

**Monsieur le Président de la
commission d'enquête**
Enquête publique du PLUi CCEDA
29, avenue de Verdun
63190 Lezoux

Paris, le 12 juin 2025

*Par mail : enquete-publique-6231@registre-dematerialise.fr
Sur le registre dématérialisé*

OBJET : PLUi CCEDA_Enquête publique_Observations
N. REF. : Monsieur et Madame HEELS

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

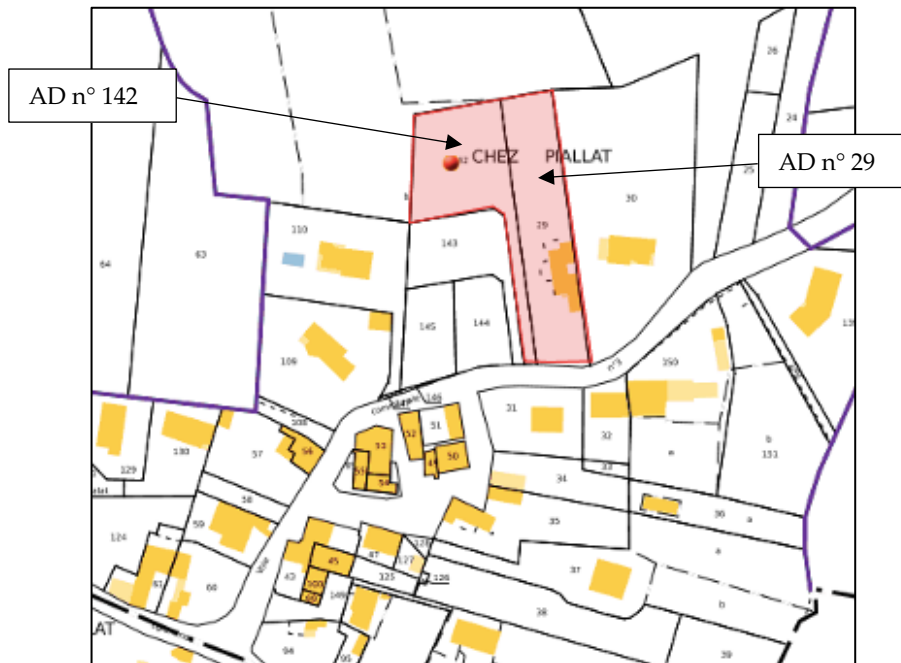
J'ai l'honneur de prendre votre attache au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Heels, qui résident 25, rue de Chez Pialat, à Lezoux (63190), dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLUi de la communauté de communes Entre Dore & Allier, pour vous faire part de leurs observations sur le projet de classement d'une partie de leurs parcelles en zone agricole à protéger.

Précisément, il vous sera démontré que le classement de la partie Nord de leurs parcelles cadastrées Section AD n° 142 et AD n° 29 en zone agricole à protéger serait entaché d'illégalité, de sorte qu'il conviendra de les classer intégralement en zone Uc.

Mais au préalable, un exposé du contexte s'impose.

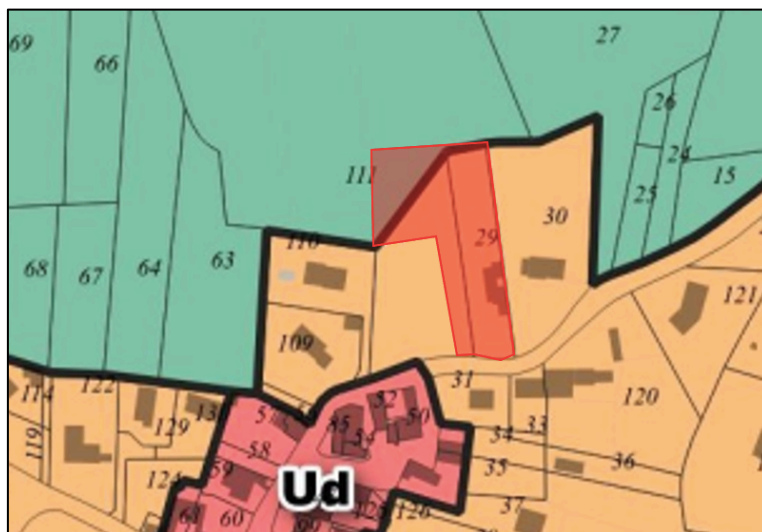
1. Exposé du contexte

Monsieur et Madame Hells sont propriétaires de deux parcelles cadastrées Section AD n° 142 et AD n° 29, sur le territoire de la commune de Lezoux (63190) :



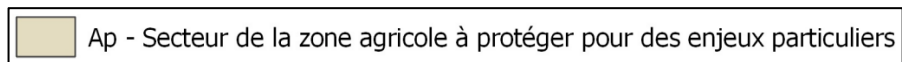
www.cadastre.gouv.fr

Sous l'empire du PLU actuellement en vigueur, l'entière parcelle cadastrée Section AD n° 29 est classée en zone UG, tout comme une importante partie de la parcelle cadastrée Section AD n° 142 :



Extrait du plan de zonage du PLU de la commune de Lezoux

Toutefois, en prenant connaissance du projet de PLUi arrêté de la CCEDA, Monsieur et Madame Heels ont eu la mauvaise surprise de constater qu'il projette de classer une importante partie de leurs parcelles en zone agricole à protéger, dont le règlement s'oppose à ce type de constructions :



Or, il vous sera démontré que le classement d'une partie de ces parcelles en zone agricole protégée serait entaché d'illégalité (2.), de sorte qu'il conviendra de les classer intégralement en zone Uc (3.).

2. Sur l'illégalité du classement des parcelles cadastrées Section AD n° 142 et AD n° 29 en zone agricole à protéger

En droit

Aux termes de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme, les secteurs agricoles constituent des secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique :

« 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 ».

De plus, le Conseil d'Etat considère qu' « il appartient aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction, et 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 ».

CE, 25 septembre 2013, req. n° 352616

En d'autres termes, le classement d'un terrain en zone agricole n'est légal que :

- s'il répond à l'une des caractéristiques énumérées par l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme (2.1.),
- et s'il présente une cohérence avec le parti d'aménagement retenu par l'administration dans son PLU (2.2.).

A défaut, le zonage est entaché d'illégalité.

Il sera démontré que tel est le cas du classement projeté des parcelles de Monsieur et Madame Heels, de sorte qu'il appartiendra à la communauté de communes Entre Dore & Allier de les classer en zone urbaine avant l'approbation définitive de son PLUi.

2.1. Sur la méconnaissance des critères de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme

En droit

Il est constant que doit être sanctionné par l'annulation le classement en zone agricole de parcelles qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole et qui ne présentent aucun potentiel pour un tel usage.

CE, 12 avril 2023, req. n° 455306

CE, 4 mars 2016, req. n° 384795

CAA Bordeaux, 22 février 2008, req. n° 05BX01785

En d'autres termes, le classement en zone agricole de parcelles non-bâties, bordées de terrains bâtis, desservies par les réseaux publics, et qui ne présentent aucun potentiel agricole, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce

L'environnement des parcelles litigieuses est le suivant :



www.google.com/maps

Les caractéristiques des parcelles litigieuses sont donc les suivantes :

- La parcelle cadastrée Section AD n° 29 est bâtie, et la parcelle cadastrée Section AD n° 142 n'est pas bâtie,
- Elles sont desservies par une voie publique en parfait état,
- Elles jouxtent des parcelles bâties sur trois de leurs façades,
- Elles jouxtent un espace naturel sur leur façade Nord, lequel n'abrite pas d'exploitation agricole,
- Elles sont desservies par les réseaux publics (**Pièce n° 1**).

Dans ce contexte, les parcelles litigieuses constituent des « dents creuses », au cœur du lieu-dit « Chez Pialat ».

De plus, elles ne présentent aucun potentiel agronomique, biologique ou économique.

Plus encore, situées à proximité de maisons d'habitation, elles ne sauraient faire l'objet d'une telle exploitation :



Photographie prise depuis le fond de la parcelle AD n° 142, vers la parcelle AD n° 29

Dans ce contexte, le classement des parcelles de Monsieur et Madame Heels en zone agricole à protéger est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Il ne saurait donc être conservé à l'occasion de l'approbation du PLUi de la communauté de communes Entre Dore & Allier.

2.2. Sur la méconnaissance du PADD du projet de PLUi

En droit

L'un des objectifs du PADD du PLU est de « *Préserver les espaces agricoles **productifs*** ».

Ainsi, il expose que :

« (...) »

L'activité agricole représente un véritable facteur d'identité du territoire. Le maintien et le développement de l'agriculture sur le territoire d'Entre Dore et Allier est primordial. Le PLUi-H souhaite permettre le développement d'une agriculture responsable. Cela passe par :

- *Protéger le foncier agricole, pour des motifs économiques (installation/développement d'exploitations ...), paysagers et environnementaux.*
- *Densifier les espaces urbains et valoriser en priorité les « dents creuses » (orientation 1.4) ;*
- *Préserver les secteurs agricoles à fort potentiel soumis à pression foncière ;*
- *Limiter le mitage et les constructions linéaires (orientation 1.4).*
- *Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles :*
- *Prévoir des zones de développement des exploitations agricoles, en particulier pour les nouveaux projets ;*
- *Limiter les conflits d'usage engendré par l'implantation d'habitations à **proximité des exploitations** (règle de réciprocité et zones tampons), maintenir les circulations (animaux et engins) et les accès agricoles.*
- *Permettre l'installation des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.*
- *Reconquérir les espaces délaissés par l'agriculture pour leur donner un usage de production agricole (ou de loisir pour les zones les moins exploitables)*
- *Permettre la réhabilitation de bâtiment agricoles désaffectés ».*

PADD du projet de PLUi arrêté, p. 29

Le PADD comporte un autre objectif, qui consiste à « Favoriser un développement résidentiel harmonieux et soucieux d'une gestion économe de l'espace ».

Il dispose ainsi que :

« En lien avec ses ambitions démographiques, la Communauté de communes Entre Dore et Allier désire promouvoir un développement urbain durable favorisant une gestion économe de l'espace.

- 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 ».

En d'autres termes, le PADD du projet de PLUi arrêté ambitionne de préserver les espaces agricoles productifs, notamment en densifiant les dents creuses et en limitant les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations.

Pour ce faire, le projet de PLUi arrêté a créé les zones agricoles à protéger, lesquelles correspondent aux « secteurs agricoles protégés pour leur valeur écologique et paysagère et pour leur proximité avec des zones urbaines ».

Selon le rapport de présentation du projet de PLUi arrêté :

« La zone Ap correspond aux espaces agricoles situés à proximité des secteurs résidentiels. Elle a pour vocation de préserver ces interfaces d'éventuels conflits d'usage.

La zone Ap peut également servir à protéger de toute construction, des terres agricoles à haute valeur agronomique, des cônes de vue, la silhouette paysagère des villages, ou des continuités écologiques remarquables... Ainsi une grande partie des espaces ouverts de la plaine de la Limagne a été classée en Ap en raison de leur sensibilité paysagère.

Sur la partie Est du territoire correspondant aux contreforts des terres d'élevage du Livradois-Forez, la zone Ap permet de préserver les réservoirs agro-pastoraux.
Enfin, la zone Ap correspond également aux terres à vocation principalement agricole mais situées en zones inondables ou en zones et milieux humides, où la constructibilité n'est pas souhaitée ».

Selon le rapport de présentation, les secteurs agricoles à protéger correspondent donc aux espaces agricoles situés à proximité des secteurs résidentiels, et ont pour vocation de préserver ces interfaces d'éventuels conflits d'usage.

En synthèse, le projet de PLUi arrêté ambitionne d'empêcher l'implantation d'habitations à proximité des espaces agricoles productifs.

En l'espèce

Comme précédemment exposé, il ressort de l'analyse des caractéristiques des parcelles litigieuses que :

- elles constituent une dent creuse dans l'urbanisation existante,
- elles jouxtent un espace naturel, lequel :
 - d'une part, ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique,
 - d'autre part, ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole.

Leur classement en zone agricole à protéger est donc incohérent avec le parti d'aménagement retenu par le projet de PLUi arrêté.

Il est donc entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

En conséquence, le classement de la partie Nord des parcelles litigieuses en zone agricole à protéger ne saurait être conservé à l'occasion de l'approbation du PLUi de la communauté de communes Entre Dore & Allier.

3. Sur les caractéristiques d'une zone urbaine

Aux termes de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines correspondent donc :

- aux secteurs urbanisés,
- ou aux secteurs où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

De plus, selon le Rapport de présentation du PLUi :

« La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent des bourgs-centres et des villages, à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat spontané. Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire. La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements ».

En d'autres termes, le projet de PLUi arrêté a classé en zone Uc les secteurs caractérisés par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire.

En l'espèce

Comme démontré ci-dessus, les parcelles cadastrées Section AD ° 29 et AD n° 142 présentent les caractéristiques suivantes :

- La parcelle cadastrée Section AD n° 29 est bâtie, et la parcelle cadastrée Section AD n° 142 n'est pas bâtie,

- Elles sont desservies par une voie publique en parfait état,
- Elles jouxtent des parcelles bâties sur trois de leurs façades,
- Elles jouxtent un espace naturel sur leur façade Nord, lequel n'abrite pas d'exploitation agricole,
- Elles sont desservies par les réseaux publics.

C'est pourquoi leurs parties Sud ont été classées en zones Uc.

Il appartiendra donc à la communauté de communes Entre Dore & Allier de classer l'intégralité de ces parcelles en zone Uc à l'occasion de l'approbation de son PLUi

En synthèse, le classement de la partie Nord des parcelles cadastrées Section AD ° 29 et AD n° 142 appartenant à Monsieur et Madame Heels est entaché d'erreurs manifestes d'appréciation, de sorte qu'il appartiendra à la communauté de communes Entre Dore & Allier de la classer en zone Uc avant l'approbation définitive de son PLUi.

Telles sont les observations que Monsieur et Madame Heels souhaitent formuler au sujet du projet de PLUi de la communauté de communes Entre Dore & Allier.

Je vous remercie bien vivement par avance pour l'attention que vous porterez à ces observations, et vous prie de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, en l'expression de mes sentiments distingués et bien dévoués.



Alice Darson
Avocate à la Cour



Dossier n° : CUB0631952500073

date de dépôt : 16/04/2025

demandeur : HEELS James

pour : construction d'une maison individuelle et d'un garage

adresse terrain : 25 rue de Chez Pialat 63190 LEZOUX

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération soumise à sursis à statuer

Le Maire de LEZOUX,

Vu la demande présentée le 16/04/2025 par : Monsieur HEELS James, demeurant : 25 rue de Chez Pialat 63190 LEZOUX, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- **cadastré : AD 29, AD 142**
- **situé : 25 rue de Chez Pialat 63190 LEZOUX**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :

- **construction d'une maison individuelle et d'un garage**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le PLU approuvé le 30/07/2008, dont la dernière mise en compatibilité approuvée par délibération du 12/09/2016, dont la dernière modification simplifiée a été approuvée par délibération du 17/09/2024 ;

Vu la prescription du PLUi-H par le conseil communautaire en date du 28/09/2021 ;

Vu la délibération de débat du PADD en conseil communautaire en date du 19/12/2023 et du 17/09/2024 ;

Vu l'arrêt du PLUi-H en conseil communautaire du 17/12/2024 ;

Vu la version arrêtée du zonage du PLUi ;

CERTIFIE

Article 1

En vertu de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, **L'AUTORISATION D'URBANISME DEPOSEE FERA L'OBJET D'UN SURSIS A STATUER** en raison de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (art. L. 153-11 du code de l'urbanisme).

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un PLU approuvé le 30/07/2008, dont la dernière mise en compatibilité approuvée par délibération du 12/09/2016, dont la dernière modification simplifiée a été approuvée par délibération du 17/09/2024.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, L.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zones concernées par le projet : **Ug** et **N**.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **Arrêté préfectoral SGAR 2003/206 portant création de zones dans le cadre de l'archéologie préventive concernant le territoire de la commune de Lezoux,**
- **Servitude de dégagement aérien de l'aéroport de Clermont-Aulnat catégorie TS, au profit de la Direction générale de l'aviation civile.**

Article 3

En cas de transfert de propriété, le terrain est-il soumis au droit de préemption urbain (DPU) simple au profit de la commune de LEZOUX :

- **soumis au DPU.**

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI	OUI	SIAEP Dore Allier	
Électricité	OUI	OUI	ENEDIS	
Assainissement	OUI	OUI	SEMERAP	
Voirie	OUI	OUI	Commune de LEZOUX	

Le raccordement au réseau d'eau potable se fera sur devis en fonction des conditions du projet.

Le contrôle de la conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire lors d'une vente immobilière, d'une succession et pour les constructions nouvelles. Pour ce faire, il appartiendra au propriétaire de se rapprocher de la SEMERAP. Les délais et pénalités en cas de non-conformité du raccordement au réseau sont fixées à l'article L.1331-8 du Code de la santé publique.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5%
TA Départementale	Taux = 1%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, la formalité suivante pourra être nécessaire :

☒ Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (un sursis à statuer sera notifié au pétitionnaire dans le cadre d'une demande sur la parcelle dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H).

LEZOUX, le 11 juin 2025



Le Maire,

Alain COSSON

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

NOTA :

En vertu de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, **l'autorisation d'urbanisme déposée fera l'objet d'un sursis à statuer** en raison de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (art. L. 153-11 du code de l'urbanisme).

Retrait-gonflement des argiles – zone d'aléa fort

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site Internet <https://www.telerecours.fr>.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.