

RAPPORT N°21 : PLUi DU PAYS DE CUNLHAT – MODIFICATION N°1 APPROBATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Une révision allégée n°1 prescrite le 10 Février 2022, portant sur le repositionnement de zones urbaines et à urbaniser ;
- Une révision allégée n°2 prescrite le 2 juin 2022, portant sur l'adaptation du plan de zonage pour prendre en compte des projets économiques ;
- Une révision allégée n°3 prescrite le 2 juin 2022, portant sur la réduction de protection ;

Résumé synthétique des consultations réalisées :

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

- Avis favorables ou sans observations de l'**INAO** et de **TDM**

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

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

Phase d'enquête publique :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur proposition du Président,

Délibération,

il vous est proposé :

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