



Annexe à la délibération d'approbation de la modification 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 modification 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 modification n°1 du PLUi.

MODIFICATION N°1 DU PLUI

Avis favorables ou sans observations de l'INAO, TDM

Avis synthétisé du SCOT, reçu pendant l'enquête

Avis défavorable sur le projet de modification n°1 du PLUi du Pays de Cunlhat :

- Optimiser les surfaces urbanisables sous OAP à Auzelles, Brousse et Cunlhat, afin d'atteindre les objectifs de densification nette moyenne du SCOT de 13 ou 20 logements par hectare selon leur localisation
- Lever les doutes sur l'autorisation ou non des commerces en zone Uh

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
- Brousse : délimitation d'une OAP sur Montboissier : reprendre l'OAP afin d'imposer une densité de l'ordre de 13 logements à l'hectare. Encourage les élus à privilégier un projet d'habitat sur ce secteur
- Cunlhat : judicieux d'encadrer la reconversion de la zone UT en Uc par une OAP
- Cunlhat : intéressant d'aménagement d'abord le site des anciens chalets avant d'urbaniser le secteur aux abords du Golf
- Interrogation sur la partie boisée de l'agrandissement de la zone NL sur La-Chapelle-Agnon. En cas de compensation, il serait regrettable que cela soit au détriment des espaces agricoles

Avis réservé : S'assurer que l'extension du terrain de moto-cross n'engendrera pas de compensation environnementale des terres agricoles et reconsidérer les densités dans certaines OAP

Avis synthétisé du PNR (hors délais)

Avis favorable sous réserve

- Création d'une OAP sur Montboissier : augmenter la densité à 13 logements à l'hectare
- Développement de 2 scieries à La Chapelle-Agnon : Vérifier les qualités écologiques du site de Pré-Mouillat (présomption de zones humides du SAGE Dore). L'extension de la zone N sur Farges nécessiterait également de faire l'objet d'une évaluation de l'impact environnemental de cette activité.
- Zone NL à La Chapelle-Agnon : l'évaluation environnementale de ce site reste trop succincte pour conclure que la réduction suffit à préserver cette forêt
- Reconversion d'une friche de chalets à Cunlhat : une OAP serait nécessaire
- Autoriser le commerce en zone Uh entraînerait une contradiction avec le PADD. Il semble toutefois que cela soit une erreur du rapport de présentation
- Règlement écrit, aspect extérieur des constructions : concernant les panneaux solaires, il serait nécessaire de compléter en s'inspirant des recommandations techniques du Cahier du Parc consacré à l'énergie solaire afin de favoriser leur intégration architecturale.

Avis synthétisé du Département

Le Département émet les observations suivantes :

- Concernant la création d'une OAP sur Montboissier (commune de Brousse) : Dans le cadre des aménagements pour la connexion de ce nouveau quartier avec le reste du hameau, il peut être intéressant de travailler aussi les cheminements piétons en plus de l'accès routier afin d'améliorer sa connexion.



- Concernant le changement de la zone Ut en Uc sur les abords du lac sur la commune de Cunlhat : le projet d'ouverture à l'urbanisation pour du logement dans ce secteur proche du plan d'eau peut s'avérer pénalisant à la démarche PVD et amener une certaine concurrence pour la revitalisation du centre-bourg. L'extension de l'urbanisation sur ce site peut concourir notamment à accentuer l'étalement urbain de la commune et des difficultés de connexion, notamment piétonniers avec le bourg alors qu'un des objectifs du PADD indique de "maintenir la compacité des bourgs et des villages".
- Ce secteur est néanmoins un secteur à fort enjeu pour l'image de la commune. Il pourrait être opportun d'approfondir les études pour la reconversion de ce site,
- articles 6 et 7 sur les limites de constructibilité : Il est proposé en zone Uc de réduire les retraits de construction de 5 m   3 m afin de rechercher une meilleure densification. Toutefois, même dans les zones avec de l'habitat plus lâche, la proposition de construction en limite de propriété pourrait être possible notamment sur les voies internes de dessertes par exemple.
- article 11 sur les clôtures : il pourrait aussi être envisagé d'ajouter des éléments pour les clôtures favoriser la biodiversité et les continuités écologiques notamment dans les zones périphériques qui sont proches des milieux naturels avec l'intégration d'une clause dans le règlement sur la création de passage pour la petite faune

Avis synth s  de l'ARS

Avis défavorable au projet d'évolution du PLUi sur l'alimentation en eau par des sources privées en zones A et N, dans l'attente de la réalisation pour chaque commune ou pour l'intercommunalité :

- du schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution
- du diagnostic territorial

Avis synth s  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 crées 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

Réponses apportées par ALF

- La reprise du règlement

~~Le dossier est repris pour compléter les dispositions en matière de prise en compte des panneaux photovoltaïques, selon les recommandations de la charte architecturale du PNR.~~

En matière d'incohérence entre le rapport de présentation et le règlement, pour la question des commerces en zone Uh, la correction du rapport pour interdire le commerce en zone Uh est réalisée : l'objectif n'est pas de revenir sur ce point, mais de corriger une erreur glissée dans le rapport de présentation.

- La prise en compte des remarques de l'ARS en matière de gestion de l'eau potable

Compte-tenu des éléments présentés dans le cadre de l'avis de l'ARS, le règlement des zones A et N est repris afin d'interdire le recours aux captages privés, pour les nouveaux logements.

Par cohérence, la reprise de la liste des changements de destination est nécessaire, afin d'exclure tous les changements de destination susceptibles d'accueillir un nouveau logement non raccordables au réseau public d'eau potable : les granges isolées dont la transformation générerait la création d'un nouveau logement et situées à plus de 100 m du réseau d'eau potable, ou nécessitant de traverser plusieurs tenements privés sont a priori supprimés.

- La prise en compte des remarques du PNR sur les 2 scieries

Concernant la délimitation d'une zone N sur Pré-Mouillat, il est rappelé que l'objectif est de permettre la reconstruction d'une scierie, à la suite d'un sinistre. L'emprise concernée est donc déjà aménagée et occupée par l'activité. L'impact sur les possibles zones humides est donc très faible.

De plus, il est rappelé que la plupart des zones humides du territoire sont classées en zone N. Il semble donc y avoir confusion entre le classement en zone N et le projet.

Sur le second site, il s'agit également de prendre en compte une activité qui occupe déjà le site.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

- Les remarques relatives à la densité

Compte-tenu des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées en matière de densité, dans et en dehors des secteurs d'OAP, la commission est favorable, dans un esprit de compromis et pour s'inscrire en compatibilité avec le SCOT :

- À augmenter le nombre d'OAP en ajoutant une OAP : sur Fougères à Tours-sur-Meymont, sur le secteur des anciens chalets à Cunlhat et sur les secteurs constructibles restant au nord du bourg de la Chapelle-Agnon. Avec cette nouvelle proposition, environ 37% des capacités d'accueil des communes rurales seraient couvertes par une OAP, contre 1% au PLUi actuellement opposable. Cela permettra de mieux maîtriser la consommation d'espaces, comme demandé par les PPA
- À revoir la densité sur certaines OAP, tout en tenant compte de la configuration des sites et des aménagements nécessaires. Ainsi, s'il est prévu une augmentation de la densité sur l'OAP de Montboissier à Brousse, et d'intégrer des densités compatibles avec le SCOT sur les nouveaux secteurs d'OAP, il n'est pas envisagé d'augmenter la densité prévue sur Auzelles, sur le bourg de Brousse.
- Les OAP sont toutes reprises afin de clarifier la définition de densité : la définition du SCOT est précisée à chaque mention de densité dans les OAP.

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 à la suite du 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)

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>	



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.

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



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.

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



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



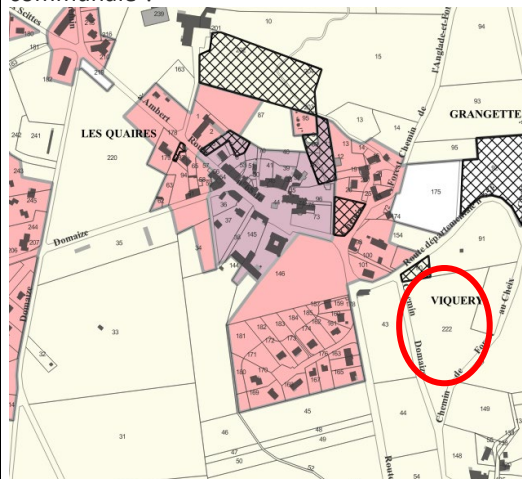
37 TOURS SUR MEYMONT

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 fortines 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 r fectorio avec cuisine pour les enfants de l' cole 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.

Révision allégée n 3

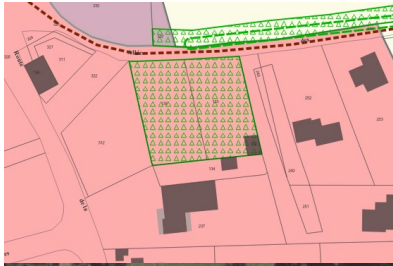
Réponses apportées par ALF

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



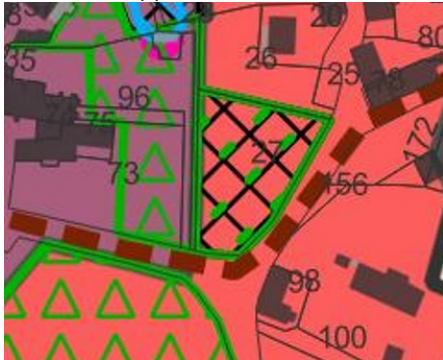
L'objectif est de s'appuyer sur les actions du plan guide dont une des orientations porte sur « Intensifier la qualité paysagère de la commune ». En plus de la valorisation des espaces publics, l'objectif est de conserver des espaces de respiration au sein d'une trame urbaine et dense. De plus, la commune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

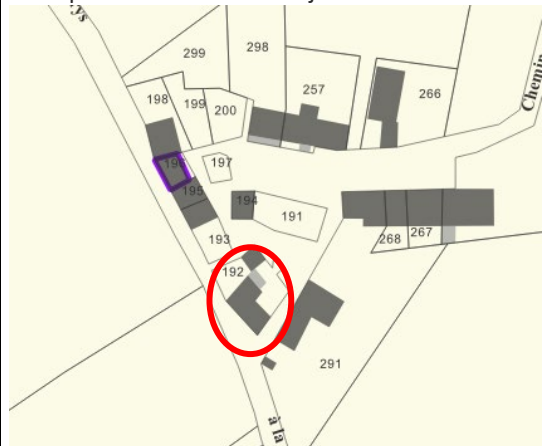


Le bâtiment a été identifié en changement de destination et pourra être ainsi transformé en logement après approbation du PLUI en conseil communautaire.

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.

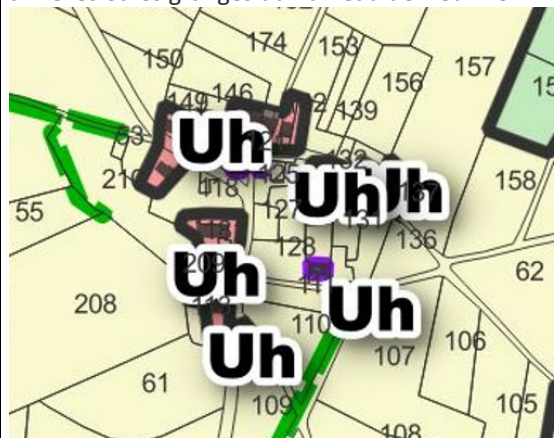
34 DOMAIZE – LE FRAISSE

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.

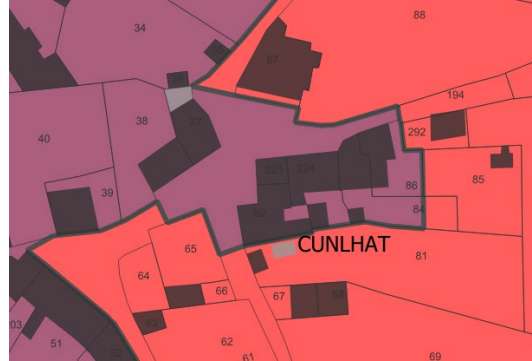
ACTUALISATION DU REGLEMENT

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

Modification n°1

Réponses apportées par ALF

En ce qui concerne les OAP, deux points semblent problématiques :

- la difficulté de gérer de telles opérations pour les propriétaires privés, difficultés reconnues par le maître d'ouvrage, OAP qui risquent de ne pas remplir leurs objectifs, et créées en contrepartie la suppression de possibilité de bâtir dans les hameaux

Que l'addition des 4OAP de Cunlhat aboutirait à la création de près de 70 logements, chiffre peu réaliste au regard du nombre de logements construits annuellement sur cette commune.

Avis favorable avec réserve : au risque que les OAP ne puisse remplir leur objectifs, je demande que :

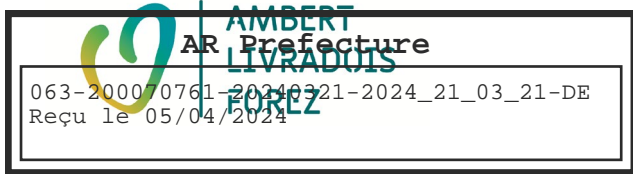
Soit pris en considération, lors de la création d'OAP sur des terrains privés, la capacité des propriétaires à gérer de telles opérations
De repenser la question des OAP prévues et celle demandée par les PPA sur la commune de Cunlhat, en raison du nombre exagéré de logement à créer.

Pour rappel, les projets doivent être compatibles avec objectifs fixés par les OAP et non conforme.

Le fait d'avoir repris les OAP afin de clarifier la notion de densité, s'appliquant comme une densité nette, pourra apporter un peu de souplesse.

Il est également rappelé que les OAP définies ne sont pas soumises à opération d'aménagement d'ensemble : cela signifie que sur une OAP prévoyant 5 logements, 1 seul peut être réalisé, tant qu'il laisse la place pour qu'un jour, les 4 autres puissent être réalisés. Il s'agit d'encourager les propriétaires à réfléchir à l'implantation de leur construction, de manière à pouvoir rentabiliser leur foncier à l'avenir. Cette forme d'OAP permet d'avantage de souplesse et paraît en effet plus adaptée au territoire. Il n'est pas possible de diminuer les densités fixées dans les OAP, étant donné l'obligation pour le PLUi de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT, comme l'ont rappelé toutes les personnes publiques associées.

A Cunlhat, l'OAP rue des Aubépine a été supprimée dans le cadre de la révision alléguée n°1. Il est rappelé que le nombre de logements prévus sur Cunlhat n'est pas celui permis par le plan de zonage, car il faut tenir compte de la rétention foncière.



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