

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

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

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

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

RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLUI
Avis favorables ou sans observations de l'INAO, TDM
Avis synthétisé du SCOT, reçu pendant l'enquête
Avis favorable avec réserve : Modifier le zonage 1AUe sur la commune de Cunlhat afin de protéger la zone humide identifiée au sud de la parcelle.
Avis synthétisé du PNR (hors délais)
<p>Avis favorable sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compenser l'agrandissement de la zone 1AUe par la réduction du potentiel de zone 1AUe en excluant la partie identifiée comme humide - Compléter le dossier pour protéger le ruisseau et les arbres
Avis synthétisé de la Chambre d'Agriculture
<p>Cunlhat :</p> <p>Nous nous interrogeons sur l'ouverture immédiate à l'urbanisation d'un si grand tènement alors que le PADD du PLUi (page 19) prévoit l'ouverture des disponibilités par tranches. Par ailleurs, la zone 1AUe comprend une zone humide sur la partie sud-est, aussi il semblerait judicieux de réduire la zone 1AUe sur cette portion.</p> <p>Enfin, nous invitons les élus à être particulièrement vigilant sur les « délocalisations » d'activités d'une zone déjà urbanisée vers de nouvelles zones comme celle-ci. Il conviendrait de s'assurer que l'ancien site ne génère pas une friche industrielle et commerciale.</p> <p>Les précisions apportées lors de la réunion d'examen conjoint sur la reprise du local d'activité en centre-bourg aurait mérité de figurer dans le dossier.</p> <p>La Chapelle-Agnon :</p> <p>La révision allégée n°2 a pour objet d'adapter le zonage Ue autour du site de l'entreprise Dore Emballage notamment pour y inclure des constructions existantes et appartenant à l'entreprise. Cette adaptation du zonage n'appelle pas de remarque particulière de notre part.</p> <p>Tours-sur-Meymont :</p> <p>Enfin, la révision allégée n°2 vient étendre la zone Ue afin de permettre l'évolution d'une construction à proximité immédiate de la scierie en activité concernée par ce zonage. Ce point n'appelle pas de remarque particulière de notre part.</p> <p>Avis réservé : reconsidérer l'extension de la zone 1AUe à Cunlhat</p>
Avis synthétisé de la CDPENAF (avis portant sur les 4 procédures d'évolution du PLUi menées en parallèle : RA1, RA2, RA3 et M1)
<p>La commission note :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Pays de Cunlhat a connu une baisse de population d'environ 40 habitants entre 2009 et 2015. Malgré une légère reprise depuis 2015, le niveau de 2009 n'est pas encore atteint en 2020 - Environ 40 nouveaux logements ont été créés depuis 2016 alors que l'objectif du PADD prévoyait 150 nouveaux logements d'ici 2025 - Une densité moyenne constatée de 5 logements à l'hectare, tandis que le PADD en préconise 10 et que le SCOT Livradois Forez fixe un objectif de 15 logements à l'hectare pour la commune de Cunlhat et de 13 logements à l'hectare pour les autres communes

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

[...]

Avis favorable concernant :

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

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

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

Avis synthétisé de la DDT

Avis favorable avec réserve.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'entreprise située sur la parcelle n°475 est une maçonnerie qui fait ses mélanges pour la réalisation de béton sur le secteur. L'entreprise utilise la parcelle B1532 pour du stockage. Cette parcelle est actuellement classée en zone agricole, le reclassement en zone 1AUe correspond donc à une régularisation.

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

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

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

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

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

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

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

- **Concernant le volet économique :**

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

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

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

Avis synthétisé du Département

Le Département émet les observations suivantes :

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

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

Réponses apportées par ALF



Le dossier de révision allégée n°2 est repris : la pièce OAP est reprise afin d'ajouter l'orientation suivante :

« Cette voie doit s'accompagner d'un traitement paysager, qui ne doit toutefois pas constituer d'obstacles latéraux pour les usagers des voies. »

L'OAP n°6 n'est pas reprise puisqu'elle ne fait pas l'objet de la procédure de révision allégée n°2. En cas de réalisation, le projet associera de toute façon le département pour préserver les enjeux de sécurité et visibilité.

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

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

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



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



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



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

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

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

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

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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



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



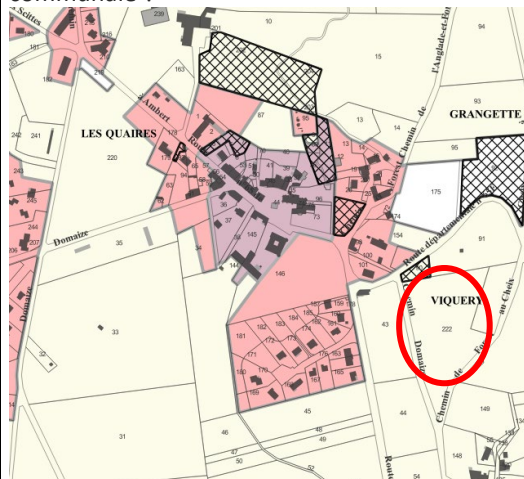
37 TOURS SUR MEYMONT

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



1D DOMAIZE

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



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

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

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

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

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

- La densité

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

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

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

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

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

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



- Le cas de Domaize et de du secteur de Viquery


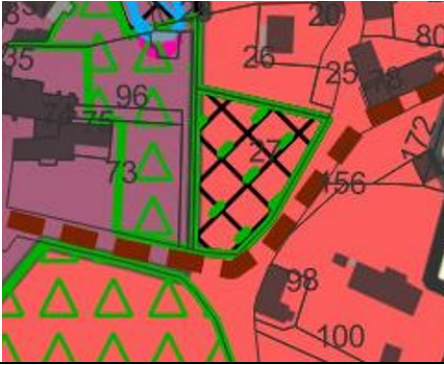
Conforter le développement de l'urbanisation sur le bourg de Domaize est complexe du fait de la présence d'exploitations agricoles autour de ce dernier.

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

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

	<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 pour l'installation d'une maison de santé car d'autres projets sont en cours d'étude pour reconvertir cette friche. Un programme est en effet défini avec l'OPHIS et différents partenaires pour envisager la reconversion du bâtiment et conforter, dans le bourg, la mixité de fonctions et de services. Sont envisagés :</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

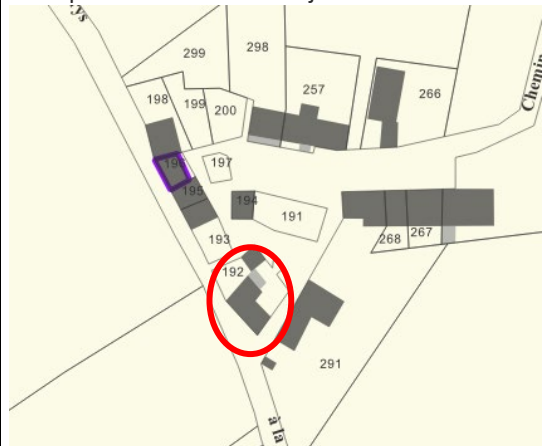
1 et 2 CUNLHAT-OLAGNIER
CD d'un local professionnel, parcelle n°295/
demande classement en zone urbaine



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.

A voir si bâtiment existe ou si mauvais bâtiment identifié.

18 DOMAIZE – LE FRAISSE

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

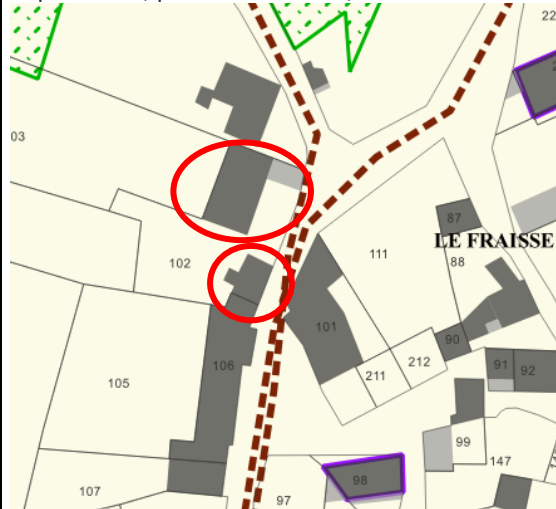


Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d’AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, le plan de zonage est repris pour les ajouter.

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

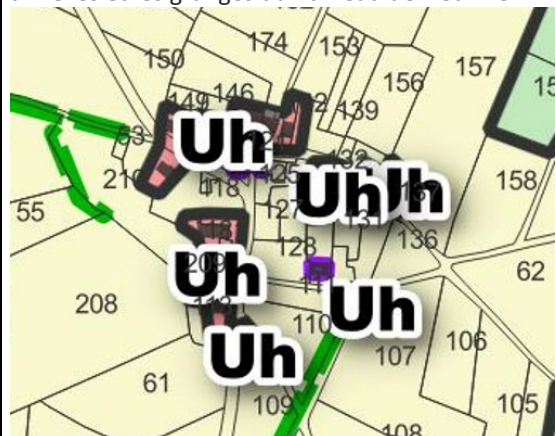
34 DOMAIZE – LE FRAISSE

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



1A et 2A AUZELLES- Neuville

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



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

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

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

MANQUE DE POSSIBILITE POUR LES RUINES

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

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



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



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



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

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

Le dossier ne peut être repris sur ce point.

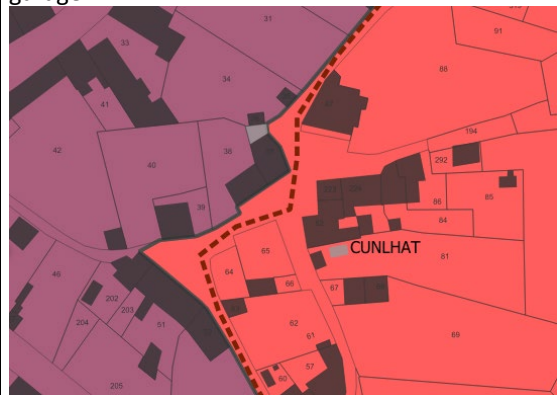
Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, **le plan de zonage est repris pour l'ajouter.**

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

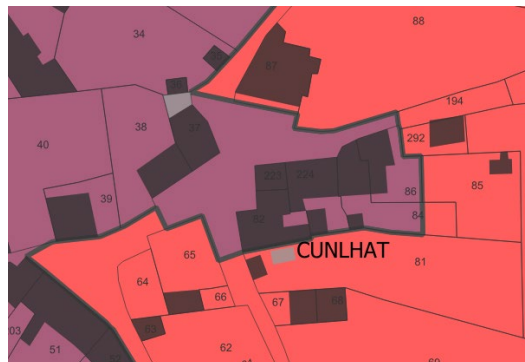
Le dossier n'est pas repris sur ce point.

ACTUALISATION DU REGLEMENT

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



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



ACTUALISATION LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Révision allégée n°2

Réponses apportées par ALF

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

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

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

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