

1) Le contexte

Les présentes observations portent sur les parcelles ZD 153, ZD 154 et ZD 155, situées rue de l'étang Garmy sur la commune de Crevant-Laveine.

Ces parcelles sont actuellement situées en zone AUb du plan local d'urbanisme de la commune de Crevant-Laveine.

Elles ont fait l'objet d'un permis d'aménager n°PA 06312821L0002 qui a été accordé et notifié aux consorts DEVAL le 13 mai 2022.

Le projet de permis d'aménager prévoit la création d'un lotissement de 14 lots dont 13 constructibles.

Les travaux ont dû être interrompus en raison d'une décision de la commune de CREVANT LAVEINE du 15 février 2025 (qui fait l'objet d'un recours).

Une demande de prorogation de leur permis d'aménager a en parallèle était sollicitée.

2) Le classement issu du PLUi arrêté

Le projet de PLUi identifie les parcelles ZD 153, ZD 154 et ZD 155 en zone naturelle et forestière.



 N - Zone naturelle et forestière

Ce classement ne nous semble toutefois pas correspondre aux caractéristiques des parcelles ZD 153, ZD 154 et ZD 155 et est en contradiction avec les objectifs du PADD.

L'article R. 151-24 du code de l'urbanisme précise que :

«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 :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

D'autre part, le PADD rappelle la volonté de la communauté de communes de consolider son attractivité résidentielle.

C'est d'ailleurs le premier objectif du PADD :

AXE N°1 : UN TERRITOIRE A FORTE VOCATION RESIDENTIELLE ENTRE METROPOLE CLERMONTOISE ET POLE URBAIN THIernoIS

Territoire attractif qui accueille près de 20 000 habitants, la Communauté de Communes Entre Dore et Allier souhaite avant tout consolider son attractivité résidentielle en profitant d'un positionnement privilégié à l'interface entre métropole clermontoise et pôle urbain thiernois.

Le renforcement de cette attractivité passe par de bonnes conditions d'accueil pour ses habitants, dont le public cible majoritaire concerne les ménages actifs et les familles avec enfants. Les ménages doivent pouvoir s'installer durablement dans leur commune, et pour cela, disposer d'une offre adaptée facilitant les parcours résidentiels, en particulier pour les jeunes en recherche de location, les ménages aux ressources budgétaires limitées et les personnes âgées. Pour cela la diversification du parc de logements est incontournable.

Pour atteindre cet objectif le PADD rappelle l'importance de produire des logements neufs :

- **1 640 logements neufs à produire 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.**

De la même façon, il insiste sur la volonté de concentrer ce développement résidentiel :

- en continuité de l'enveloppe urbaine ;
- à proximité des centralités communales ;
- et dans les secteurs ou les réseaux sont existants pour éviter le phénomène de mitage :

- Dans ce cadre, elle souhaite concentrer en priorité son développement résidentiel dans les centralités communales et à proximité des dessertes de transports collectifs, en privilégiant les principes suivants :

- Valoriser les « dents creuses » et les interstices urbains, en particulier dans les principaux pôles ;
- Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et des interstices.
- Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, mais aussi veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg ;
- Localiser les secteurs d'urbanisation nouvelle en continuité de l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur les réseaux déjà existants pour éviter le phénomène de mitage et préserver les espaces naturels et agricoles ;
- Définir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation résidentielle en veillant à leur adéquation avec notamment la capacité des réseaux (eau, assainissement,) afin de proposer une offre foncière facilement mobilisable ;

- Concentrer le développement résidentiel au plus proche des centralités

- En organisant un développement concentré pour stopper l'effet fragmentant de l'urbanisation diffuse liée à la présence de nombreux hameaux relativement importants (Bort-l'Étang, Saint-Jean-d'Heurs, Peschadoires...) et de la dispersion de l'habitat le long des axes (Oriéat, Culhat, Crevant-Laveine, Vinzelles, Ravel, Joze ...) ;

Le PLUI-H s'attache ainsi à articuler ressource et développement :

- En dimensionnant le développement urbain et économique au regard du bon état quantitatif et qualitatif des ressources en eau et des capacités d'assainissement :
 - En réalisant le développement urbain là où l'assainissement collectif est en capacité de recevoir des effluents supplémentaires pour ne pas dégrader la qualité des eaux (souterraines et superficielles) ;
 - En priorisant pour les communes dotées d'assainissements collectifs les secteurs urbanisés ou à urbaniser raccordables ;

En l'espèce, le classement en zone N des parcelles ZD 153, ZD 154 et ZD 155 ne nous paraît pas du tout approprié dans la mesure où les parcelles ne revêtent aucune qualité particulière et ne répondent pas à la définition faites des zones naturelles dans le code de l'urbanisme.

Au contraire, un classement en zone U de ces parcelles nous semble davantage approprié au regard notamment des objectifs du PADD.

En effet les parcelles se trouvent dans une zone déjà urbanisée et sont enserrées entre des constructions, le cimetière et la rue des Six Pierres:



Elles se situent par ailleurs à proximité immédiate du centre-bourg de Crevant-Laveine.

Elles se trouvent dans un secteur desservi par l'ensemble des réseaux.

Elles correspondent, tant par leur situation que leur insertion au sein de l'enveloppe urbaine, aux zones permettant de densifier le tissu urbain, tel que cela est préconisé par le PLUi-H.

Si l'on prend les exemples fournis dans le Diagnostic territorial (page 130), on remarque que les parcelles des consorts DEVAL, correspondent d'ailleurs aux illustrations du PLUi-H :



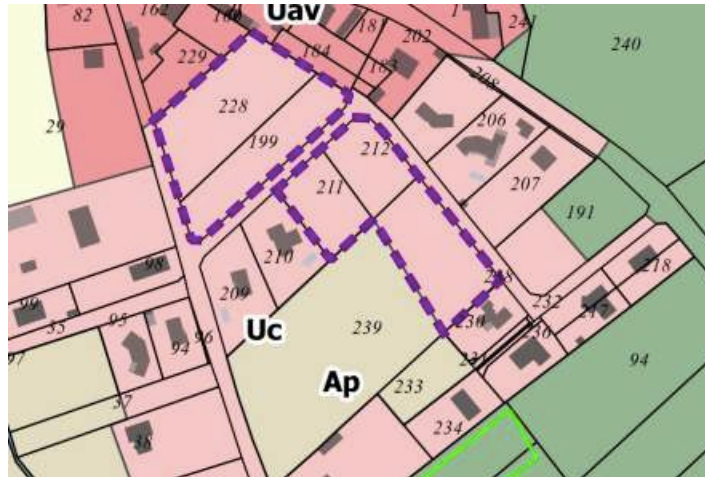
De plus, il est important de rappeler que ces parcelles ont fait l'objet d'un permis d'aménager dont les travaux sont en cours, et qui prévoit la création de 14 lots.

Le classement zone N est donc totalement contradictoire avec d'une part les objectifs du PADD et d'autre part les travaux en cours sur la parcelle.

Enfin, ce classement crée également une rupture d'égalité avec d'autres parcelles situées à Crevant Laveine, qui elles sont classées en zone U par le projet de PLUi-H alors même :

- qu'elles ne sont pas construites,
- qu'elles ne se situent pas à proximité du centre-bourg de la commune, contrairement pourtant aux objectifs du PADD.

Il s'agit des parcelles situées dans le secteur de la Croix-Mozat et route de Thiers :

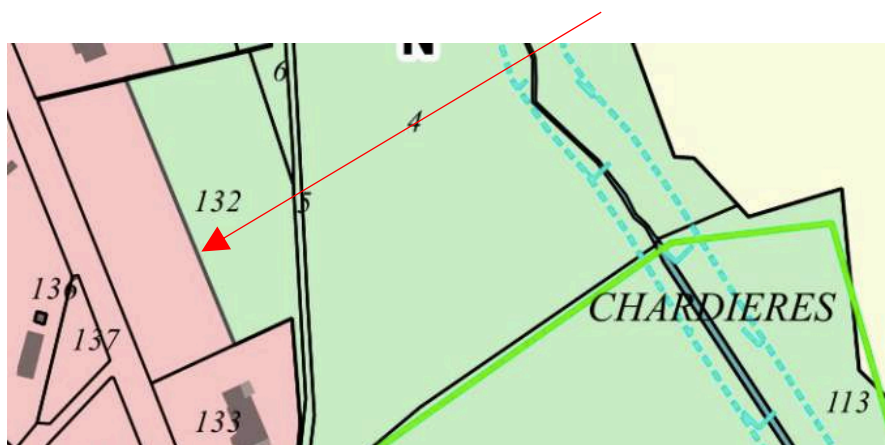




C'est également le cas de la parcelle ZH 132 située à proximité immédiate de celles des consorts DEVAL.

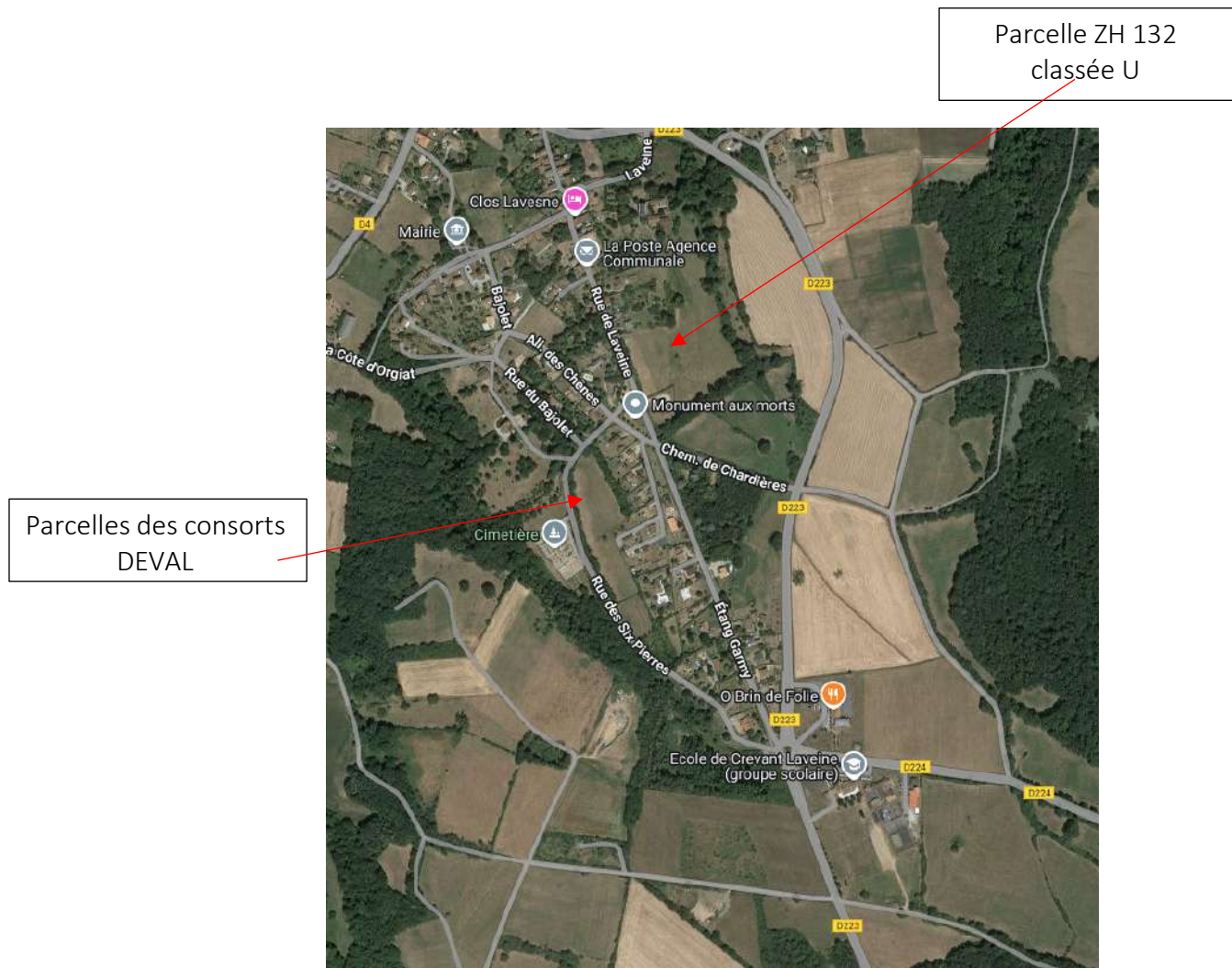
Cette parcelle revêt pourtant les mêmes caractéristiques que celles des consorts DEVAL.

Elle était également classée en zone AUb et une partie est désormais classée en zone U du PLUi-H arrêté :



:

Pourtant, si l'on compare cette parcelle avec celles des consorts DEVAL on constate qu'elles ont les mêmes caractéristiques :



En résumé, les parcelles ZD 153, ZD 154 et ZD 155 nous semblent devoir être classées en zone U dans la mesure où :

- elles permettent de satisfaire à l'objectif du PADD de consolidation de l'attractivité résidentielle ;
- elles se trouvent :
 - en continuité de l'enveloppe urbaine ;
 - au sein du centre-bourg de la commune de Crevant Laveine ;
 - dans un secteur desservi par les réseaux ;
- un projet d'aménagement est en cours sur ces parcelles.