

## **RAPPORT N°18 : PLUi DU PAYS DE CUNLHAT – RÉVISION ALLÉGÉE N°1 APPROBATION**

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

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

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

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

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

Vu la délibération en date du 11 mars 2021 ;

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

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Résumé synthétique des consultations réalisées :

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

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

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

### Phase d'enquête publique :

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

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

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

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

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

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

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

Monsieur le Vice-Président présente le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, les Orientations

d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage de l'ensemble des communes concernées, la liste des changements de destination et la liste des hameaux ouverts à la constructibilité. Les autres pièces restent inchangées.

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

Sur proposition du Président,

### **Délibération**

il vous est proposé :

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

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