



Annexe à la délibération d'approbation de la révision allégée n°3

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°3.

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°3 du PLUi.

RÉVISION ALLÉGÉE N°3 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°3 :

Avis favorable avec réserve : afin d'être compatible avec les orientations du SCOT, la révision allégée n°3 devra : optimiser la surface urbanisable sous OAP dessinée sur Auzelles en se rapprochant des objectifs de densité nette du SCOT (13 logements à l'hectare) ; pour ce faire l'OAP peut favoriser les formes compactes, la mitoyenneté ou la mutualisation des espaces par exemple. Pour rappel cette densité représente environ 780 m² par logement.

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
- La réflexion portée aurait pu inclure un travail visant une meilleure sobriété foncière sans pour autant remettre en question le développement du territoire
- Auzelles : regret sur le positionnement de cette zone Uc sur un terrain cultivable et déplore l'effet de son classement en zone U en 2016 : l'abandon de la parcelle qui est en train de s'enfricher. L'idéal serait un reclassement en zone agricole. À défaut, son maintien en zone Uc ne doit pas conduire à son enfrichement tant qu'aucun projet de construction ne voit effectivement le jour. Le zonage U n'interdit pas l'exploitation agricole des terres et un fermage peut être mis en place sur cette parcelle.
- En complément, la RA3 vient ajouter une OAP pour encadrer l'urbanisation de ce vaste tènement. Celle-ci fixe notamment une densité de 10 logements à l'hectare. Invite à afficher un objectif plus proche de celui fixé par le SCOT à savoir 13 logements à l'hectare. Cela ne créerait pas pour autant une incompatibilité avec le PADD, d'autant que le bilan du PLUi met bien en évidence une densité effective très en deçà de l'objectif fixé par le PADD en 2016.
- Pas de remarque particulière sur le repositionnement des protections de type « terrain cultivé » au sein du centre bourg.

Avis favorable avec réserve : maintenir la vocation agricole tant qu'il n'y a pas de projet.

Avis synthétisé de la CDPENAF

La CDPENAF ne s'est pas exprimée sur cette révision allégée n°3. En effet, celle-ci ne relève pas de son champ d'expertise puisque l'objet de cette révision concerne l'évolution de protections paysagères au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme, elle n'a donc pas été consultée sur cette procédure.

Toutefois, à toutes fins utiles, la commission a émis un avis global défavorable sur les projets d'évolution de ce PLUi qui s'avèrent incompatibles avec le SCOT Livradois Forez et avec les objectifs de sobriété foncière que doit intégrer le document de planification en vigueur sur le territoire.

- 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

La DDT émet un avis favorable avec réserve.

La réserve porte sur la densité fixée sur l'OAP d'Auzelles, qui paraît éloignée des objectifs fixés par le SCOT. Au regard des précisions apportées en matière de distinction entre densité brute et densité nette, ce point sera à vérifier pour voir si la collectivité considère qu'elle est compatible avec le SCOT. Cette distinction entre densité brute et nette, exprimée en séance par le bureau d'études, ne semble pas figurer au sein du document transmis au préalable. Il serait judicieux de le préciser dans le document afin d'éviter toutes confusions à la lecture.

Elle rappelle également qu'il s'agit d'un espace protégé, une réserve est donc émise sur l'urbanisation prévue sur un espace aujourd'hui protégé au PLUi. Il faudra donc attendre le retour de l'autorité environnementale et le prendre en compte.

La DDT souligne la prise en compte des contraintes présentes sur le bourg d'Auzelles. Dans la mesure où il s'agit d'une zone déjà classée en zone U au PLUi actuel, l'avis de l'État est donc un avis favorable avec réserve. Un projet qualitatif est attendu sur ce secteur. La DDT recommande de travailler la réalisation de l'opération avec le CAUE.

La DDT indique que l'OAP pourrait prévoir un pourcentage de logements groupés. Elle rappelle que la diversification du parc de logements contribue à la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune.

Avis synthétisé du PNR (hors délais)

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.

La création de l'OAP pose question :

- La densité moyenne demandée de 10 logements à l'hectare, ce qui est inférieur aux prescriptions du SCOT Livradois forez de 13 logements par hectare
- La forme urbaine souhaitée par l'OAP est composée d'habitat individuel ou individuel groupé ; étant donné que la forme du secteur à urbaniser, cela nécessitera une desserte interne, or cette desserte n'est pas clairement imposée dans l'OAP



- Les solutions d'assainissement pour l'accueil de 15 logements voire 20 logements ne sont pas évoquées par l'OAP ; le rapport de présentation semble indiquer qu'il n'y aura pas de raccord possible à l'assainissement collectif du bourg.

Ces 3 points sont à éclaircir.

Pas de remarque sur les autres points.

Décision de la commission en réponse aux avis ci-dessus

- **Le maintien de l'exploitation agricole du sol avant la réalisation du projet**

Cela ne relève pas du code de l'urbanisme et ne peut être pris en compte dans le cadre de la procédure. Les élus prennent note de la demande de la Chambre d'Agriculture.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

- **Les remarques relatives à la densité**

Il est rappelé que le SCOT prévoit une densité nette moyenne minimum de l'ordre de 13 logements à l'hectare pour les communes rurales et de 20 logements à l'hectare pour Cunlhat, identifié en pôle relais.

Le DOO définit ce qu'il faut entendre par densité nette :

« La densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...).. »

Le PLUi du Pays de Cunlhat fixe, au sein de ses OAP, une densité globale, c'est-à-dire sans décompte des voies et espaces publics. Si dans la plupart des OAP, lorsqu'il n'y a pas de voies ou espace public prévu, la densité globale est égale à la densité nette, ce n'est pas le cas sur les OAP ajoutées, telles que celle d'Auzelles ou de Brousse (Montboissier), où une desserte interne est nécessaire.

Le dossier de révision allégée n°3 est repris afin de reprendre l'OAP d'Auzelles afin de spécifier qu'il s'agit d'une densité nette, en rappelant la définition de la densité nette du SCOT. La densité est donc reprise afin prévoir une densité nette de l'ordre de 13 logements à l'hectare. Le rapport de présentation sera également complété sur ce point.

- **Les formes urbaines choisies**

Auzelles est une commune rurale fortement touchée par la rétention foncière. La procédure de révision allégée n°3 vise à repositionner un secteur constructible à proximité immédiate du bourg (la continuité n'étant pas envisageable au regard de la topographie), compensée par le reclassement en zone agricole et naturelle de terrains constructibles sur les hameaux.

Le terrain envisagé comporte toutefois un dénivelé à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

En matière de formes urbaines, il est rappelé que l'OAP laisse la possibilité de réaliser soit de l'habitat individuel, soit de l'habitat individuel groupé. La production d'autres formes de logements, en construction neuve, sur une commune aussi rurale, ne paraît pas adaptée au territoire. Nombre de lotissements ou de projets d'habitat denses se retrouvent vides sur le territoire d'Ambert Livradois Forez, démontrant que ces formes denses ne sont pas recherchées et ont du mal à trouver preneur. L'objectif n'est pas de reproduire cette situation sur Auzelles. Le choix a été fait de réaliser une OAP relativement souple, sachant que la commune envisage de porter l'opération. Elle pourra être amenée à travailler avec des partenaires tels que le CAUE ou le PNR, afin de définir un projet plus ambitieux que celui présenté dans l'OAP.

Le dossier de révision allégée n°3 n'est pas repris sur ce point.

- **La desserte de la zone**

L'OAP en question est raccordable en capacité suffisante en assainissement collectif et en eau potable. La station d'épuration a la capacité de recevoir une quinzaine de logements supplémentaires. L'objectif est de compléter le dossier sur ce point.

Contrairement à ce qui est indiqué par l'avis du PNR, l'OAP mentionne bien la réalisation d'une voie de desserte interne. En revanche, cette dernière n'est pas positionnée sur le dessin de l'OAP, volontairement, afin de laisser plus de souplesse au porteur de projet, par la suite.

Extrait OAP :

« La desserte interne doit permettre la réalisation d'un bouclage, afin d'éviter la réalisation d'impasses. Les parcelles en drapeau doivent être évitées ou limitées le plus possible. »

Le rapport de présentation de révision allégée n°3 est complété. L'OAP est complétée afin d'indiquer que l'opération sera raccordée à l'assainissement collectif.

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 10 : Auzelles – Extension du bourg : les accès sur la RD263 devront être limités et la desserte interne de la zone doit permettre un bouclage empruntant et/ou débouchant sur la voirie communale.

Réponses apportées par ALF

Le dossier a été repris afin de compléter l'OAP et préciser qu'il est nécessaire d'éviter la multiplication des accès sur la RD263.

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'évolutions du PLUi de :
Réaliser des inventaires habitat/faune (dont chiroptères)/flore complets
Evaluer 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 ;
Etablir 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 AUF (se reporter au mémoire de réponse réalisé pour l'enquête publique)

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

Concernant les remarques portant sur le bourg d'Auzelles :

A Auzelles, au lieu-dit Grand Champ, les parcelles BC245, BC244 et BC131 ont été visitées en seul passage le lundi 1er mai 2023, visite au cours de laquelle 47 photos haute définition ont été réalisées et des relevés de terrain ont été localisés et détaillés grâce à une planche A4 à l'échelle 1/1 000 sur fond de BD ortho 2022 20cm (voir carte dans l'EE).

Dans l'évaluation environnementale, plus précisément dans la partie « Échelle de changement » puis « Révision allégée n° 3 », en matière d'inventaire de biodiversité il a été signalé : « Le projet de création d'une OAP dans une zone Uc actuelle au lieu-dit Grand Champ à Auzelles (parcelles BC245, BC244 et BC131) devrait tenir en considération la qualité de l'entrée du village d'Auzelles côté ouest par la RD263 et le faciès humide de la parcelle BC131 ainsi que les haies et arbres isolés longeant le bas de la parcelle BC245. »



De ce fait, en matière de mesures ER, il a été proposé : « La mesure proposée est la formulation dans l'OAP de principes visant la protection suivant un rapport de compatibilité :

- de la surface arborée (parcelle BC131) ;
- des haies et arbres isolés des parcelles BC245 et BC131.

Par ailleurs, dans l'OAP, le plan schématique d'ensemble de la parcelle BC245 devrait cadrer une conception de qualité de l'entrée du village d'Auzelles par la RD263. »

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



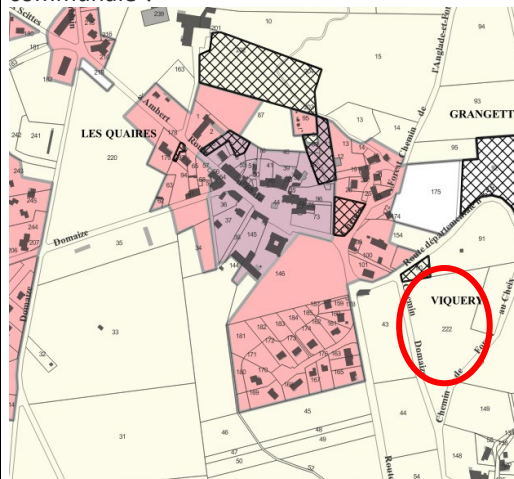
37 TOURS SUR MEYMONT

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



à l'avis de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) présidée par le Préfet.

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.

Le projet de maison de santé à Cunlhat

Contestation du projet de maison de santé

Déplacement des professionnels de santé du centre vers la périphérie, générant de la vacance en centre bourg et fragilisant les commerces du centre-bourg.

Site cibler pour d'autres projets liés aux loisirs et aux tourisme, voir le regroupement des écoles.

Pas d'analyse paysagère du projet.

Réutiliser plutôt des sites vacants du centre-ville tel que l'école Saint-Joseph.

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 :

- **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.

Il est également rappelé que :

- 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.

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.

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

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 :

- Des logements pour les personnes âgées portés par l'OPHIS
- Des logements pour les personnes de l'ESAT qui arrivent à l'âge de la retraite qui seraient certainement portés par l'OPHIS
- Le déménagement du relais petite enfance qui se trouve actuellement dans les mêmes locaux que l'ALSH.



L'extension de la médiathèque pour qu'elle réponde aux normes d'accessibilité

- Un réfectoire avec cuisine pour les enfants de l'école maternelle et les personnes qui logeront dans le bâtiment

Il n'est pas prévu de remettre en cause ce projet. Le rapport de présentation pourra être complété avec les éléments présentés ci-dessus.

10 C Allée des Noisetiers
Souhaite l'élargissement de la voie avec placette de retournement pour maison de santé.



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.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

Révision allégée n°2

Réponses apportées par ALF

6C- CUNLHAT -
Agrandissement de la zone Ue envisageable sur la parcelle n°J2



Les réserves des personnes publiques associées portent sur deux aspects :

- 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.

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.



Revision allégée n°3

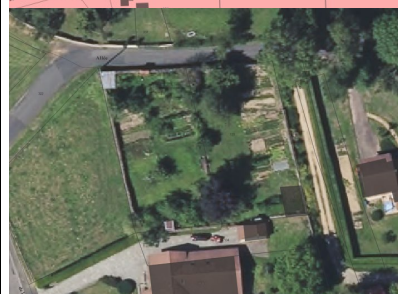
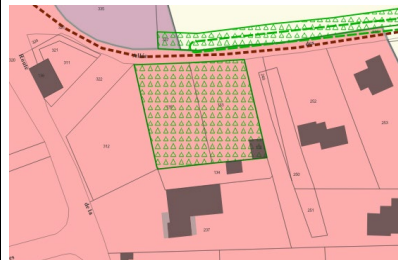
Réponses apportées par ALF

7C – CUNLHAT

Souhaite la suppression des terrains cultivés sur les parcelles **BM 133 et 135**

3 CUNLHAT – Allée des Aubépines

Demande de reclassement des parcelles n°BM133 et BN135



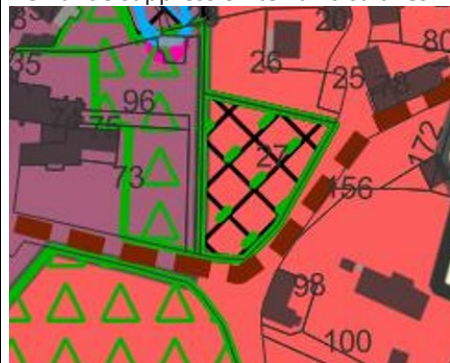
L'objectif est de s'appuyer sur les actions du plan guide dont une des orientations porte sur « Intensifier la qualité paysagère de la commune ». En plus de la valorisation des espaces publics, l'objectif est de conserver des espaces de respiration au sein d'une trame urbaine et dense. De plus, la commune souhaite préserver ces jardins constitutifs du patrimoine de Cunlhat.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

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.

Modification n°1

Réponses apportées par ALF

Actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

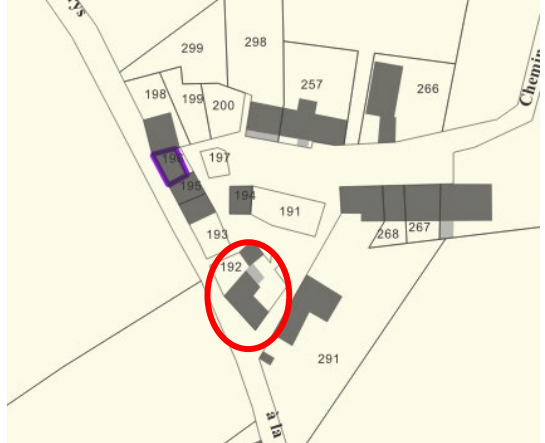
1 et 2 CUNLHAT-OLAGNIER
 CD d'un local professionnel, parcelle n°295/
 demande classement en zone urbaine



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.

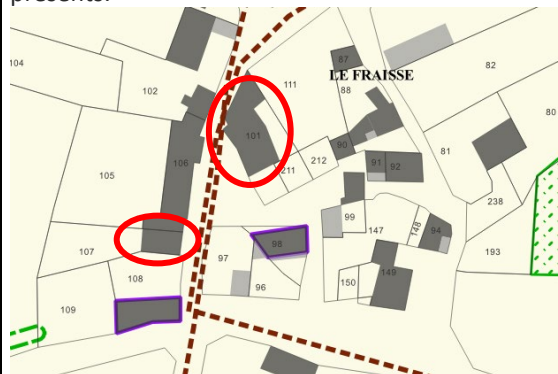


Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

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.

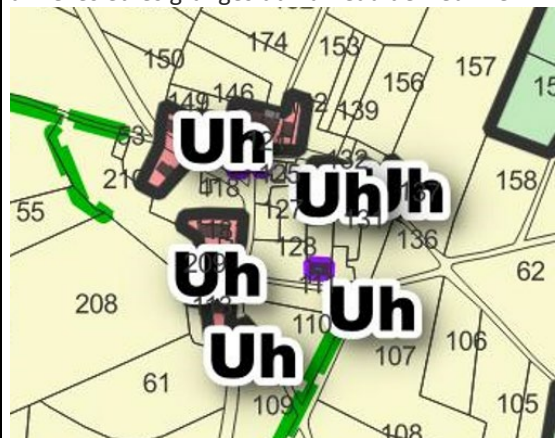
34 DOMAIZE – LE FRAISSE

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.

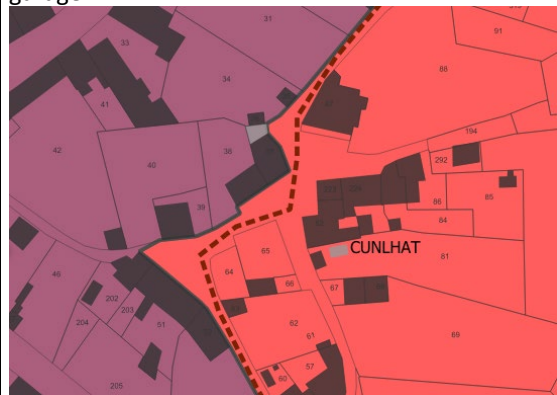
Dans la mesure où la demande de changement de destination porte sur des bâtiments desservis par le réseau d'AEP, disposant du clos et du couvert et sans enjeu agricole, **le plan de zonage est repris pour l'ajouter.**

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.

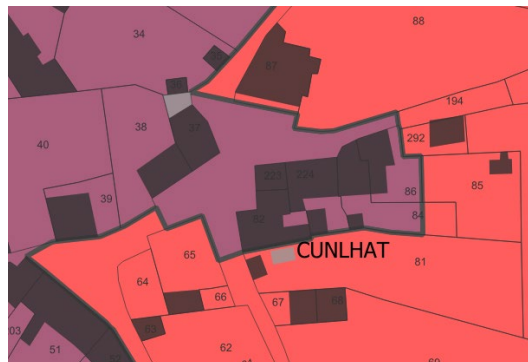
ACTUALISATION DU REGLEMENT

14 et 5EF CUNLHAT – 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 alléguée n°3

Réponses apportées par ALF

La prescription « terrain cultivés » appliquée à des parcelles situées dans leur totalité en zone UB ou UC donc constructibles, est pour le moins antinomique, car une parcelle ne peut pas être à la fois constructible et inconstructible.

Pour les parcs et jardins désignés en « terrains cultivés », il serait tout à fait possible d'en classer une partie en espace non constructible et d'autoriser des constructions sous conditions, comme cela se faisait antérieurement. [...]

Il y a également le cas d'un terrain évoqué, situé en zone UC et classé à la fois en emplacement réservé et en verger. [...] L'argumentaire, préserver un espace de respiration au sein du bourg sur un terrain situé à 50 m d'une zone NL et d'un vallon boisé, paraît pour le moins abusif.

Avis favorable avec la recommandation suivante : Lever l'ambiguïté concernant des parcelles à la fois constructibles en zone UC ou UB, mais non constructibles du fait d'un classement en « terrain cultivé »

Réétudier les demandes 7C et 2D de suppression sur les terrains constructibles en zone UC suivant les arguments exposés en page 18.

La recommandation formulée nécessiterait une remise à plat complète de la prescription « terrains cultivés ». Cela n'est pas envisageable à ce stade de la procédure, la suppression ou l'assouplissement de ces prescriptions nécessitant une analyse de l'impact sur l'environnement généré et, a minima, un examen au cas par cas auprès de la MRAE. Cette remise à plat pourra être réalisée lors de l'élaboration d'un PLUi à l'échelle d'ALF, ou d'une autre procédure d'évolution du PLUi du Pays de Cunlhat.

AMBERT
AR Prefecture
LIVRADUIS
FOREZ

063-200070761-20240321-2024_21_03_20-DE
Reçu le 05/04/2024



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