



Pierre Déat Pareti

Avocat à la cour

Barreau de Clermont-Ferrand – Cour d'appel de Riom

52 avenue Julien – 63000 Clermont-Ferrand

Accès 4^{ème} étage / 06.44.08.50.60 – contact@deatpareti-avocats.fr

**Monsieur Le Président de la commission
d'enquête - Enquête publique du PLUi
CCEDA
29 avenue de Verdun
63190 LEZOUX**

Par LRAR et par mail

(enquete-publique-6231@registre-dematerialise.fr)

Fait à Clermont-Ferrand,

Le 22 mai 2025

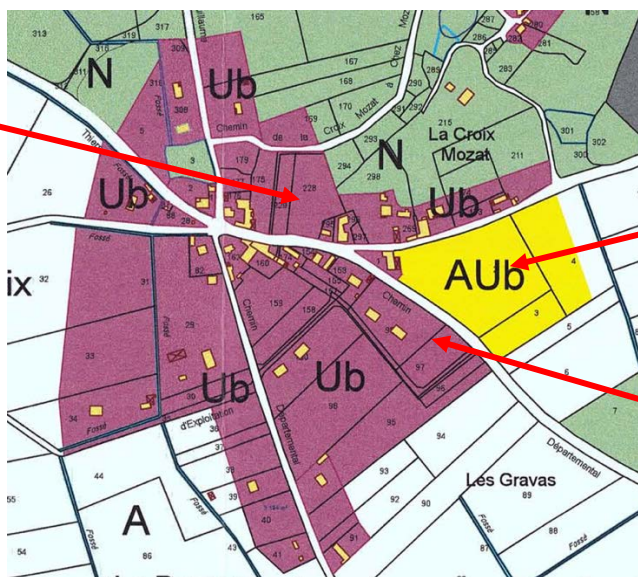
Aff. : POUILLEN

Objet : observations projet de PLUi de la Communauté de communes « Entre Dore et Allier »

Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

J'interviens dans les intérêts pour le compte de Monsieur Cyril POUILLEN et de Monsieur Alain POUILLEN, propriétaires de plusieurs terrains dans le hameau de La Croix Mozat, classés en zone urbaine (ZK 228 et ZS 191) et en zone à urbaniser (ZS 240) du Plan local d'urbanisme de la commune de Crevant-Laveine actuellement en vigueur :

ZK 228



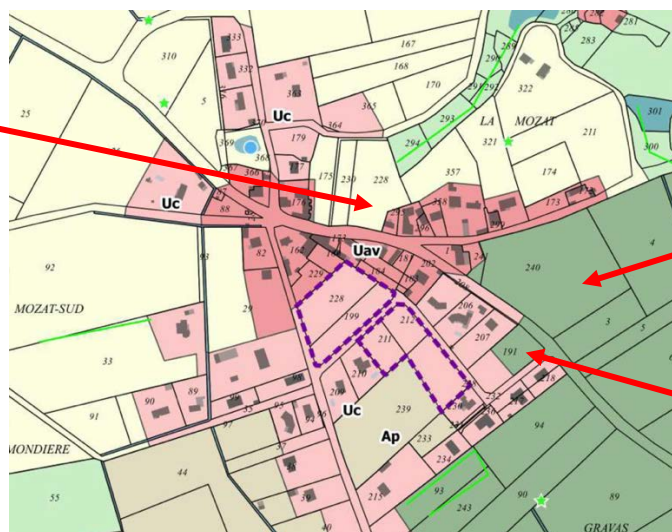
ZS 240

ZS 191

Extrait du Règlement graphique du PLU de Plan local d'urbanisme de Crevant Laveine

Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration prévoit le classement de ces terrains en zone agricole (ZK 228) et en zone naturelle et forestière protégée (ZS 191 et ZS 240).

ZK 228



ZS 240

ZS 191

Extrait du Règlement graphique du projet de PLUi

Ce choix est notamment dicté par le fait que le SCOT du LIVRADOIS-FOREZ prescrit une réduction importante du foncier destiné à l'habitat.

Monsieur Cyril POUILLEN et Monsieur Alain POUILLEN contestent cependant le classement proposé de leurs parcelles pour les raisons suivantes.

I. S'AGISSANT DES PARCELLE CADASTREES ZS 191 ET ZS 240 CLASSEES EN ZONE NP PAR LE PROJET DE PLUi

Aux termes de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme alors en vigueur : *" Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*
.*(...) "*

Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction ; que leur appréciation, sur ces différents points, ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts (voir par exemple : CAA Lyon, 6 janvier 2015, n° 13KY03066 ; Cour administrative d'appel de Lyon, 1ère Chambre, 18 juillet 2017, 15LY01239).

Les documents du PLUi¹ définissent la zone Np comme une zone naturelle correspond aux réservoirs de biodiversité inventoriés sur le territoire.

■ Zone Np - zone naturelle et forestière protégée correspondant aux espaces remarquables

La zone Np, zone naturelle et forestière protégée du PLUi-H correspond aux secteurs présentant une sensibilité écologique forte nécessitant des mesures conservatoires particulières

La zone Np est une zone naturelle et forestière correspondant aux réservoirs de biodiversité inventoriés sur le territoire. Elle comprend notamment les secteurs écologiques sensibles localisés aux interfaces avec les zones urbaines. Par principe, l'urbanisation nouvelle est interdite dans la zone Np pour préserver les milieux naturels. Il s'agit à la fois :

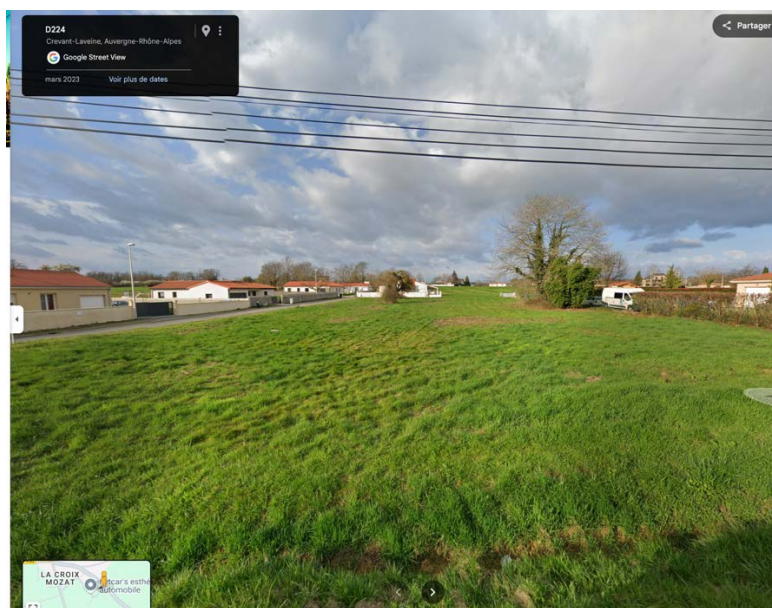
- De restaurer ou de maintenir les continuités écologiques (zones humides, corridors écologiques terrestres et aquatiques ...) et de préserver les réservoirs de biodiversité.
- De maintenir des interfaces naturelles et paysagères qualitatives et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines

Extrait des Justifications du projet de PLUi-H

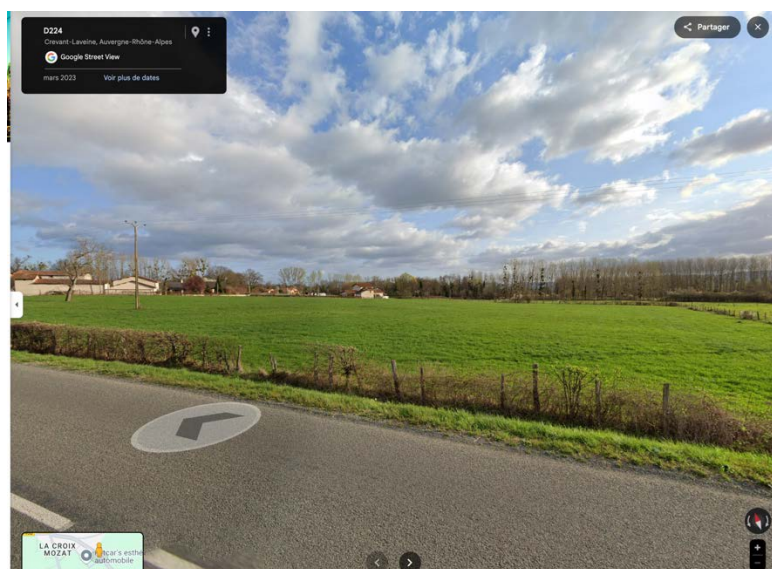
Les parcelles ZS 191 et ZS 240 ne présentent que peu d'intérêt de ce point de vue.

Il s'agit de terrains vagues, avec une simple pelouse, comme il ressort des photographies suivantes :

¹ Plus précisément les Justifications du projet de PLUi-H

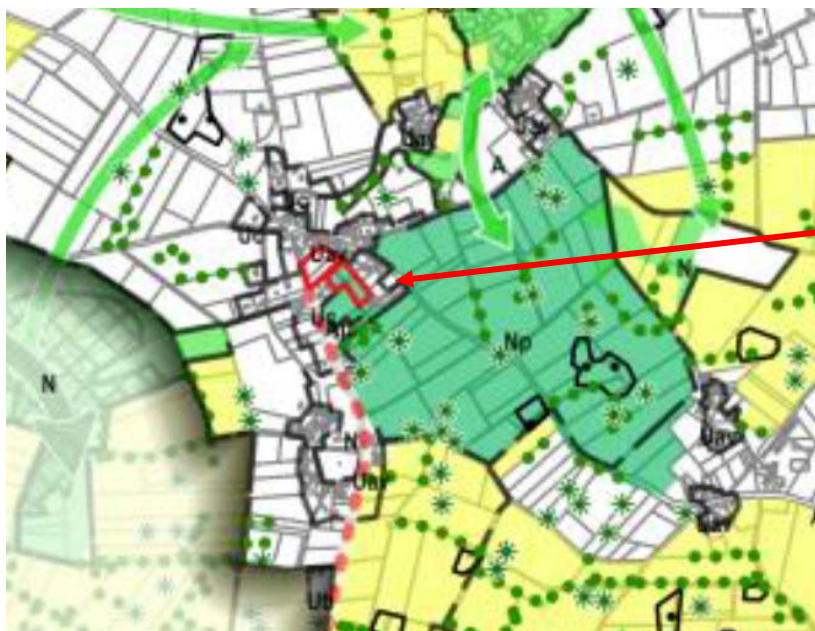


Parcelle ZS 191

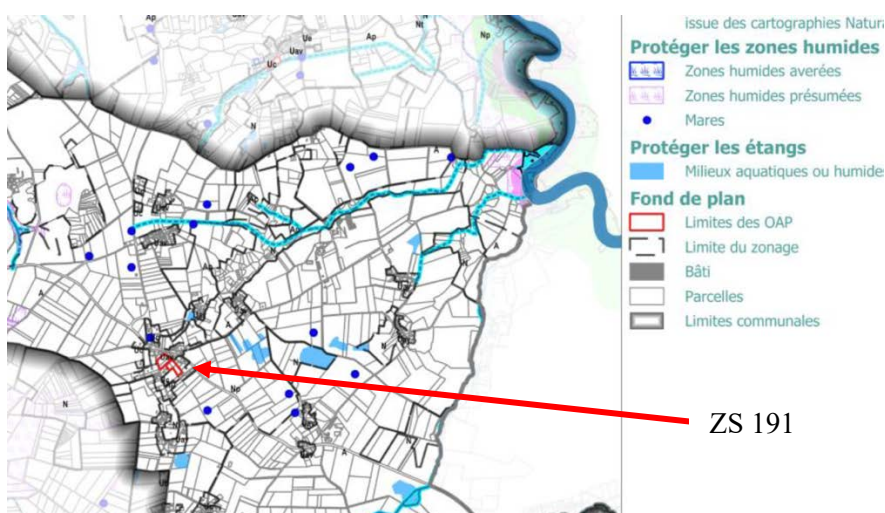


Parcelle ZS 240

La parcelle ZS 191 n'est même pas concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trame verte et bleue », document qui a pour but d'exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes écologiques.



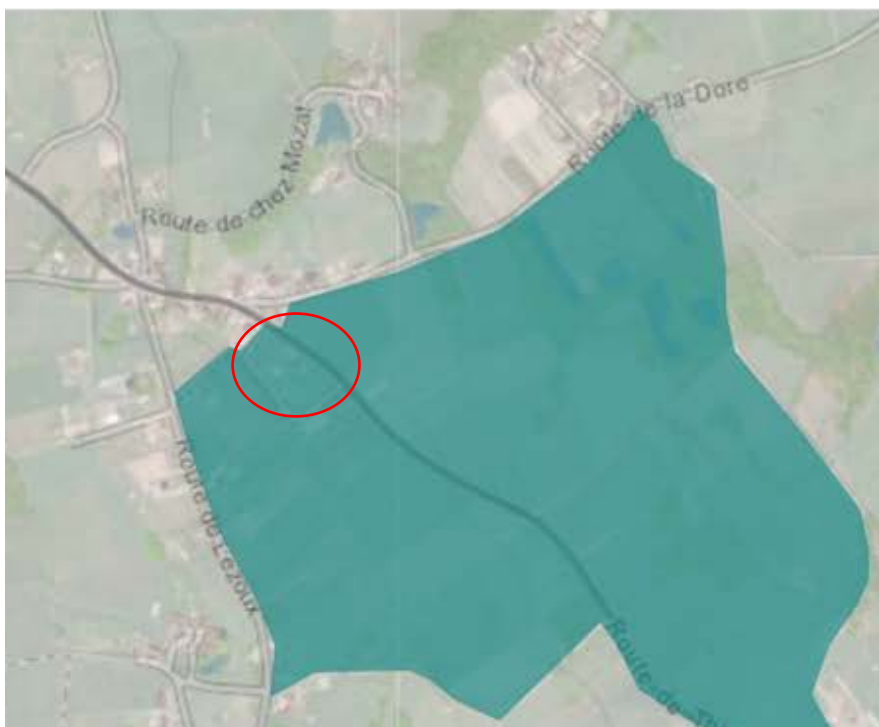
Extrait de la carte « verte » de l'OAP Trame verte et bleue



Extrait de la carte « bleue » de l'OAP Trame verte et bleue

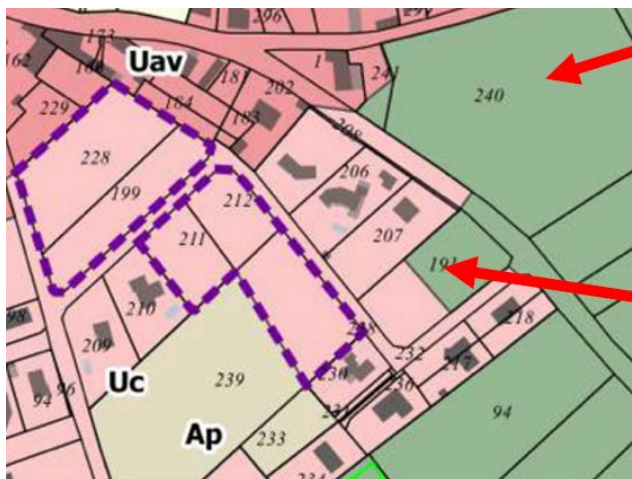
Et si parcelle ZS 240 a été inscrite dans le périmètre de la carte « verte » de la Trame verte et bleue, il est difficile de comprendre à quel titre, cette parcelle ne présentant aucun intérêt particulier sur le plan écologique (voir la photographie ci-dessus).

Par ailleurs, les parcelles ZS 191 et ZS 240 se situent certes dans le périmètre d'une ZNIEEF de type I, mais cette circonstance ne suffit pas à justifier leur classement en zone naturelle cependant.



Périmètre de la ZNIEFF de type I de LA CROIX MOZAT

L'inscription à une ZNIEFF est parfaitement conciliable avec le classement des parcelles en zone urbaine. Preuve en est, le projet prévoit de classer en zone urbaine les parcelles au Sud et à l'Ouest (211, 212 et 235) alors que ces parcelles figurent également dans le périmètre de la ZNIEFF.



Extrait du Règlement graphique du projet de PLUi



Périmètre de la ZNIEFF de type I de LA CROIX MOZAT

En outre, les parents de Monsieur Alain Pouillen et la Commune de Crevant-Laveine ont signé le **8 octobre 2003 une convention de participation pour voirie et réseaux**, en application de laquelle les propriétaires de l'époque de la parcelle ZS 191 ont financé à hauteur de 7 063, 98 euros la création de la voie publique (rue des Graves) et de ses équipements.

Pièce jointe n°1 : convention de participation pour voirie et réseaux du 8 octobre 2023

Il est fait état de cette convention dans le PADD du PLU de Crevant-Laveine actuellement en vigueur :

Conforter et encadrer l'urbanisation à La Croix Mozat et La Brousse

La Croix Mozat

Ce village constitue la deuxième entité urbanisée après le bourg.
Une certaine priorité de l'urbanisation lui est donc donnée.
Cependant le souhait de la commune est tout de même de conserver l'identité de chaque village, ce qui signifie que la liaison de l'urbanisation entre les villages ne sera pas autorisée d'une manière générale.

Opération de PVR

Un secteur de la Croix Mozat a fait l'objet d'une Participation pour Voie et Réseaux (PVR) pour la mise en place d'une voirie et des réseaux nécessaires au développement du village. Cette opération a permis de rendre constructibles des terrains qui n'étaient pas susceptibles d'accueillir l'urbanisation.
Le PLU intègre ce secteur en zone urbaine.

Extrait du PADD du Plan local d'urbanisme de Crevant-Laveine

Par cette convention, la Commune de Crevant-Laveine a reconnu un droit de construire sur la parcelle ZS 191, sur lequel le projet de PLUi entend donc revenir.

Madame et Monsieur POUILLEN avaient en outre cédé gracieusement une bande de terrain de 4 mètres de large afin de créer la rue des graves, soit environ 460 m².

Il est illogique que la parcelle ZS 191 subisse un tel sort alors que les autres parcelles non construites de la rue des Graves font l'objet, elles, d'un classement en zone urbaine et vont, ce faisant, profiter des équipements financés par Madame et Monsieur POUILLEN.

4.1. LA CROIX-MOZAT

■ Contexte et enjeux

Le secteur « **La Croix-Mozat** » est situé au cœur du village éponyme, à l'Est de la commune de Crevant-Laveine. Composé de deux secteurs, le site s'étend sur une **surface totale de 12 373 m²**. Le **secteur 1** s'étend sur une **surface de 6 387 m²** et le **secteur 2** sur une **surface de 5 986 m²**. Le secteur 1 est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée et le secteur 2 est identifié en tant que culture de luzerne.

Situé au cœur d'un **secteur résidentiel d'habitat pavillonnaire**, le secteur 2 est également bordé par des parcelles non bâties à usage agricole.

Le secteur 1 est **desservi par la D46** reliant Puy-Guillaume à Lezoux ainsi que par la **rue des Graves**, qui constitue la seule voie de desserte du secteur 2.

Au sein du règlement graphique, les deux secteurs sont **classés en Uc** « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».

Les deux secteurs ont une **topographie plane**, même si une **légère pente vers la D46** est à noter.

Une étude récente menée pour la commune montre que les deux secteurs sont soumis à **des contraintes d'aménagements engendrées par la capacité du réseau de gestion des eaux pluviales**. Celui-ci étant **sous-dimensionné**, le **nombre de constructions sur ces secteurs est limité**.

Aucune autre contrainte d'aménagement particulière n'est à noter sur ce secteur.



Prise de vue aérienne du secteur "La Croix-Mozat" - ©Campus Développement

Parcelles classées en zone urbaine

ZS 191

Extrait des OAP sectorielles

Ce choix est d'autant plus étonnant qu'une vingtaine d'arbres de haute tige sont présents sur les parcelles à l'ouest (voir ci-dessus) ouvertes à l'urbanisation alors que les parcelles ZS 191 et ZS 240, que le projet prévoit de classer en zone naturelle, sont quasiment vierges de toute plantation.

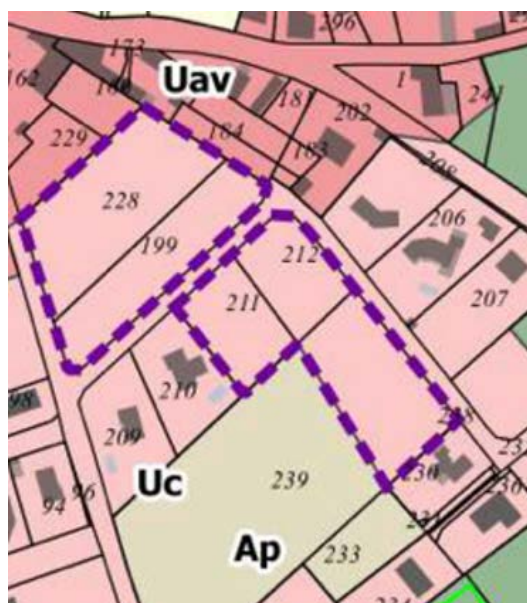
Dans le même esprit, le PADD assigne comme objectif, en matière de densification urbaine, de « *valoriser en priorité les dents creuses* » (objectif 1.4).

La parcelle ZS 191, qui est relativement étroite, est entièrement bordée par des terrains recevant des constructions bâties, ce quasiment en limitant de la parcelle. Il s'agit d'une « dent creuse ».



ZS 191

À l'inverse, les parcelles à l'Ouest, choisies pour densifier le bourg, sont des parcelles très étendues au niveau de l'alignement et sont au nombre de quatre de suite (228, 199, 212 et 235) ne recevant pas de construction. Cette zone n'est pas une dent creuse, autrement dit.



Extrait du Règlement graphique du projet de PLUi

Au demeurant, les documents du PLUi soulignent la « discontinuité » et le « manque d'unité » de Crevant-Laveine, ce qui aurait également dû inciter les auteurs du projet à opter pour le comblement de la dent creuse constituée par la parcelle ZS 191.

4.4. SYNTHESE ET ENJEUX « DYNAMIQUES URBAINES »

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
MORPHOLOGIE URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> Des espaces urbains à forte vocation résidentielle composés de trois types d'entités bâties : les bourgs historiques et villages resserrés, les villages lâches, petits villages dispersés et hameaux, et enfin les extensions pavillonnaires récentes <ul style="list-style-type: none"> Lezoux, ville centre moteur du territoire, avec une forte attractivité et une mixité urbaine fonctionnelle importante, mais surtout un tissu pavillonnaire très lâche ; Des villages resserrés typiques constitués autour d'un château ou d'un monastère : villages de la Limagne des Buttes (Moissat, Lempty), des villages des basses vallées (Ravel, Joze) et des villages de la plaine marneuse (Seychalles ou Culhat) ; Des villages lâches, petits villages dispersés et hameaux, en particulier sur l'Est du territoire, marqués par une discontinuité urbaine et un manque d'unité (Peschadoires, Orléat, Crevant-Laveine...). Les extensions pavillonnaires récentes qui connaissent une véritable explosion à partir des années 1970, symbole d'une périurbanisation très marquée qui concerne l'ensemble de la CC EDA.

Le PADD assigne également pour objectif de « Définir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation résidentielle en veillant à leur adéquation avec notamment la capacité des réseaux » (objectif 1.4).

Les secteurs choisis pour densifier le bourg présentent des contraintes d'aménagement, consécutives au réseau d'eaux pluviales sous-dimensionné.

4.1. LA CROIX-MOZAT

■ Contexte et enjeux

Le secteur « **La Croix-Mozat** » est situé au cœur du village éponyme, à l'Est de la commune de Crevant-Laveine. Composé de deux secteurs, le site s'étend sur une **surface totale de 12 373 m²**. Le **secteur 1** s'étend sur une **surface de 6 387 m²** et le **secteur 2** sur une **surface de 5 986 m²**. Le secteur 1 est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée et le secteur 2 est identifié en tant que culture de luzerne.

Situé au cœur d'un **secteur résidentiel d'habitat pavillonnaire**, le secteur 2 est également bordé par des parcelles non bâties à usage agricole.

Le secteur 1 est **desservi par la D46** reliant Puy-Guillaume à Lezoux ainsi que par la **rue des Graves**, qui constitue la seule voie de desserte du secteur 2.

Au sein du règlement graphique, les deux secteurs sont **classés en Uc** « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».

Les deux secteurs ont une **topographie plane**, même si une **légère pente vers la D46** est à noter.

Une étude récente menée pour la commune montre que les deux secteurs sont soumis à **des contraintes d'aménagements engendrées par la capacité du réseau de gestion des eaux pluviales**. Celui-ci étant **sous-dimensionné**, le **nombre de constructions sur ces secteurs est limité**.

Aucune autre contrainte d'aménagement particulière n'est à noter sur ce secteur.



Prise de vue aérienne du secteur "La Croix-Mozat" - ©Campus Développement

Extrait des OAP sectorielles

À l'inverse, sur la parcelle ZS 191 (où l'évacuation des eaux de pluie peut se faire par rejet dans le fossé au bord de la route de Thiers), ZS 240 et ZK 228, le traitement des eaux pluviales ne posera pas de difficultés particulières, comme l'explique Monsieur Alain POUILLEN dans les documents ci joint.

Pièce jointe n°2 : note complémentaire rédigée par Messieurs Alain POUILLEN et Cyril POUILLEN et ses annexes

De surcroît, les auteurs du projet se sont fixé la mission de renforcer l'attractivité de la communauté de communes et d'attirer 22 500 nouveaux habitants dans les 12 prochaines années.

3.1. ACTIONS LIEES A L'ORIENTATION A « HABITER LE TERRITOIRE PAR CHOIX »

Fiche-action 1 : Renforcer l'offre de logements neufs sur le territoire

Orientation de référence	Orientation A1 – Produire du logement neuf	
Nature de l'action	Conseil - Ingénierie	Planification
Contexte de l'action	<p>La Communauté de Communes Entre Dore et Allier souhaite en priorité consolider son attractivité résidentielle en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire, en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT qui distingue un pôle relais : la ville-centre de Lezoux, deux pôles de proximité (Peschadoires et Orléat) et 11 communes rurales ou périurbaines (Bort-l'Étang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lempty, Moissat, Ravel, Saint-Jean-d'Heurs, Seychalles, Vinzelles).</p> <p>Plus concrètement, elle envisage de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en se fixant d'atteindre 22 500 habitants à un horizon de 12 ans (+ 2700 habitants supplémentaires attendus en 12 ans).</p> <p>Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants, la Communauté de communes se doit de mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre la production de logements neufs en densification et/ou en extension urbaine, la réhabilitation du parc ancien et la remise sur le marché des logements vacants. A horizon de 12 ans, la production de logements neufs attendue sur le territoire est de 1 640 logements, soit en moyenne 137 logements neufs par an.</p>	
Contenu et objectifs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> - Produire 1 640 logements neufs à un horizon de 12 ans soit environ 137 logements neufs en moyenne par an, dans une limite comprise entre 25 et 50% des logements produits en extension urbaine selon le type de polarités. - Prendre en compte les objectifs de densité nette fixés par le SCoT, selon le type de polarités, afin d'économiser les ressources foncières : pôle relais (25 logts/ha), pôles de proximité (20 logts/ha), communes rurales (15 logts/ha). 	

La commune de Crevant-Laveine est la seule commune des membres de l'intercommunalité à présenter un solde migratoire négatif ainsi que la commune présentant la plus faible hausse démographique entre 2010 et 2021.

■ Une croissance démographique qui se poursuit

En 2021, la CCEDA compte 19 538 habitants (RP INSEE), soit 326 habitants supplémentaires par rapport au recensement de 2019.

Entre 2010 et 2021, la CCEDA a gagné 1 969 habitants, soit une moyenne de +179 habitants par an. C'est inférieur à la moyenne calculée entre 2008 et 2019 qui était de +194 habitants par an. Les périodes 1999-2010 et 2010-2015 restent les périodes de croissance démographique les plus soutenues à l'échelle de l'intercommunalité (+1,51 et +1,30 %/an). Depuis 2015, le rythme, toujours positif (+0,70 %/an), a ralenti.

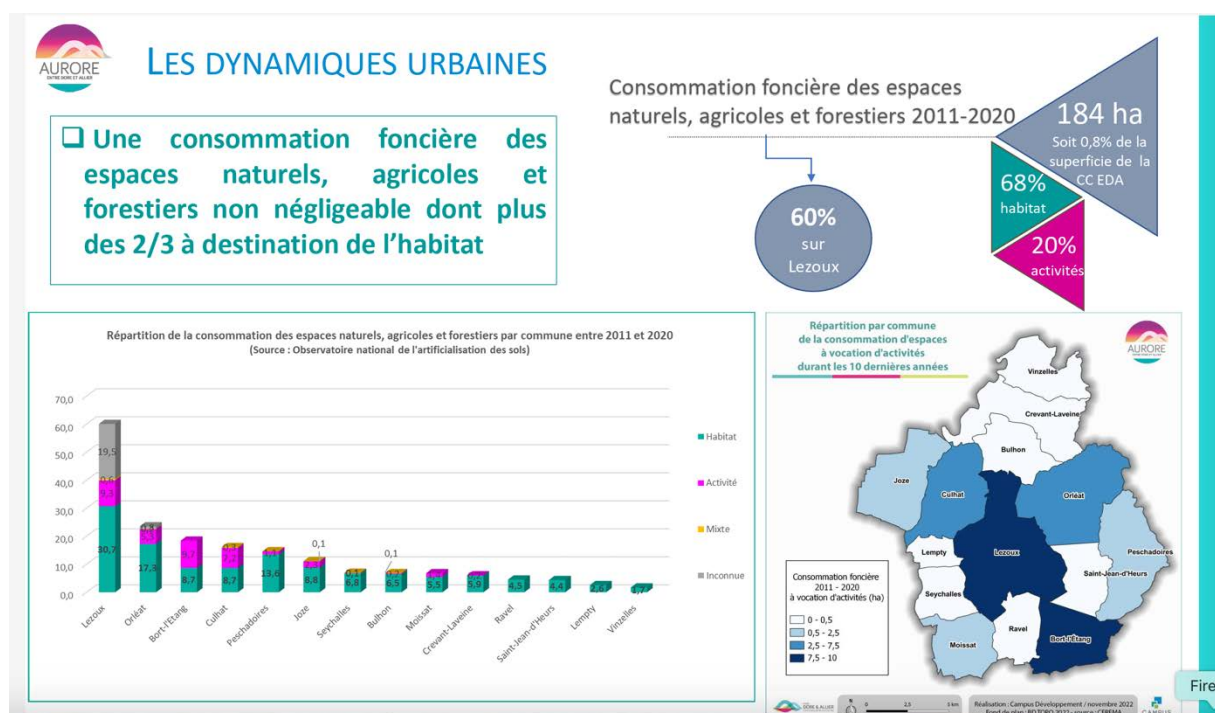
Les communes de Lezoux (+758), Orléat (+194), Moissat et Seychalles enregistrent les hausses du nombre d'habitants les plus importantes. Crevant-Laveine enregistre la hausse démographique la plus faible (+6 habitants).

Peschadoires, qui gagnait jusqu'à présent en habitants, enregistre désormais une baisse démographique et perd 12 habitants sur la période 2010-2021.

Source : INSEE 2024

	1990	1999	2010	2015	2021	1999-2021	2010-2021
Bort-l'Étang	409	445	593	642	712	+267	+119
Bulhon	363	357	501	535	569	+212	+68
Crevant-Laveine	764	828	954	971	960	+132	+6
Culhat	849	875	1022	1167	1145	+270	+123
Joze	872	924	1050	1104	1158	+234	+108
Lemptry	234	261	357	381	405	+144	+48
Lezoux	4819	4957	5599	6000	6357	+1400	+758
Moissat	643	751	1082	1233	1264	+513	+182
Orléat	1569	1623	2040	2129	2234	+611	+194
Peschadoires	1856	1943	2111	2120	2099	+156	-12
Ravel	597	666	700	696	794	+128	+94
Saint-Jean-d'Heurs	505	508	616	655	687	+179	+71
Seychalles	427	442	628	748	789	+347	+161
Vinzelles	308	313	316	357	365	+52	+49
Total CC EDA	14215	14893	17569	18738	19538	+4645	+1969

La consommation foncière sur la Commune a donc été faible sur cette période par rapport aux autres communes.



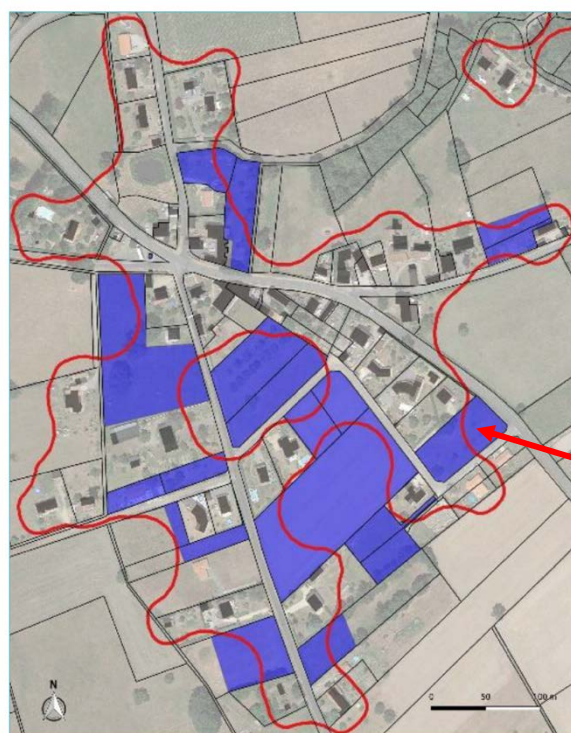
Par conséquent, il eut été naturel de concentrer les efforts d'urbanisation sur cette commune (d'autant plus que celle-ci dispose d'une école qui risque d'être fortement impactée par cette décision).

Or, les auteurs du PLUi prévoient pour les 12 prochaines années la création de 70 logements seulement à Crevant-Laveine, qui comptait au dernier recensement 964 habitants, contre 150 et 260 nouveaux logements à Culhat et à Joze, alors que ces deux communes comptent un nombre d'habitants à peine supérieur (1 149 et 1 171) et que ces communes ne présentent pas des difficultés démographiques comparables à celles de Crevant-Laveine.

La répartition spatiale définie sur la base du PADD est la suivante (cf tableau ci-dessous) :

Objectifs de production de logements neufs									
Polarité	Commune	Nombre d'habitants supplémentaires à horizon 12 ans	Nombre de logements neufs à produire			Part au sein de la CC EDA	Part en densification	Part en extension	Nombre de logts par ha
			12 ans	6 ans	Par an				
Pôle relais	Lezoux	830	504	252	42	31%	75%	25%	25
Pôles de proximité	Orléat	300	182	91	15	11%	65%	35%	20
	Peschadoires	140	85	43	7	5%	65%	35%	
Communes rurales	Bort-l'Etang	95	58	29	5	4%	50%	50%	15
	Bulhon	90	55	28	5	3%	50%	50%	
	Crevant-Laveine	70	43	22	4	3%	50%	50%	
	Culhat	150	91	46	8	6%	50%	50%	
	Joze	260	158	79	13	10%	50%	50%	
	Lempty	100	61	31	5	4%	50%	50%	
	Moissat	235	142	71	12	9%	50%	50%	
	Ravel	120	73	37	6	4%	50%	50%	
	St-Jean-d'Heurs	70	43	22	4	3%	50%	50%	
	Seychalles	190	115	58	10	7%	50%	50%	
	Vinzelles	50	30	15	3	2%	50%	50%	
TOTAL CC EDA		2700	1640	820	137	100%	-	-	15 à 25

Enfin, le Diagnostic territorial réalisé pour les besoins du PLUi recommandait le classement de la parcelle ZS 191 en zone urbaine, en faisant figurer cette parcelle dans l'enveloppe urbaine du hameau :



ZS 191

Zoom sur la Croix-Mozat - Crevant-Laveine

Extrait du Diagnostic territorial

Pour l'ensemble de ces raisons, le choix de classer les parcelles ZS 191 et ZS 240 en zone naturelle apparaît entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

II. S'AGISSANT DE LA PARCELLE CADASTREE ZK 228 CLASSEE EN ZONE A PAR LE PROJET DE PLU

Aux termes de l'article R151-22 du Code de l'urbanisme, « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Ce classement doit être effectué en cohérence avec le PADD du PLU.

Il y a erreur manifeste d'appréciation lorsqu'une parcelle est classée en zone agricole alors qu'elle se trouve à l'intérieur d'une zone urbanisée de la commune, qu'elle ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole et ne présente pas de potentiel particulier pour un tel usage :

« 13. Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. » (CE, 4 mars 2016, n°384795).

Il y a également erreur manifeste d'appréciation lorsqu'une parcelle est classée en zone agricole alors qu'elle est bordée de parcelles bâties et qu'elle ne présente aucun potentiel agronomique, alors même que la parcelle en question ne reçoit aucune construction :

« 56. Les parcelles cadastrées B.4179 et B.4736 sont situées dans le secteur des Verrières, qui est fortement urbanisé, à proximité de la route départementale du col des Aravis. Si ces deux parcelles sont, en partie, classées en zone agricole, celles-ci sont bordées à l'ouest, à l'est, au nord-ouest, au nord-est et au sud de parcelles bâties. La parcelle cadastrée B.4179 est également bâtie. Si la commune défenderesse fait valoir que les orientations du projet d'aménagement et de développement durables tendent à la préservation des espaces agricoles et à la préservation d'espaces de respiration au sein des espaces bâtis, il ne ressort pas des pièces du dossier qu'elles présenteraient un potentiel agronomique.

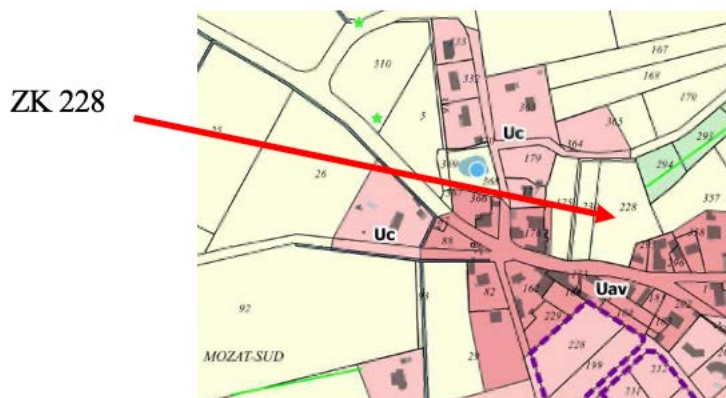
(...)

Par suite, et bien que la parcelle cadastrée B4736 soit dépourvue de toute construction, M. BF...est fondé à soutenir que le classement en zone agricole des parcelles cadastrées B.4179 et B.4736 est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. » (TA Grenoble, 7 mars 2019, n°1703063).

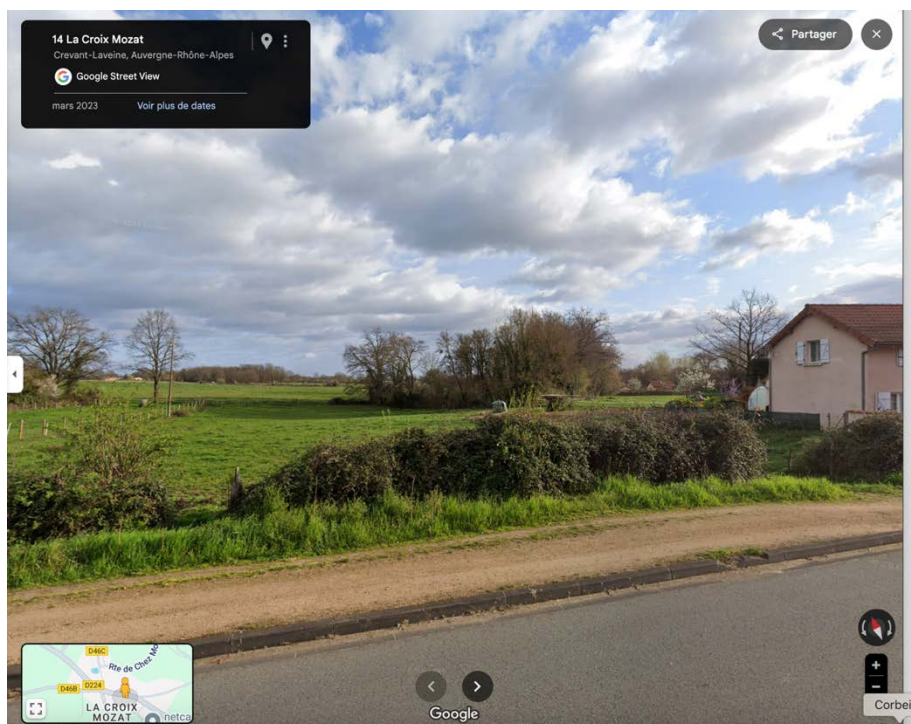
Dans une décision relativement récente (CE, 3 juin 2020, n°429515), le Conseil d'État a rendu un arrêt qui semble dégager les trois critères suivant pour apprécier la validité d'un classement en zone agricole, à savoir :

- la vocation agricole du secteur,
- le parti d'aménageur retenu par les auteurs du PLUi,
- la nature des constructions existantes.

En l'espèce, la parcelle ZK 228 se situe dans le cœur du hameau de La Croix Mozat, étant presque enclavée entre des terrains recevant des habitations. Associées aux deux parcelles situées à l'Ouest de celles-ci, qui sont particulièrement étroites, la parcelle ZK 228 revêt davantage les caractéristiques d'une « dent creuse » que les parcelles maintenues en zone urbaine, au Sud, qui ont déjà été évoquées :



La parcelle ZK 228, bien que ne recevant aucune construction, ne présente aucun potentiel agronomique.



Parcelle ZK 228

Le parti d'aménagement des auteurs du PLUi concernant cette parcelle n'est pas précisé, semble-t-il.

L'on trouve dans les documents préparatoires les critères généraux suivants :

4.1.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont dites « zones A ».

■ Zone A- zone agricole

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.
Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.

— Le zonage

La zone A correspond aux espaces agricoles (prairies, cultures ...) de la Communauté de communes ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles. Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2022 (parcelles déclarées à la PAC), le recensement des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage effectué et reporté sous format SIG par la Chambre d'Agriculture et la SAFER (cf. diagnostic agricole), la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2023) et des informations recueillies auprès des élus lors de séances de travail. Toutes les communes d'Entre Dore et Allier sont concernées par la zone A.

C'est au sein de cette zone agricole que l'on trouve les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et notamment les sièges d'exploitations et les bâtiments d'élevage.

La délimitation de cette zone se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol. Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur.

Extrait des « Justifications du projet »

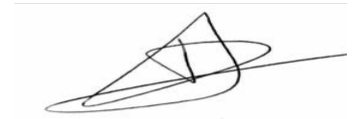
La parcelle ZK 228 ne répond pas à ces critères non plus.

Le classement de cette parcelle en zone agricole apparaît ainsi entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires sur les parcelles de mes mandants qui ont prévu de venir à votre rencontre le 26 mai prochain.

Je vous prie de recevoir, Monsieur Le Président de la commission d'enquête, mes salutations distinguées.

Pierre Déat-Pareti

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Pièce jointe n°1 : convention de participation pour voirie et réseaux du 8 octobre 2023

Pièce jointe n°2 : note complémentaire rédigée par Messieurs Alain POUILLEN et Cyril POUILLEN et ses annexes



CONVENTION DE VERSEMENT PRÉALABLE A LA DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS D'OCCUPER LE SOL

Préambule

En application des dispositions de l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme le conseil municipal de la commune de CREVANT-LAVEINE, a, par délibération en date du **08 novembre 2001**, instauré le régime de participation pour le financement des voies nouvelles et des réseaux destiné à permettre l'implantation de constructions sur les terrains nouvellement desservis.

Par délibération du **13 mai 2003**, le conseil municipal a décidé, pour permettre la réalisation de nouvelles constructions sur le secteur "Les Gravas",

- de créer une nouvelle voie publique.

L'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme permet, en application d'une convention avec la commune, aux propriétaires fonciers des terrains desservis de verser leur participation avant la délivrance des autorisations de lotir ou de construire.

La convention doit fixer le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle doit préciser le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du Conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.160-5 du code de l'urbanisme.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

Madame MONTEL Marcelline épouse POUILLEN est propriétaire de la parcelle cadastrale **ZS 191** comprise dans le secteur "Les Gravas". Cette parcelle est en totalité ou pour partie située à moins de 80 mètres de la voie publique en projet.

Madame MONTEL Marcelline épouse POUILLEN en application des dispositions de l'article L.332-11-2 du code de l'urbanisme, accepte de verser la part du coût de la voie publique appelée à desservir ses terrains avant la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol (*permis de construire, dépôt d'une déclaration de travaux...*)

En conséquence, entre la **Commune de CREVANT-LAVEINE** représenté par : **Roger MASTERNAK**, Maire et **Madame MONTEL Marcelline épouse POUILLEN**

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 - La commune s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics de voirie et réseaux prévus dans la délibération en date du 13 mai 2003, au plus tard le 31 décembre 2009.

Article 2 - **Mme MONTEL Marcelline épouse POUILLEN** s'engage à verser à la commune de CREVANT-LAVEINE la participation exigible pour le financement des travaux de création de la voie publique rendant ses terrains constructibles.

... / ...





Article 3 - la superficie des terrains situés à 80 mètres de la voie, objet de la présente convention : **parcelle cadastrale N° ZS 191** est de **3 058 m²**.

Par application de l'article 8 de la délibération du 13 mai 2003, le montant de la participation exigible par m² est fixé à **2.31 €**. En conséquence le montant de la participation due par **Madame MONTEL Marcelline épouse POUILLEN** est égale au produit de **3058 m² par 2.31 €** soit une somme globale de **7 063.98 €**.

Article 4 - En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, **Madame MONTEL Marcelline épouse POUILLEN** procédera au paiement de la participation en un versement au plus tard le **01 décembre 2003**.

Article 5 - Equipements publics réalisés dans le cadre de la nouvelle voie :

- Réseau d'alimentation électrique basse tension avec une possibilité de raccordement par lot d'environ 1 500 m²
- Eclairage public avec un candélabre tous les 40 m maximum
- Réseau téléphonique avec une possibilité de raccordement par lot d'environ 1 500 m²
- Réseau d'alimentation en eau potable avec une possibilité de raccordement par lot d'environ 1 500 m²
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales avec une possibilité de raccordement par lot d'environ 1 500 m².

IMPORTANT : il n'est pas prévu la réalisation d'un assainissement collectif. Chaque construction devra satisfaire à la réglementation de l'assainissement autonome qui restera à la charge du constructeur.

- Voirie largeur 4 m comprenant sa fondation et sa couche de roulement avec finition en enrobé en BB 0/10 à raison de 120 kg/m². - Avaloirs et regards pour évacuation des eaux de surface. - Trottoirs de part et d'autre de la chaussée avec bordures basses type AC2, finition en stabilisé.
- Aménagement paysagers comprenant notamment des plantations d'arbres le long des trottoirs.

Article 6 - Les autres contributions d'urbanisme applicables au terrains de **Madame MONTEL Marcelline épouse POUILLEN** sont les suivants :

- TLE (Taxe Locale d'Equipement) au taux de 3 %

Article 7 - La présente convention est exécutoire après approbation par délibération du conseil municipal dûment publiée au registre des délibérations de la commune de CREVANT-LAVEINE et transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Fait à CREVANT-LAVEINE,
Le 08 octobre 2003
En 2 exemplaires originaux

Signatures :

Madame POUILLEN
Représentée par **M. POUILLEN**

Pour la Commune de CREVANT-LAVEINE



Mr POUILLEN Alain
32 bis route de Clermont
63830 NOHANENT
apouillen@yahoo.fr
0601928821

Le 22 mai 2025



Mr POUILLEN Cyril
12 route de Lezoux
63350 CREVANT LAVEINE
tauguere@hotmail.fr
0661307556

**Monsieur Le Président de la commission
d'enquête - Enquête publique du PLUi
CCEDA
29 avenue de Verdun
63190 LEZOUX**

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint nos observations en plus du document transmis par Maître Deat Pareti en rapport avec nos terrains respectifs ZS 191 , ZS 240 et ZK228

ZS 191

Ce terrain a fait l'objet d'une convention comme précisé dans rapport Deat Pareti , ce terrain n'est pas classé en zone humide et n'a aucun problème d'évacuation des eaux, c'est à la demande mon père auprès de la commune en 1980 et du service départemental des routes qu'a été créé la fosse le long de la route de Thiers et sa traverse qui permet en plus aujourd'hui d'évacuer les eaux de tous les terrains de la zone urbanisée

En 2021 une mauvaise évacuation de l'eau à l'entrée de la traverse de la route de Thiers causée par un non entretien du fosse a été corrigée après nettoyage, il n'y a jamais eu de problèmes d'évacuation des eaux en dehors de celui-ci

ZS 191 ZS 240

Les eaux s'évacuent ensuite en limite de propriété de notre terrain ZS 240 dans un fossé réalisé avec notre accord en 1980 et ceci sans aucune contrepartie financière

Notre terrain sert donc à évacuer toutes les eaux de la zone urbanisée

Une partie du fosse a été canalisée en 2021 ensuite les eaux s'évacuent jusqu'à des ravines ou anciennes boires asséchées

Il n'y a aucun problème d'évacuation voir plans ci-joint avec relevé pentes

ZK 228

Ce terrain n'a aucun problème d'évacuation des eaux qui peuvent s'évacuer par haut dans le réseau existant ou par le bas suivant plan ci-joint

Ceci est l'identique des maisons existantes ou futurs constructibles terrains 179 364 296

Annexes :

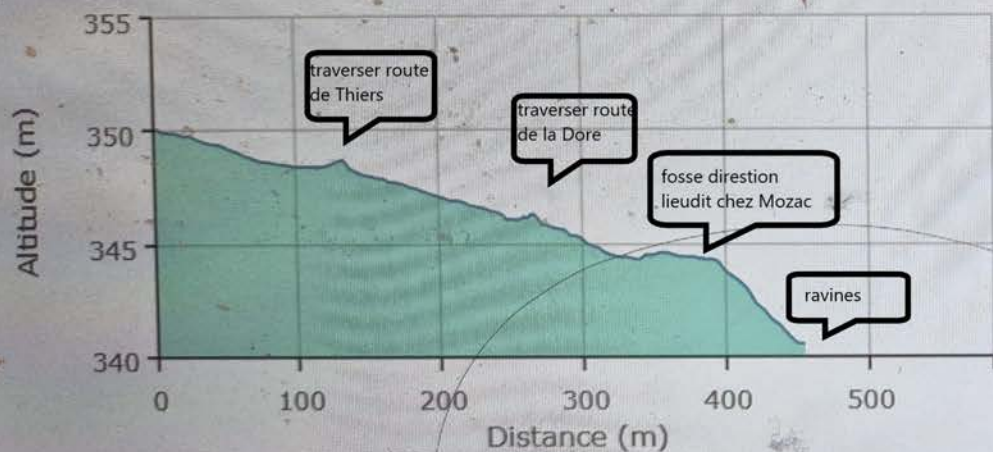
- **Trace évacuation des eaux terrain ZS 191 avec profil altimétrique idem pour terrain ZS240**
- **Trace évacuation des eaux terrain ZK 228 partie haute et basse avec profil altimétrique**
- **Trace évacuation arrivée des eaux dans ravines avec profil altimétrique**

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires ou explications

Nous vous prions de recevoir, Monsieur Le Président de la commission d'enquête, nos salutations distinguées.

POUILLEN Alain
POUILLEN Cyril

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : *584 m
 Dénivelé positif : 1,03 m
 Dénivelé négatif : -10,61 m
 Pente moyenne : 3 %
 Plus forte pente : 12 %

Nom de la couche

profil altimétrique 1 évacuation des eaux terrain ZS 191

EXPORTER

ENREGISTRER

Échelle 1 : 2 967

0 100 m

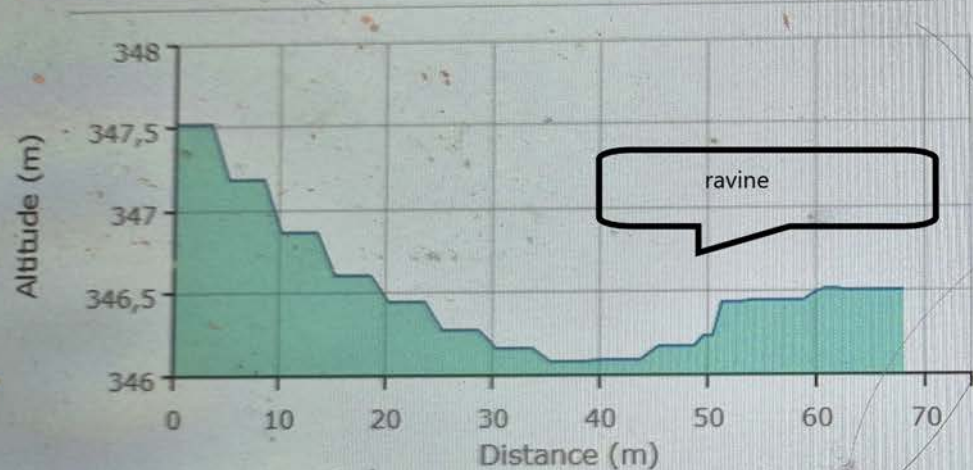
ZS191

ZK 240

etang



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 74 m
 Dénivelé positif : 0,43 m
 Dénivelé négatif : -1,45 m
 Pente moyenne : 3 %
 Plus forte pente : 23 %

Nom de la couche

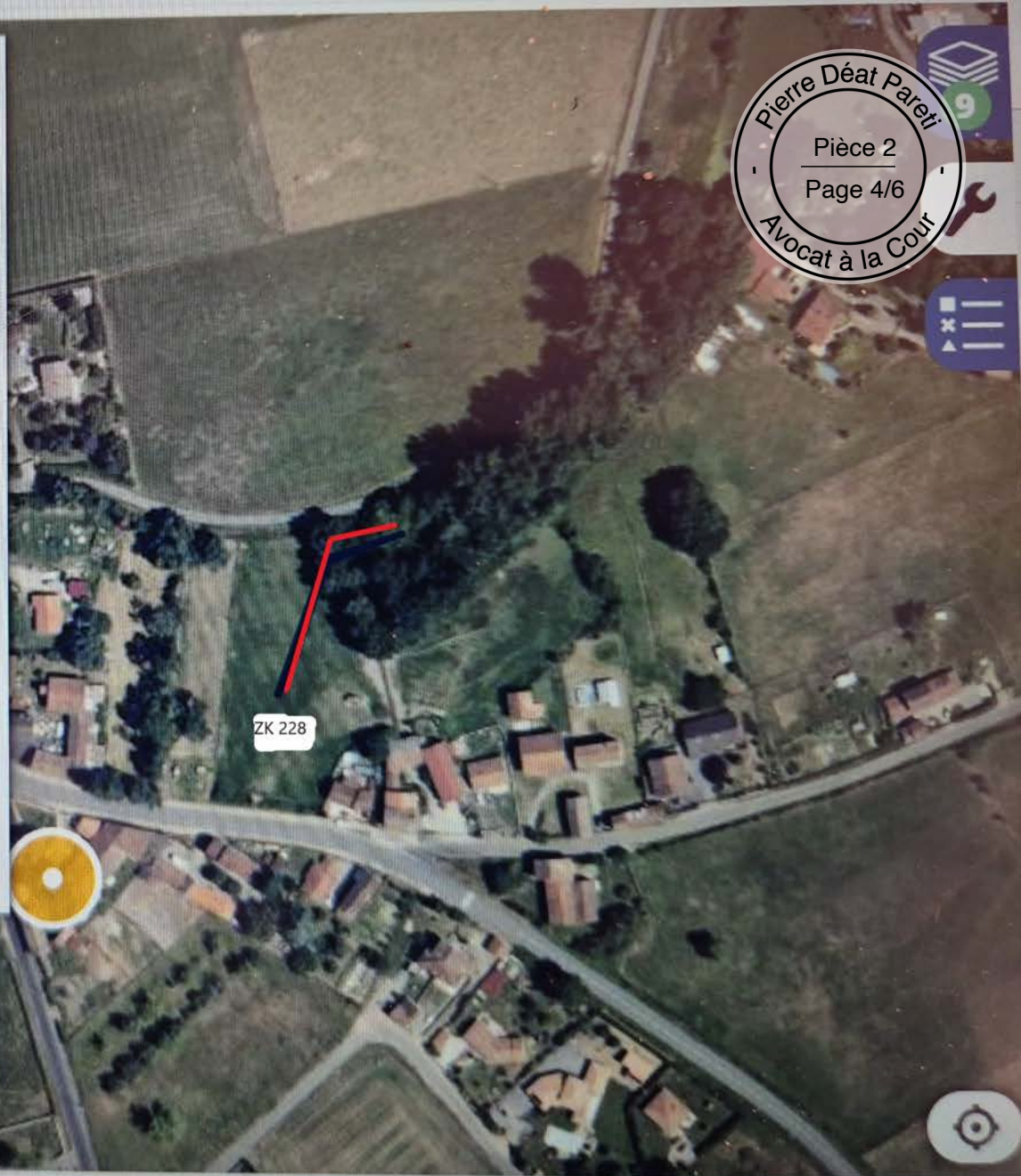
profil altimétrique 30 évacuation des eaux dans ravine
 terrain ZK 228

EXPORTER

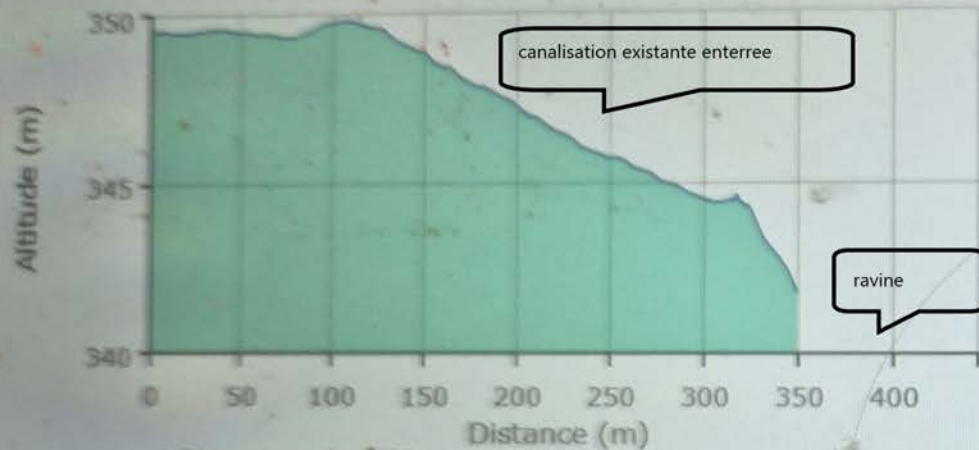
ENREGISTRER

Échelle 1 : 2 967

0 100 m



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 439 m
Dénivelé positif : 0,83 m
Dénivelé négatif : -8,57 m
Pente moyenne : 4 %
Plus forte pente : 58 %

Nom de la couche

profil altimétrique 26 terrain ZK228 évacuation des eaux dans réseau existant

EXPORTER

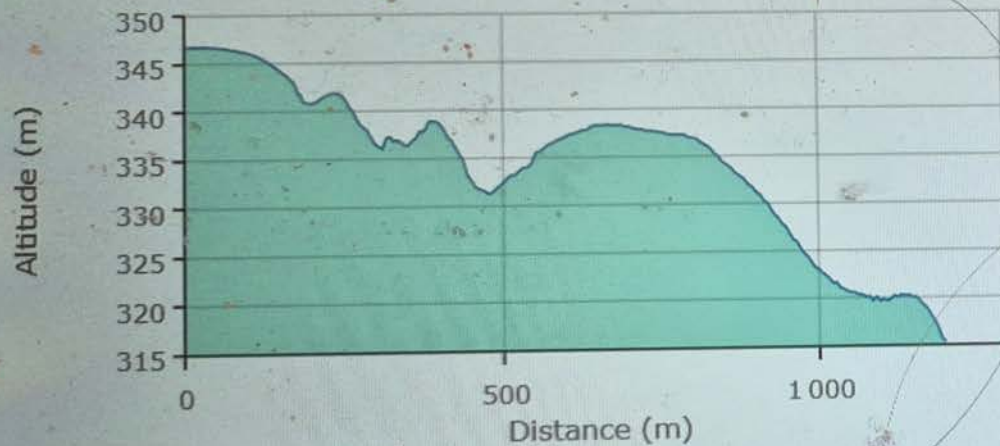
ENREGISTRER

ZK228

Échelle 1 : 2 967

100 m

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 1 302 m
Dénivelé positif : 13,9 m
Dénivelé négatif : -45,3 m
Pente moyenne : 5 %
Plus forte pente : 22 %

Nom de la couche

profil altimétrique 36

EXPORTER

ENREGISTRER

Échelle 1 : 10 947

0 200 m

ravines évacuation eaux

