteur : anonyme

Bjr,

Je soutiens le projet de la maison de santé à CUNLHAT.

Cordialement.

Mail receptionné le 06/12/2023 à 11:27

Observation n° 47 du 7 decembre 2023 - 09:11

Auteur : anonyme

@page { margin: 2cm }

p { margin-bottom: 0.25cm; line-height: 120% }

ZAREMBA Jean-Luc

Le Maberton

63590 CUNLHAT

A Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous fais part de mon opposition à la révision du PLUI, étape ultime de l'implantation d'une maison de santé en périphérie du bourg de Cunlhat. Il ne s'agit pas de s'opposer à la nécessaire construction d'un tel établissement de soins nécessaire à l'exercice d'une médecine de proximité et conventionnée, attendue par tous. Cependant le projet, à ses débuts, prévoyait une implantation en lieu et place de l'ancienne école Saint Joseph, une hypothèse validée tant par des études coûteuses que les élus du moment, qui faisait valoir de nombreux avantages pour la vie du bourg. Quand bien même faut-il réestimer le coût de ce projet sur le site Saint Joseph, en tous points, il reste moins onéreux et beaucoup plus légitime dans sa visée initiale.

Jean-Luc ZAREMBA le 06/12 / 2023

Mail receptionné le 06/12/2023 à 21:02

Observation n° 48 du 7 decembre 2023 - 09:11

Auteur : anonyme

Bonjour,

Je conteste le fait que les parcelles BI 106 et BI 107 passe en zone non constructible sans explications

Je ne pourrai pas être présent le 8 décembre 2023.

C'est pourquoi je souhaite faire un recours au tribunal administratif.

Kerem Gokdemir.

0612900825

6 Route de l'Alleyras
63590 Cunlhat.

Envoyé à partir de Outlook pour Android

Mail réceptionné le 06/12/2023 à 20:06

Observation n° 49 du 7 decembre 2023 - 09:12

Auteur : anonyme

P {margin-top:0;margin-bottom:0;}

A l'attention de,

Monsieur le commissaire Enquêteur,
Ambert Livradois Forez
Antenne de Cunlhat
8 grande rue
63590 CUNLHAT

Je soussigné,

Delphine, Marie-Rose Bezard,

demeurant:
3 lieu-dit Le Cros Bas, à Cunlhat 63590

déclare:

Soutenir le projet de Maison de Santé et toutes révisions utiles à ce projet, primordial pour les Cunlhatois et autres administrés des communes voisines.

Merci pour votre attention.

Bien respectueusement,
Delphine Bezard

Mail réceptionné le 06/12/2023 à 18:56

Observation n° 50 du 7 décembre 2023 - 09:12

Auteur : anonyme

P {margin-top:0;margin-bottom:0;}

A l'attention de,

Monsieur le commissaire Enquêteur,

Ambert Livradois Forez

Antenne de Cunlhat

8 grande rue

63590 CUNLHAT

Je soussigné,

Bruno Lucien Bel Akahal

demeurant:

3 lieu-dit Le Cros Bas, à Cunlhat 63590

déclare:

Soutenir le projet de Maison de Santé et toutes révisions utiles à ce projet, primordial pour les Cunlhatois et autres administrés des communes voisines.

Merci pour votre attention.

Bien cordialement

Bruno Lucien Bel Akahal

Mail receptionné le 06/12/2023 à 18:53

Observation n° 51 du 7 decembre 2023 - 09:12

Auteur : anonyme

je soutien le projet pour la réalisation de la maison de santécordialement

Mail receptionné le 06/12/2023 à 18:09

Observation n° 52 du 7 decembre 2023 - 15:39

Auteur : anonyme

Monsieur le commissaire-enquêteur,
Bonjour,
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Cunlhat,
la municipalité de Ceilloux soutient le projet porté par la Commune de Cunlhat de création d'une Maison de Santé, indispensable pour l'avenir et la survie de notre territoire.

Recevez nos cordiales salutations

Madame le Maire
Françoise MARSEILLÈS

Mail receptionné le 07/12/2023 à 11:31

Observation n° 53 du 7 décembre 2023 - 15:39

Auteur : anonyme

[Partager l'image]

dominique Montcriol a partagé un fichier avec vous
dominique Montcriol a partagé ce document avec vous.

[icon] courrier au commissaire enquêteur
[permission globe icon] Ce lien fonctionne pour tous les utilisateurs.
Ouvrir
[Microsoft logo] Déclaration de confidentialité

Mail receptionné le 07/12/2023 à 11:42

Observation n° 54 du 7 décembre 2023 - 15:39

Auteur : anonyme

[Partager l'image]

dominique Montcriol a partagé un fichier avec vous
dominique Montcriol a partagé ce document avec vous.

[icon] courrier au commissaire enquêteur 1
[permission globe icon] Ce lien fonctionne pour tous les utilisateurs.
Ouvrir
[Microsoft logo] Déclaration de confidentialité

Mail receptionné le 07/12/2023 à 11:47

Observation n° 55 du 7 decembre 2023 - 15:39

Auteur : anonyme

Bonjour,

Mme JOUSSET Françoise, domiciliée à Cunlhat, route de la Chapelle Agnon, soutient le projet de la Maison de Santé à CUNLHAT.

Je vous remercie par avance de prendre en compte mon avis.

Cordialement.

Mme JOUSSET.

Mail receptionné le 07/12/2023 à 13:51

Observation n° 56 du 7 decembre 2023 - 18:29

Auteur : anonyme

Bonjour, ce mail pour soutenir le projet de la maison de santé qui pour moi est indispensable.

Sylvie Cartier, 1Route du Ruinoux 63590 CUNLHAT .

Mail receptionné le 07/12/2023 à 16:23

Observation n° 57 du 7 decembre 2023 - 18:29

Auteur : anonyme

Monsieur le commissaire enquêteur, Je soutiens la construction de la maison de santé sur le terrain envisagé par la mairie.

Fait à Cunlhat, le 7 décembre 2023,

Mme DEROSSIS MARCELLE

Envoyé depuis Yahoo Mail pour Android

Mail receptionné le 07/12/2023 à 18:01

Observation n° 58 du 7 decembre 2023 - 18:29

Auteur : anonyme

Par ce mail, je vous informe que j'apporte mon soutien pour le projet de maison de santé sur la commune de CUNLHAT.

Cordialement

BEAUMONT Jean Luc

Mail receptionné le 07/12/2023 à 18:09

Observation n° 59 du 7 decembre 2023 - 18:29

Auteur : anonyme

Par ce mail, je vous informe que j'apporte mon soutien pour le projet de maison de santé sur la commune de CUNLHAT

Cordialement

Antoinette COENEN-BEAUMONT

Envoyé de mon mobile

Envoyé à partir de Outlook pour Android

Mail receptionné le 07/12/2023 à 18:17

Observation n° 60 du 7 decembre 2023 - 18:29

Auteur : anonyme

Ci-joint un courrier à propos de la maison de santé de Cunlhat.

Nathalie Zaremba

Mail receptionné le 07/12/2023 à 16:31

Observation n° 61 du 8 decembre 2023 - 08:46

Auteur : anonyme

Bonjour,

Réponse à l'enquête.

Anne-Marie Fontbonne

Mail receptionné le 07/12/2023 à 21:15

Observation n° 62 du 8 decembre 2023 - 08:46

Auteur : anonyme

Monsieur l'enquêteur public,
Habitant de Cunlhat, je me permets, par la présente de vous faire savoir que je soutiens fortement le projet de maison de santé porté par la commune et salue l'engagement de Madame la Maire et de son équipe sur ce dossier et sur tant d'autres.

Recevez, monsieur l'enquêteur public, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Dominique Hiberty
Les Faidides
63590 CUNLHAT

Mail réceptionné le 07/12/2023 à 21:39

Observation n° 63 du 8 décembre 2023 - 08:46

Auteur : anonyme

Bonjour,
Mr le Commissaire Enquêteur, par ce courrier électronique, je vous fait savoir que je soutiens le projet de maison de santé à Cunlhat que défend la mairie de Cunlhat.

Cordialement,

Sebastien VIRAT

Mail réceptionné le 08/12/2023 à 5:32

Observation n° 64 du 8 décembre 2023 - 08:46

Auteur : anonyme

Bonjour,

Mr le Commissaire Enquêteur, par ce courrier électronique, je vous fais savoir que je soutiens le projet de maison de santé à Cunlhat que défend la mairie de Cunlhat.

Cordialement,

Martine FAYOLLE
Le Coin
63590 CUNLHAT

This e-mail is confidential. If you are not the addressee or the intended recipient of this message any distribution, copying, publication or use of the information contained in this message for any purpose is prohibited. Please notify the sender immediately by e-mail and then delete this message from your system.

Mail receptionné le 08/12/2023 à 6:19

Observation n° 65 du 9 decembre 2023 - 13:56

Auteur : anonyme

Bonjour Monsieur,
Veuillez trouver ci-joint un courrier concernant le PLUI de Cunlhat.
Cordialement,
Francine FRAMERY

Mail receptionné le 08/12/2023 à 10:28

Observation n° 66 du 9 decembre 2023 - 13:56

Auteur : anonyme

je soutiens absolument votre projet maison de santé.
Mr chalençon jacques.dt 29 rue d'enfer à cunlhat 63590

Mail receptionné le 08/12/2023 à 14:29

Observation n° 67 du 9 decembre 2023 - 13:56

Auteur : anonyme

Je suis pour la maison de santé de Cunlhat

Mail receptionné le 08/12/2023 à 15:01