

Annexe à la délibération d'approbation de la révision allégée n°1

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

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

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

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de l'INAO, TDM

Avis synthétisé du SCOT, reçu pendant l'enquête

Avis rendu sur la procédure de révision allégée n°1 :

Avis favorable sur le projet de maison de santé.

Avis défavorable sur les autres points. Afin d'être compatible avec les objectifs du SCOT, il est nécessaire de :

- Augmenter les efforts de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Par exemple en supprimant les zones Uh sur : La Chabane, Les Pradeaux (Sous Fredière) et Lairauroux à Brousse ; Le Grun à Domaize ; Celeyre à La Chapelle-Agnon
- Redessiner le zonage des hameaux suivants : Neuville et La Prulhière à Auzelles, Coupât et la Vaisse à Brousse ; Fougères à Tours sur Meymont
- Réduisant la zone UC sur la partie Nord du bourg de La Chapelle-Agnon
- Prioriser l'urbanisation des centres-bourgs dans les « espaces stratégiques » définis par le SCOT, en réduisant les possibilités d'extension sur les hameaux
- Supprimer les surfaces susceptibles d'impacter le patrimoine et/ou le paysage sur Lairauroux et Coupât à Brousse

Avis synthétisé de la Chambre d'Agriculture

- Le PADD préconise une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare lorsque le bilan fait état d'une densité autour de 5 logements à l'hectare.
- Interrogation sur la multiplication des zones Uh dans les hameaux.
- Le choix d'un zonage linéaire en « lanière » plutôt qu'en densification avec OAP favorise la « consommation masquée » de terrains agricoles.
- La réflexion portée aurait pu inclure un travail visant une meilleure sobriété foncière sans pour autant remettre en question le développement du territoire.
- Auzelles : efforts de réduction sur La Prulhière, suppression du pastillage de zones Uh notamment sur Neuville
- Brousse : des repositionnements de secteurs constructibles qui ne conduisent pas toujours à une recherche de sobriété foncière : Lairauroux, Coupât, Pradeaux/Sous Fredière.
- Ceilloux : il ne semble pas judicieux de maintenir des disponibilités sur les secteurs Les Villes et Champsolier.
- Domaize : revoir la délimitation de la zone Uh sur Les Gouttes et Le Grun.
- La Chapelle-Agnon : revoir la délimitation des zones Uh sur Le Mayet, réduction de la zone urbaine au Nord du bourg.
- Tours-sur-Meymont : supprimer les disponibilités ouvertes sur Fougères ou à défaut les réduire.

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

Avis synthétisé du PNR (hors délais)

PNR recommande :

- Auzelles : réduire la zone Uh sur La Prulhière en 2 entités.
- Brousse :
Réduire la zone Uh sur Coupât et prendre en compte la formulation proposée par le rapport de présentation pour préserver les haies et chênes présents,

Supprimer la zone Uh sur Lairauroux et reprendre le rapport de présentation : ce secteur apparaît 4 fois avec des assertions contradictoires (pages 221, 22, 223 et 229)

Supprimer la zone Uh des Pradeaux (Sous Fredière)

- La Chapelle-Agnon : ne conserver qu'un des ensemble parcellaires en Uc et prévoir une OAP
- Tours-sur-Meymont : supprimer la zone Uh sur Fougères ou réaliser une OAP

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

Décision de la commission en réponse aux avis de la chambre d'agriculture, du PNR et du SCOT

Se reporter à la réponse apportée aux avis de la DDT et de la CDPENAF.

Afin de prendre en compte les remarques des personnes publiques associées, la commission a repris le dossier de révision allégée n°1 :

- Domaize : réduction de la délimitation de la zone Uh sur Le Grun.
- Auzelles : réduction de la zone Uh sur La Prulhière pour respecter la coupure d'urbanisation évoquée par les PPA, suppression de la zone Uh à Neuville.
- Brousse :
 - Reprise du rapport de présentation pour clarifier les modifications apportées
 - Réduction de la délimitation de la zone Uh sur Coupat, tout en tenant compte des autorisations d'urbanisme accordées
 - Suppression de la zone Uh sur Lairauroux
 - Ajout de la protection de haie et arbres pour accompagner l'agrandissement de la parcelle sur Coupat
- La Chapelle Agnon : réduction des zones urbaines et plus particulièrement de la zone UC au nord du bourg et création d'une OAP sur le tènement restant constructible au nord du bourg.
- Ceilloux : suppression de la zone urbaine sur Les Villes.
- Tours-sur-Meymont : création d'une OAP sur le hameau de Fougères.
- Supprimer toutes les zones Uh relevant du « pastillage », compte-tenu de leur illégalité au regard du code de l'urbanisme actuel.
- Réduire les zones urbaines afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Comme demandé par les personnes publiques associées, la densité est revue sur les OAP créées ou adaptées dans le cadre de cette procédures afin de tendre à minima vers la densité minimum fixée par le SCOT.

En revanche, la commission ne souhaite pas reprendre le dossier sur les autres points :

- Il est rappelé que la procédure de révision allégée a pour but de positionner de la zone constructible sur des secteurs perçus comme plus attractifs et disposant de moins de rétention foncière. Certains projets sont en cours de réflexion, notamment sur la partie Nord de La Chapelle-Agnon, il n'est donc pas pertinent de reclasser ces secteurs. L'agrandissement de la zone urbaine sur Coupat, le maintien de la zone Uh de Chabane et le maintien de la zone urbaine sur les Pradeaux permettent de conserver la constructibilité sur des secteurs attractifs à Brousse et de permettre l'évolution d'une activité économique sur Chabane. Fougères à Tours-sur-Meymont est un hameau attractif, sur une commune dont le développement sur le bourg est contraint par ses caractéristiques. De même sur Ceilloux, la suppression des zones Uh sur Les Villes et Champsolier représente la suppression de toutes les capacités d'accueil réelles de la commune pour l'habitat, sur une commune qui ne dispose pas d'enveloppe à densifier délimitée par le SCOT, ce n'est donc pas envisageable.
- Il est rappelé la recommandation du commissaire enquêteur de limiter la réduction des surfaces urbaines à repositionner, en prenant en compte le fait que le public au cours de cette enquête n'a pas pu se prononcer sur ces repositionnement. La suppression complète de zones Uh existantes au PLUi actuel a donc été limitée à des secteurs non cohérents au regard de la réglementation comme évoqué par les personnes publiques associées, sur des secteurs présentant le moins d'enjeux (pas ou peu de granges susceptibles de changer de destination, pas d'activité économique,...) et disposant d'un très petit nombre de constructions (Les Villes, Laval, Lairauroux,...). Le Grun et les Gouttes sur La Chapelle Agnon ne répondent pas à ces critères.

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

La commission note :

- Le Pays de Cunlhat a connu une baisse de population d'environ 40 habitants entre 2009 et 2015. Malgré une légère reprise depuis 2015, le niveau de 2009 n'est pas encore atteint en 2020
- Environ 40 nouveaux logements ont été créés depuis 2016 alors que l'objectif du PADD prévoyait 150 nouveaux logements d'ici 2025
- Une densité moyenne constatée de 5 logements à l'hectare, tandis que le PADD en préconise 10 et que le SCOT Livradois Forez fixe un objectif de **20 logements** à l'hectare pour la commune de Cunlhat et de 13 logements à l'hectare pour les autres communes
- L'absence de mise en compatibilité avec les objectifs du SCOT Livradois-Forez, qui recommande une urbanisation dans les villes et les bourgs pour renforcer leur attractivité et limiter l'étalement urbain
- L'évolution du code de l'urbanisme ne justifie plus la nécessité de maintenir de nombreuses micro-zones Uh, en effet, les zones A et N en zone de montagne autorisent l'extension des habitations et la création d'annexes pour permettre l'évolution des constructions existantes
- Le maintien de nombreuses parcelles constructibles dans les hameaux n'est pas justifié
- Le développement des zones d'activités et des activités de loisirs doivent se faire de manière à limiter autant que possible les impacts sur les parcelles naturelles, agricoles et forestières, ou identifiées avec une présomption de zone humide ; à défaut des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont à envisager

[...]

Avis favorable concernant :

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

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

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

Avis synthétisé de la DDT

Avis défavorable sur tous les points à l'exception du projet de maison de santé ainsi que sur le travail mené sur les OAP permettant d'atteindre les objectifs de densité définis par le SCOT Livradois Forez. :

- Le PLUi du Pays de Cunlhat disposait de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCOT Livradois Forez. Ce travail n'a pas été réalisé au sein des différentes procédures engagées.
- Le bilan du PLUi démontre que les objectifs fixés par le PADD ne sont pas atteints : il n'y a pas de nécessité de conserver un potentiel constructible aussi important puisque celui-ci ne paraît pas cohérent avec la réalité
- Dans un contexte de sobriété foncière porté actuellement par les principes de la loi Climat et résilience notamment et de la consommation d'espaces agricoles et naturels réalisés depuis l'approbation du PLUi, il est nécessaire de revoir le plan de zonage afin de réduire davantage les capacités d'accueil au sein du PLUi.
- L'inscription dans une trajectoire de réduction des espaces constructibles dès à présent est vivement souhaitée.
- La DDT expose des problèmes de compatibilité majeurs relevés par rapport au SCOT : il convient de réaliser majoritairement les constructions neuves au sein des enveloppes définies comme à densifier par le SCOT et de répondre aux objectifs de densité affichés dans ce document cadre supra-communal. De plus, il convient de favoriser le renforcement des centralités et non celui des hameaux comme cela est proposé par endroit avec de nouveaux

zonages de hameaux en secteur Uh, favorisant de nouvelles constructions. La dévitalisation des centres-bourgs est un sujet majeur que le SCoT investit pour lutter contre cela. La construction de logements en majorité dans les villes et les bourgs permet ainsi de renforcer leur attractivité tout en limitant l'étalement urbain, permettant de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

- L'incompatibilité avec le SCoT reste le point de blocage majeur.

Décision de la commission en réponse à l'avis de la CDPENAF et de la DDT

- **Sur l'identification des capacités d'accueil : une vision des personnes publiques associées non adaptée au milieu très rural**

Les territoires ruraux disposent historiquement d'une certaine dispersion du bâti, issue d'un passé agricole encore très présent. Aussi, les communes du Pays de Cunlhat disposent d'un bourg, mais également de nombreux hameaux (plus de 370) constitués et de groupes de constructions de taille conséquente, parfois même plus importants que les bourgs. Si les tissus historiques de ces entités urbaines sont relativement denses, ils se composent également d'espaces d'aération sous forme de coudercs mais également de jardins, qui contribuent à l'attractivité d'un bâti dense. Les communes restent relativement éloignées des grands centres-urbains. Leur attractivité dépend donc d'un cadre de vie très rural, avec des ménages recherchant un vue, un espace extérieur et de l'espace. Aussi, la densification du tissu urbain ne peut être appréhendée de la même manière qu'en secteur péri-urbain.

La position d'ALF n'est pas de dire qu'il n'y a aucune possibilité de densification au sein des enveloppes urbaines, mais que le potentiel de densification théorique repéré au sein des enveloppes urbaines ne peut être réalisé selon une approche mathématique théorique. Les élus du Pays de Cunlhat souhaitent ainsi défendre les caractéristiques du milieu rural, dans un contexte règlementaire trop uniforme et standardisé.

Enfin, il paraît important de rappeler que toutes les capacités d'accueil ne génèrent pas de consommation d'espaces agricoles et naturels. Seules les capacités d'accueil localisées en extension de l'enveloppe urbaine peuvent en générer. Les objectifs de la Loi Climat et Résiliences visent à une réduction effective de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Sur le territoire du Pays de Cunlhat, ce n'est pas parce qu'une enveloppe foncière est définie qu'elle sera effectivement consommée, l'objectif étant de proposer différents choix aux nouveaux arrivants.

- **Un repositionnement de la majorité des capacités d'accueil au sein des enveloppes à densifier définies par le SCOT impossible à atteindre**

Les enveloppes à densifier définies par le SCOT ne comportent que très peu de capacités d'accueil car elles sont très resserrées autour d'un tissu urbain dense, présentant très peu de parcelles vides réellement mobilisables. Il est donc impossible d'atteindre les objectifs du SCOT demandant de concentrer 37% de la production de logements en densification de ces enveloppes sur les communes rurales.

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

Enfin, les enveloppes à densifier définies par le SCOT ne reflètent pas l'identité du territoire puisque la plupart des communes dispose de 1 à 2 secteurs à densifier, alors que chaque commune dispose de plusieurs hameaux constitués, desservis et sans enjeu agricole (parfois plus d'une dizaine). Rappelons également le cas de Ceilloux qui n'a pas d'enveloppe à densifier...

Pour ALF, être en compatibilité avec le SCoT n'implique pas forcément de ne plus disposer de capacités d'accueil en dehors des enveloppes à densifier mais que ces dernières soient limitées lorsqu'elles sont en extension des tissus urbains.

- **Une recherche de compromis afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT**

Afin de s'inscrire davantage en compatibilité avec le SCOT, la commission a réduit fortement la délimitation des zones urbaines et à urbaniser, en s'appuyant notamment sur les remarques formulées par les autres personnes publiques associées, en particulier la chambre d'agriculture, le SCOT et le PNR.

Le dossier de révision allégée n°1 a été ainsi repris après avis des personnes publiques associées afin de :

- Supprimer toutes les zones Uh relevant du « pastillage », compte-tenu de leur illégalité au regard du code de l'urbanisme actuel. Cela concerne notamment les hameaux de Clovergeat, Les Arcis, Mayet, Mas des Farges sur La Chapelle-Agnon, Neuville à Auzelles, La Vaisse et Montboissier sur Brousse.
- Réduire les zones urbaines afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Afin de prendre en compte la recommandation formulée par le commissaire enquêteur, la très grande majorité des réduction ou suppression de zones urbaines concerne des secteurs ciblés par les personnes publiques associées : se reporter à la réponse apportée aux avis de la chambre d'agriculture, du SCOT et du PNR. Compte-tenu des avis de la DDT et de la CDPENAF, en plus de ces modifications, les adaptations suivantes ont été apportées au dossier : l'ajout de zones Uh sur Gorce, Le Garret, Les Gouttes, Le Montel et Piémont sur Tours-sur-Meymont est abandonné. Le périmètre de la zone Uh sur le Sardier est également revu.



D'autres réductions de zones U ont été réalisées notamment sur le bourg de Domaize, Gaillard à Auzelles, sur Fredonnet et le bourg de Tours-sur-Meymont, suppression de la zone Uh à Laval et réduction de la zone Uh sur Le Coudert à Brousse, réduction de la zone urbaine de Cunlhat entraînant sur une partie la suppression de l'OAP rue des Aubépines, permettant notamment de prendre en compte le plan guide...

Ce travail a permis une réduction significative des zones urbaines et des capacités d'accueil répartis, répartis sur les 4 procédures d'évolution du PLUi :

	PLUi actuellement en vigueur	PLUi arrêté	PLUi après approbation des 4 procédures d'évolution
Évolution des zones urbaines (y compris Ue et Ut)	210 ha	217 ha	193 ha
Évolution des capacités d'accueil (estimation) pour l'habitat	40 ha	34 ha	26 ha
Pourcentage des capacités d'accueil à l'intérieur des enveloppes à densifier du SCOT	Pour les communes rurales : 12% Pour Cunlhat : 75%	Pour les communes rurales : 11.6% Pour Cunlhat : 71%	Pour les communes rurales : 17.5% Pour Cunlhat : 86.5%

Ainsi, les 4 procédures d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat permettent une réduction de l'ordre de 14 ha des capacités d'accueil et de l'ordre de 17 ha des zones urbaines et à urbaniser. Ces modifications permettent de s'inscrire dans une trajectoire de réduction des espaces constructibles et de renforcer le développement à l'intérieur et dans la continuité des espaces à densifier définis par le SCOT.

Dans le cadre de la révision alléguée n°2 du PLUi et de la modification, un effort significatif a été réalisé sur les objectifs de densité au sein des OAP.

Avis synthétisé du Département

Le Département émet les observations suivantes :

- Plus il y a de zones à construire, plus il est compliqué de réhabiliter. Or il existe un potentiel de réhabilitation important à exploiter sur le territoire.
- Concernant la maison de santé, un point de vigilance est soulevé : il a été constaté, dans certaines communes, que le déplacement d'une maison de santé à l'extérieur du centre-bourg peut avoir une incidence notamment sur la dynamique de ce dernier : la pharmacie peut suivre la maison de santé par exemple...
- Pas de sujet particulier concernant l'impact du projet sur la voirie.
- **OAP 8 : Brousse – Extension du bourg : un point de vigilance sur d'éventuels accès sur la RD 253 (à limiter sur la RD d'autant plus que la conservation du mur existant est prescrite ce qui réduira les distances de visibilité). Le débouché des nouvelles constructions devra être recherché préférentiellement via une voie sortant sur la voie communale proche.**
- OAP 12 : Domaize – Le Bourg-Ouest : les accès sur la RD65 devront être limités et regroupés.

Réponses apportées par ALF

Le dossier a été repris afin de compléter l'OAP n°12 pour préciser que le groupement des accès doit être recherché.

L'OAP de Brousse n'est pas reprise car le nouveau périmètre délimité est plus éloigné de la voie communale. Il est rappelé que même si l'OAP ne le précise pas, le département sera consulté sur la gestion des accès dans le cadre du futur projet.

Concernant le projet de maison de santé, le secteur concerné se trouve au sein du pôle d'équipements de la commune et s'inscrit dans la continuité du centre-bourg, à moins de 500 m du centre-bourg. La priorité pour le territoire est de faciliter le développement des professionnels de santé sur la centralité locale qu'est Cunlhat pour le territoire du Pays de Cunlhat...

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

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

Ré-évaluer le cas échéant les niveaux d'enjeu en conséquence.

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

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

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

Compte-tenu de l'avis de la MRAE et des avis des personnes publiques associées, ALF a réalisé un effort de réduction des capacités d'accueil en extension supplémentaire (se reporter à la réponse apportée aux avis de l'État et la CDPEANF), afin de s'inscrire en compatibilité avec les orientations du SCOT. Le rapport de présentation a été repris pour justifier la localisation des secteurs envisagés et les tableaux d'évolution des capacités d'accueil et d'évolution des superficies ont été mis à jour. Le rapport de présentation a été complété sur le volet capacité en eau potable et assainissement, en fonction des données disponibles.

Le rapport de présentation a été repris pour justifier davantage de la prise en compte des enjeux paysager, notamment au regard des améliorations faites par rapport au zonage existant.

ALF a réfléchi à la possibilité d'intégrer un tome spécifique au rapport de présentation avec le recensement des capacités d'accueil théorique par extrait cartographique. **Pour des raisons de coûts et de délais, cette solution n'a pas été retenue.**

La notion de proximité des nouvelles zones constructibles avec les équipements et services présents sur le territoire est relative au sein d'un milieu rural, où la voiture est obligatoire pour rejoindre les principaux lieux de consommation ou

d'emplois. Les élus rappellent également qu'il s'agit d'un cercle vicieux : moins on permet de constructions dans les petits bourgs, moins il y aura de services, moins ces derniers seront attractifs et accueilleront de constructions...



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

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

Le résumé technique a été sera amélioré.

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

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

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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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



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



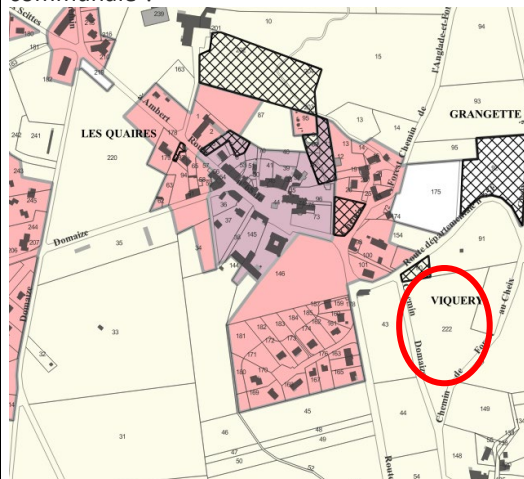
37 TOURS SUR MEYMONT

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 un jardin en attendant). Un deuxième peut être déposé tant qu'il démontre lui aussi qu'il laisse la place aux 3 autres-et ainsi de suite.

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 de du secteur de Viquery


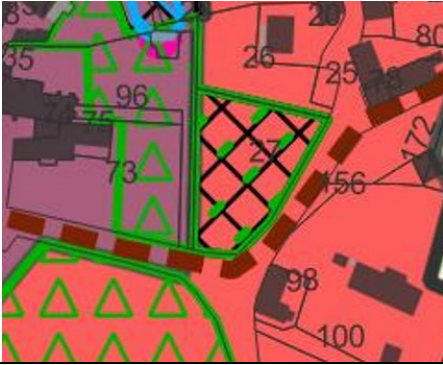
Conforter le développement de l'urbanisation sur le bourg de Domaize est complexe du fait de la présence d'exploitations agricoles autour de ce dernier.

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

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

	<p>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>
<p>Le projet de maison de santé à Cunlhat</p>	
<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 cibler 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 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, propriétaire du terrain, aura ainsi un droit de regard.</p> <p>Concernant le devenir de l'école Saint-Joseph, il n'est pas envisagé l'installation d'une maison de santé car d'autres projets sont en cours d'étude pour reconvertir cette friche. Un programme est en effet défini avec l'OPHIS et différents partenaires pour envisager la reconversion du bâtiment et conforter, dans le bourg, la mixité de fonctions et de services. Sont envisagés :</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.

	<ul style="list-style-type: none"> - 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>Il n'est pas prévu de remettre en cause ce projet. Le rapport de présentation pourra être complété avec les éléments présentés ci-dessus.</p>
<p>10 C Allée des Noisetiers 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> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p>
<p>Révision allégée n°2</p>	<p>Réponses apportées par ALF</p>
<p>6C- CUNLHAT - 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. Se reporter à la réponse apportée aux personnes publiques associées sur ce sujet.</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>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</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>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p>

Modification n°1

Réponses apportées par ALF

Actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

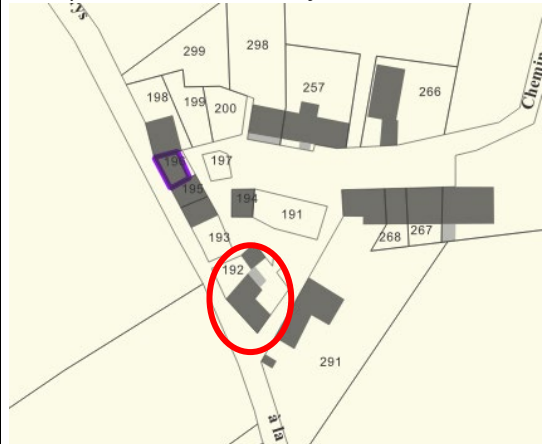
1 et 2 CUNLHAT-OLAGNIER
 CD d'un local professionnel, parcelle n°295/
 demande classement en zone urbaine



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

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

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



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

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

Le dossier est repris sur ce point.

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

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



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

Le dossier n'est pas repris pour intégrer ce changement de destination.

MANQUE DE POSSIBILITE POUR LES RUINES

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

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



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



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



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

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

Le dossier ne peut être repris sur ce point.

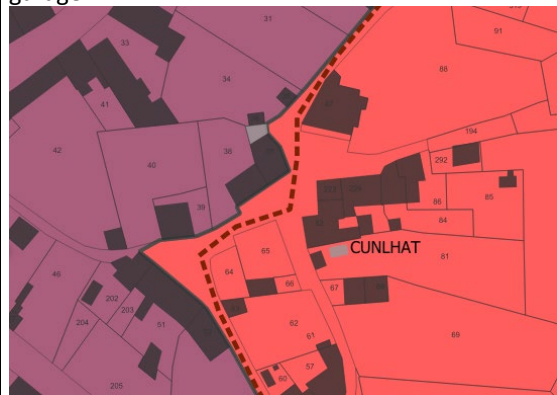
Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, **le plan de zonage est repris pour l'ajouter.**

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

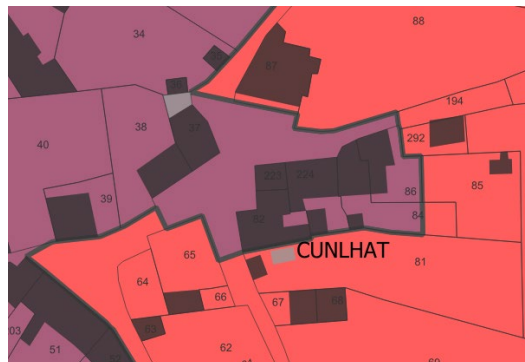
Le dossier n'est pas repris sur ce point.

ACTUALISATION DU REGLEMENT

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



Le groupe de constructions autour de la parcelle correspond davantage à la typologie de la zone Ub.
Le dossier de modification n°1 est repris afin d’agrandir la zone Ub au détriment de la zone Uc, afin d’intégrer ce groupe de constructions, dont la parcelle n°84.



ACTUALISATION LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

La commission n’est pas favorable à la suppression de la protection sur ce secteur, compte tenu :
- des avis des personnes publiques associées
- de la nécessité de préserver des espaces de respiration autour du centre bourg : ce secteur est arboré, situé a priori en tête d’un talweg et représente donc un véritable espace de respiration au sein du bourg.
Le dossier n’est pas repris sur ce point.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Révision allégée n°1

Réponses apportées par ALF

Les discussions en cours entre les PPA et les représentants du maître d’ouvrage vont conduire à des changements dans le dossier présenté lors de l’enquête publique au niveau des OAP (densité, nombre d’OAP), et dans des déclassements supplémentaires de zones Uh en zones A.
De trop grandes différences pourraient s’avérer problématique, et dans son mémoire de réponse ALF indique que le travail réalisé a déjà permis une réduction de l’ordre de 13.50 ha des capacités d’accueil, dont 7.8 ha sur les communes rurales, chiffre loin d’être anodin.
En effet, c’est autant de surface sur lesquelles le public n’a pas pu s’exprimer au cours de cette enquête.
Avis favorable avec la recommandation suivante : limiter la réduction des surfaces urbaines à repositionner, en prenant en compte le fait que le public au cours de cette enquête n’a pas pu se prononcer sur ces repositionnement.

Afin de prendre en compte les remarques du commissaire enquêteur, les modifications apportées au plan de zonage de la révision allégée n°1 portent en très grande majorité sur des secteurs directement ciblés par les avis des personnes publiques associées, avis qui sont joints au dossier d’enquête publique.
Les modifications apportées au plan de zonage qui résultent de l’avis général de la DDT et de la CDPENAF restent très minoritaires, permettant de tenir compte de la recommandation du commissaire enquêteur.

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