

**Annexe 5 :**

**Commission permanente du 25 février 2025**

\*\*\*\*\*

**Avis sur l'arrêt du plan local d'urbanisme intercommunal  
intégrant le volet habitat (PLUi-H)  
de la Communauté de communes d'Entre Dore et Allier**

HAUT LIEU TECTONIQUE  
CHAÎNE des PUYs  
FAILLE de LIMAGNE



**unesco**

Site du patrimoine mondial



Le conseil communautaire d'Entre Dore et Allier a arrêté par délibération du 17 décembre 2024 le projet de plan local d'urbanisme intercommunal intégrant le volet habitat (PLUi-H). L'intercommunalité a sollicité l'avis du Département du Puy-de-Dôme dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme.

Certaines orientations du document de planification peuvent avoir une incidence sur des politiques menées par le Département (reconquête des centres-bourgs, habitats plus durables et moins consommateurs d'espaces, diversité écologique, voirie, etc.).

Le Département tient à souligner le travail conséquent qui a été mené afin d'élaborer ce document de planification à l'échelle des 14 communes. Il apparaît dans le PADD la volonté de vouloir s'inscrire dans les enjeux à venir d'adaptation au changement climatique, de sobriété foncière, de nature en ville, ou encore de parcours résidentiel pour tous.

Le projet de la collectivité repose sur 4 axes :

- un territoire à forte vocation résidentielle entre métropole clermontoise et pôle urbain thiernois ;
- un territoire structuré autour de Lezoux qui doit renforcer son identité et ses liens de proximité ;
- un territoire qui souhaite conforter son attractivité économique et sa vocation industrielle ;
- un territoire qui souhaite préserver les ressources naturelles et le cadre de vie.

Néanmoins, il apparaît que les ambitions du PADD ne sont pas toujours retranscrites dans le règlement graphique des communes et dans les OAP sectorielles.

Après consultation du PLUi-H, **le Département émet un avis favorable avec les réserves et les observations suivantes.**

### **Concernant le projet de développement et la transcription dans les documents règlementaires :**

- *Observations :*

- Plusieurs incohérences existent entre les orientations indiquées dans le PADD et les choix d'urbanisation présents dans les règlements graphiques des communes :
  - **Limiter l'étalement urbain** : de nombreuses extensions subsistent notamment dans les communes rurales, le long des voies ;
  - **La consolidation de l'armature urbaine** : les choix de développement en logements ne sont pas hiérarchisés selon les communes. De très grandes surfaces constructibles sont ouvertes dans des communes rurales et sont disproportionnées au regard de la taille des villages. Les orientations d'ouverture à l'urbanisation sont parfois dirigées sur des hameaux plutôt que sur le bourg centre des communes et peut apporter un déséquilibre ;
  - **La protection des trames vertes et bleues** : certaines OAP et parcelles sont fléchées sur des zones humides ;
  - **La nature dans l'espace bâti, le maintien des ruptures d'urbanisation** : l'urbanisation linéaire empêche le maintien des ruptures de l'urbanisation et les connexions entre les espaces naturels ou agricoles se réduisent. De plus, l'urbanisation de certaines dents creuses avec des bois amène la fermeture des corridors écologiques et la perte de « poumons verts » ;

- **La valorisation des productions agricoles** : la localisation de certaines surfaces constructibles impacte des surfaces agricoles avec l'enclavement de celles-ci, limitant ainsi leur accès et pouvant engendrer des conflits d'usage.

### Concernant la consolidation de l'armature urbaine :

#### - *Observations :*

Plusieurs communes classées rurales ont des projections en nombre de logements importantes dans les OAP par rapport à la taille des villages :

- Bulhon (588 hab) et Lempty (405 hab) : projection d'environ 50 logements pour chaque commune ;
- Seychalles (787 hab) et Joze (1171 hab) : projection d'environ 40 logements pour chaque commune.

De plus, des communes proposent d'urbaniser dans les hameaux plutôt que dans les bourgs centres, comme Crevant-Laveine ou Culhat.

Pour les communes de Bulhon, Lempty et Seychalles, cette ouverture conséquente à l'urbanisation peut avoir une incidence non négligeable sur les capacités d'assainissement. En effet, les unités d'épuration sont très régulièrement en surcharge hydraulique et sont impactées par des eaux claires parasites.

Aussi, il convient de réduire les surfaces constructibles et/ou d'enlever des OAP sur ces communes. Il est important de mobiliser en premier lieu les fonciers proches des bourgs et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation des travaux sur les stations d'épuration en lien avec le diagnostic assainissement.

### Concernant la protection de la trame verte et bleue et la nature dans l'espace bâti :

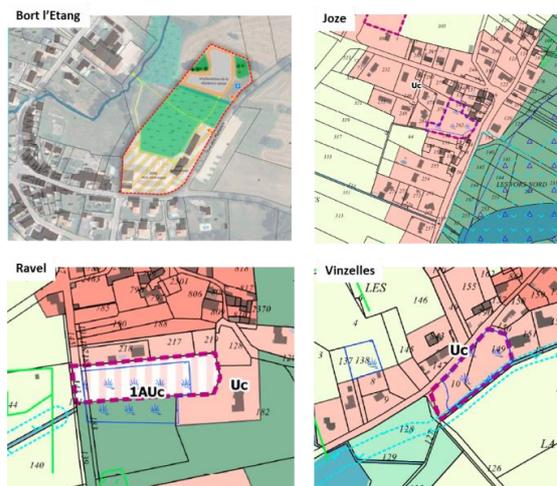
#### - *Réserves :*

#### > **La protection des zones humides :**

Plusieurs parcelles ou OAP sont en tout ou partie sur des zones humides (un détail technique des parcelles repérées par commune est apporté à la fin de l'avis).

Ci-après quelques secteurs particulièrement touchés par cette problématique :

- Bort-l'Étang : OAP Chez Barrioux secteur 2, OAP rue des Platanes
- Bulhon : Les Robillons, Les Bourrards au sud du hameau
- Joze : OAP Tissonnière en zone humide et Natura 2000 Oiseaux
- Orléat : OAP le Bourg secteur 1
- Ravel : OAP Les Courtioux, OAP rue du Breuil où on relève la présence d'une mare
- Saint-Jean-d'Heurs : OAP impasse Guillaume Aldebert
- Vinzelles : OAP Les Brassets



Le Département demande à retirer les projets d'urbanisation sur les zones humides ou à les réduire quand la zone humide n'est pas sur l'ensemble du secteur.

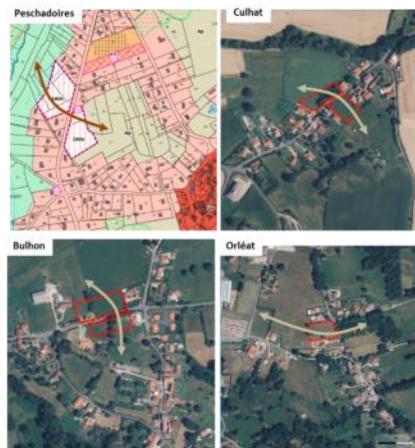
- *Observations :*

**> Le maintien des ruptures de l'urbanisation ou des corridors écologiques :**

La quasi-totalité des communes fait des choix d'ouverture à l'urbanisation qui poursuivent l'urbanisation linéaire et qui impactent la conservation des ruptures entre les villages. Il paraît essentiel, dans le cadre de la trame verte, de garder ces corridors écologiques entre les espaces urbanisés (un détail technique des parcelles repérées par commune est apporté à la fin de l'avis).

Ci-après quelques secteurs particulièrement touchés par cette problématique :

- Bulhon : OAP les Jouberts, OAP les Epiards 1 et 2, OAP rue des Chez Caillers
- Culhat : Zone Uc (sud de Culhat), Zone Uav au sud du hameau de Chez Marais, OAP Chez Coulaud 1 et 2
- Joze : Tissonnières
- Orléat : sud du bourg, OAP Chez Dalmas
- Peschadoires : OAP route de Billom et Les Noyers
- Ravel : Hameau Chez Chervet



Aussi, il convient de retirer ou de réduire l'urbanisation de ces secteurs pour maintenir les coupures entre les bourgs et conserver les corridors écologiques et/ou agricoles.

**> Le maintien des continuités écologiques intra urbaines :**

Au sein des zones urbanisées, il paraît important de maintenir des lieux servant de « poumons verts » notamment pour apporter des espaces de fraîcheurs et de cadre de vie agréable. Ces espaces peuvent permettre aussi de se connecter à d'autres espaces « verts » et de créer des continuités écologiques au sein de la ville.

OAP rue Pierre de Coubertin à Lezoux :

Il est relevé la présence d'un bois avec des arbres de hautes tiges en cœur d'îlot. Son maintien en secteur non constructible permettrait de créer un espace de fraîcheur et de partage pour les résidences aux alentours. Ce bois pourrait apporter une plus-value pour le cadre de vie de ce quartier et un espace de biodiversité.



Le Département propose de maintenir le bois sur l'OAP rue Pierre de Coubertin à Lezoux, d'inscrire ce tènement en zone jardins/parcs et de permettre sa connexion au stade et collège à proximité.

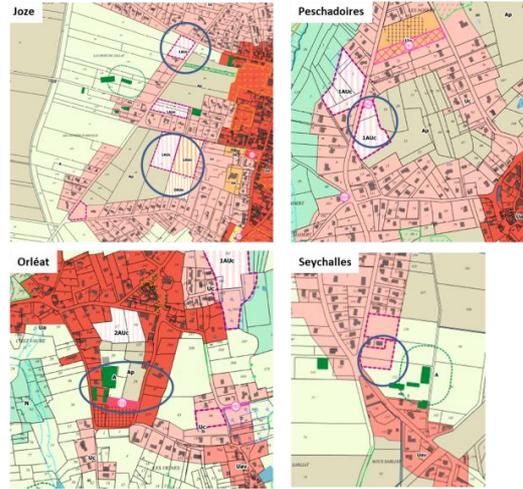
### **Concernant la valorisation des productions agricoles :**

- *Observations :*

De nombreux projets d'urbanisation impactent les activités agricoles soit par extension sur des parcelles cultivées soit par leur encerclement (un détail technique des parcelles repérées par commune est apporté à la fin de l'avis).

Ci-après quelques secteurs particulièrement touchés par cette problématique :

- Joze : OAP Rue des Champs et route des fers à chaux, Zone 1AUc en extension
- Orléat : en zonage A au lieu de U au sud jusqu'au cimetière
- Peschadoires : OAP route de Billom et Les Noyers
- Seychalles : OAP rue de la gare et des Charmilles



Il est proposé de retirer les urbanisations ou de réduire les emprises pour favoriser le maintien des activités agricoles

### **Concernant l'accueil et l'habitat des gens du voyage :**

Le territoire d'Entre Dore et Allier a réalisé un travail très important pour la régularisation des familles de Voyageurs et pour trouver des solutions à des situations parfois très complexes et répondre aux attentes du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Il est à souligner tous les efforts menés depuis de nombreuses années et le partenariat engagé avec le Département et l'AGSGV.

En effet, l'ensemble des situations a quasiment été pris en compte. Pour les situations encore non régularisées (Ravel : dans le prolongement de la zone Uc ; Lezoux : à proximité de la station d'épuration), ou impossible à régulariser (Joze et Seychalles), les services du Département et l'AGSGV restent à la disposition de la collectivité pour étudier les différentes possibilités notamment de relocalisation.

- *Observations :*

Dans le règlement écrit, la zone Uc indique que les caravanes ne sont pas autorisées. Ceci empêche la possibilité de parcours résidentiel et contraint fortement les projets d'accession à la propriété pour des Voyageurs qui souhaitent conserver leur mode de vie et d'habiter.

Aussi, il est nécessaire dans le tableau d'affectation des sols et de destination des constructions du règlement (page 45) d'autoriser les résidences mobiles permanentes pour permettre aux Voyageurs de pouvoir résider en zone pavillonnaire.

Des éléments de terminologie sont également à reprendre dans le document du diagnostic et dans le rapport de justification (voir note technique à la fin de l'avis en p.14).

## Concernant la mixité de l'habitat et les formes urbaines :

- *Observations :*

### > **Mixité de l'habitat :**

- Il est projeté 126 nouveaux logements locatifs sociaux (dont 60 en OAP) sur le territoire. Il serait important de concentrer la réalisation des logements sociaux sur les OAP de Lezoux car la pression de la demande locative sociale y est très importante (5 demandes pour 1 attribution en 2023).
- Le PLUI-H fait état d'un projet d'habitat pour des personnes âgées à Bort l'Etang (OAP rue des Platanes). Le projet de résidence seniors paraît inadapté en raison de l'absence de commerces et services dans la commune et de sa localisation sur une zone humide. De plus, il pourrait être en concurrence avec le projet de logements locatifs sociaux pour seniors qui se construit à Joze. Ce type d'opération devrait davantage être favorisé sur Lezoux et les pôles de vie (proximité des services, commerces et médecins).

### > **Formes urbaines en lien avec la densification :**

- Dans les OAP, il est programmé de l'habitat intermédiaire ou groupé sur certaines communes mais pas d'habitat en petit collectif. Il pourrait être intéressant de proposer cet habitat sur Lezoux (notamment pour des petites typologies);
- Les formes d'habitat en individuel pur (en zone Uc) sur des surfaces de parcelle plus restreintes risquent d'amener une densité mal acceptée par les habitants avec des vis-à-vis peu anticipés. Il est préconisé une bande d'implantation à 3 m de la voirie et le maintien des cœurs d'îlot non bâtis. En cas de voirie au sud, la bande d'implantation est à privilégier en fond de parcelle.
- Dans les OAP, la création de bordures végétalisées est identifiée pour les lisières. Mais dans le périmètre de nombreux secteurs d'OAP, des arbres isolés, des alignements ou des haies pourraient être conservés. Il est à privilégier la conservation des motifs végétaux existants et qualitatifs plutôt que de prévoir d'en créer de nouveaux.

### > **OAP de la rue de Sarpe à Lempty :**

Cet OAP possède un fort enjeu patrimonial et paysager.

Le site concerné abrite un parc d'une maison bourgeoise qu'il est important de valoriser. Or, le projet d'OAP repose sur de l'habitat individuel pur qui ne correspond pas au lieu et lui supprime son identité.

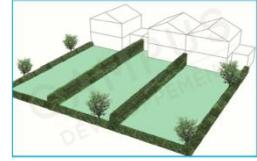
Il est demandé de reprendre l'OAP en proposant un habitat groupé/intermédiaire le long d'une limite parcellaire et en maintenant un espace de parc en cœur de site avec la préservation de la végétation existante au-delà des 2 seuls arbres remarquables identifiés (voir les schémas ci-dessous pour exemple réalisés par le CAUE).



## Concernant l'OAP Habitat :

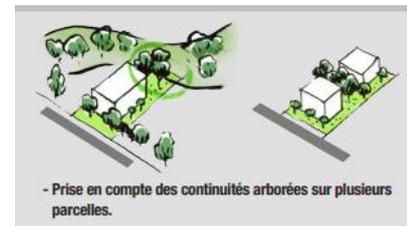
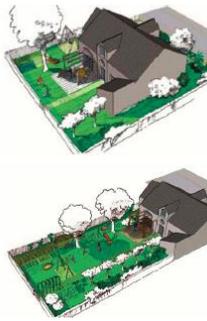
### - Observations :

- L'OAP thématique habitat indique les avantages de la végétalisation de l'espace bâti mais les croquis ne reflètent pas cette intention avec des haies mono spécifiques et peu d'arbre en bordure de parcelle.



Il est demandé d'insérer des croquis plus qualitatifs avec des variétés de végétaux implantés en bordure mais également à l'intérieur des parcelles (par exemple en fond de parcelle)

Exemples ci-dessous :



- Il est important de considérer la végétalisation des retraits et de veiller à la cohérence de cet espace de lisière. La plantation de végétaux est à encourager beaucoup plus fortement quand la voirie est au sud pour protéger des rayonnements du soleil en été et pour contribuer à l'animation / la participation au paysage de rue. L'impact de cette limite/frange parcellaire est très important. Il faut ainsi privilégier des arbres de hautes tiges et caduques, permettant de favoriser un confort d'été, et des haies basses diversifiées pour animer la rue et favoriser l'intimité d'éventuels rez-de-jardin.
- Il est également demandé d'ajouter les éléments suivants dans l'OAP thématique :
  - ✓ Inciter à la mutualisation des accès,
  - ✓ Intégrer l'habitat innovant, réversible dans l'habitat bioclimatique.

## Concernant les accès des OAP sur les routes départementales :

### - Observations :

#### > Dessertes des OAP depuis les routes départementales :

De nombreuses OAP ont un ou plusieurs accès sur les routes départementales avec la création de nouveaux carrefours.

On peut noter l'exemple de l'OAP rue de l'Espinasse et rue de la Sarpe avec pour projet la création d'une trentaine de logement dont un accès sur la RD85 et en face de l'école.

Il est donc rappeler les informations suivantes :

- Les nouveaux aménagements d'accès sur les routes départementales seront à la charge de l'aménageur et non du Département ;
- Les services du Département devront être associés en amont des projets et les aménagements réalisés ne doivent pas amener des problèmes de sécurité.

### > Dessertes internes des OAP

De façon générale, il est remarqué un manque de réflexion pour connecter les OAP au réseau viaire existant et pour profiter de dessertes existantes. On retrouve ainsi des voiries côte à côte.

Ainsi, le Département demande d'ajouter des emplacements réservés (ER) pour une meilleure connexion des quartiers et d'utiliser aussi les voies privées existantes pour notamment limiter les débouchés directs sur les RD.

### Concernant la voie verte Via Allier :

#### - Observations :

Les emplacements réservés n°3, 4 et 6 sont directement associés au projet d'aménagement de la Via Allier (respectivement : création d'une zone de bivouac liée à la voie verte, création d'un espace de détente lié à la voie verte, création d'un pôle d'accueil de la voie verte) (page 186).

Le Département précise que l'instauration de ces emplacements réservés, leur emprise, leur emplacement, leur vocation, relèvent de la seule initiative de la communauté de communes Entre Dore et Allier et de la commune de Joze. Il s'agit de projets « d'accompagnement territorial » du projet d'aménagement de la Via Allier pour lequel le Département ne prévoit pas de mobiliser ces emplacements réservés, hors périmètre de son projet.

Des éléments de texte sont également à reprendre dans certaines pièces du PLUI-H (cf. note technique p. 14).

### Concernant le règlement écrit :

#### - Observations :

#### > Qualités architecturales

- Concernant le nuancier avec la possibilité d'enduit blanc et gris foncé, il est proposé d'enlever ces deux nuances qui sont difficiles à intégrer dans le paysage et avec le reste des constructions existantes.
- Sur l'intégration du pisé dans le règlement, la phrase est peu compréhensible (partie soulignée ci-dessous). Il est proposé de mettre le traitement du pisé à part (cf. fiche action n°10 du POA) :  
« Pour les constructions nouvelles ou contemporaines : les façades seront, sur tout ou partie de la construction :
  - recouvertes avec un enduit ...
  - appareillées en moellons de pierres jointoyés, pisé ou galets rappelant les constructions locales traditionnelles locales de couleur beige à brun,
  - en bardage bois et/ou matériaux composites ... ».

#### > Espace libres / Stationnement : il est proposé

- de prévoir la perméabilité des places de stationnement privatives pour les zones périphériques (en zones Uc, 1AUc, Ue, Ut notamment) ;
- d'augmenter le pourcentage de coefficient pleine terre pour favoriser la perméabilité des parcelles comme suit : faire évoluer le coefficient pleine terre à 20% en zone dense (Ub) et de 25% pour les zones en périphérie (Uc) ;
- d'ajouter la plantation d'arbres pour les places de stationnements publics ou d'équipements (exemple 1 arbre pour 4 places).

### > Clôtures

- Les murs banchés sont autorisés dans les zones denses (centre ancien) : il est souhaité la suppression de cette possibilité car elle ne correspond pas à l'identité patrimoniale des centres.
- Il est prévu de maintenir les murs en pierres mais pas en pisé : la conservation des murs en pisé est demandée car ils font partie intégrante du patrimoine bâti local.
- La hauteur des murs de clôtures est à 1,20 m dans toutes les zones habitat : une hauteur plus faible pour la zone UC serait appréciée (en général 80 cm + grille ou claire-voie et/ou haie sans excéder au global 1,80 m).
- Concernant les haies, l'évitement des haies mono-spécifiques est mentionné alors qu'il serait plus judicieux de les interdire, afin de généraliser les haies multi strates, déjà présentes sur la commune.
- Pour les limites séparatives en zone périphérique (Uc, 1Auc, Ue, Ut, N, A), il serait important, pour celles en contact avec une zone A ou N, d'ajouter une transparence pour la petite faune et de maintenir une transparence hydraulique.

### > Eléments techniques extérieurs

- Pour les pompes à chaleur, il faudrait mentionner que le positionnement de la PAC doit limiter la gêne occasionnée pour les voisins.

### > Eaux pluviales Ub, Uc, 1Auc

*Un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé pour toutes les constructions principales :*

- 1 000 Litres pour 10 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol du bâtiment principal implanté avec un minimum de 3 m<sup>3</sup>,
- Au-delà de 10 m<sup>3</sup> de récupération : non réglementé.

En général, il est demandé que les eaux pluviales soient gérées via une infiltration à la parcelle avec un débit de fuite permettant de favoriser les apports des nappes phréatiques. Dans ce cas, la récupération n'est pas imposée.

Pour rappel, il existe un fort enjeu de l'eau sur ce territoire en raison de la présence de nombreuses zones humides.

### > En zones agricoles et naturelles

- Il est possible de faire une extension pour les habitations existantes sans excéder au total 300 m<sup>2</sup>. Cette surface paraît trop importante pour une zone qui doit rester le moins urbanisée possible, il est donc souhaité d'abaisser cette surface à 200m<sup>2</sup>.
- Les annexes et piscines doivent être à moins de 30 m de l'habitation. Il est également souhaité une distance maximum moins importante. A ce titre, il conviendrait de réduire cette distance.
- Des éléments nécessitent d'être ajoutés pour ces deux zones :
  - ✓ la protection et le maintien des constructions en pisé (bâtiments et murs clôtures),
  - ✓ le maintien d'une transparence faunistique et hydraulique des clôtures aussi pour les habitations,
  - ✓ la perméabilité des sols pour le stationnement des véhicules légers.

**Aussi, le Département émet un avis favorable, avec les réserves et observations décrites ci-dessus, concernant l'arrêt du PLUI-H d'Entre Dore et Allier.**

## DECLINAISON TECHNIQUE DES OBSERVATIONS PAR COMMUNE

### Tableau détaillé des observations et recommandations par commune :

<b>Bort l'étang</b>
<p><b>Hameau Chez Barrioux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ne pas urbaniser la parcelle 43 (sur un corridor agricole)</li><li>- maintenir la séparation de l'urbanisation entre les hameaux</li></ul> <p><b>OAP Chez Barrioux :</b> cette OAP amène une extension du hameau assez conséquente et une urbanisation non connectée au village. Elle aurait pu se concevoir plutôt sur les parcelles 34 et 38 avec un accès depuis la rue des Bruyères. La phase 2 se situe sur une zone humide : il serait mieux de ne pas la rendre constructible. Les deux points d'accroche sur la D223 seront à travailler. Sur la parcelle en friche actuellement, il est préconisé le maintien des arbres feuillus existants qui sont déjà grands et le maintien des haies vives déjà existantes pour faciliter la transition avec le milieu agricole.</p> <p><b>OAP rue des platanes :</b> cette OAP est située sur une zone humide. La mesure ERC (Eviter-Réduire-Compenser) est prévue mais il serait préférable de ne pas conserver cette urbanisation pour conserver la zone humide. Son implantation est également assez excentrée par rapport au bourg et engendre une extension importante. Il serait mieux de privilégier les parcelles au sud-ouest du village (en face des parcelles n°37 et n°38)</p>
<b>Bulhon</b>
<p><b>Les maintiens de coupures végétales :</b></p> <p>Il est porté à votre attention les ouvertures à l'urbanisation sur des zones humides qu'il serait préférables de supprimer :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les Robillons : parcelles n°190, 191, 192, 193</li><li>- Les Bourrards : parcelle n°166 (et réduction de l'ouverture à la construction de la parcelle en face)</li><li>- Les parcelles n°50 et 161, au sud du hameau</li></ul> <p><b>OAP les Jouberts :</b></p> <p>Le secteur 2 amène une poursuite de l'urbanisation linéaire très importante. Le secteur 1 paraît déjà suffisant. Il est privilégié la suppression de la RD 223 et plutôt envisager une sortie vers le bassin de rétention, qui rejoint l'OAP le Clos 1.</p> <p><b>OAP les Epiards 1 et 2 :</b> l'urbanisation en linéaire serait à enlever et une vigilance est apportée pour maintenir la coupure urbaine</p> <p><b>OAP rue des Chez Caillers :</b> l'urbanisation en linéaire serait à enlever pour les mêmes raisons</p>
<b>Crevant-Laveine</b>
<p>Le parti pris de l'urbanisation de la commune est de privilégier le développement des hameaux qui sont proches de Lezoux plutôt que ceux en proximité du bourg centre de Crevant. Cela rentre en contradiction avec la volonté de développer la vie du bourg et de l'école. Les ménages risquent d'être plus tournés vers Lezoux. Sur le bourg de Crevant, les parcelles à côté de la mairie auraient pu être ouvertes à l'urbanisation pour renforcer les activités existantes.</p> <p><b>OAP la Croix Mozat :</b></p> <p>Un nouvel accès est envisagé sur la D46. La sortie du secteur 1 aurait pu être trouvée sur la rue des Graves. Il est proposé la réduction du secteur 2 qui est déjà sur une parcelle agricole cultivée. La totalité de l'OAP est sur une superficie de 1,2 ha pour 9 logements seulement. La densité est très faible. Il est également souhaité le maintien de l'alignement des arbres fruitiers.</p>

## Culhat

Le développement de la commune se fait sur des hameaux (Villeneuve, Bassinet, Chez Collange, Chez Coulaud 1et2) plutôt que sur le bourg centre de Culhat. Cela conforte le développement linéaire des hameaux déjà présents et ne contribue pas à la redynamisation du bourg centre.

**Coupure urbanisation** : il s'agit de reprendre certains secteurs pour maintenir la coupure d'urbanisation

- Zone Uc (sud de Culhat), rue Cote de La Vernelle (avec le souhaite d'enlever une partie des parcelles n°141, n°142, n°143 pour la conservation des boisements)
- Zone Uav, sur la partie sud au hameau de Chez Marais (parcelles n°66, n°35, n°36)

**OAP multisite / Secteur route d'Ornon** : l'urbanisation se fait en extension et la question du périmètre de réciprocité agricole est à traiter. De plus, la zone est en proximité du lit de la rivière.

Le maintien de la haie le long de la RD existante est souhaité.

**OAP Chez Coulaud** : il est proposé d'enlever la totalité de l'OAP (1 et 2) pour conserver la coupure d'urbanisation.

## Joze

Les extensions de zones à urbaniser sont importantes sur l'ouest du bourg avec des ouvertures à l'urbanisation en extension et l'enfermement de parcelles agricoles qui peuvent gêner l'activité.

Ce développement ne correspond pas au PADD de l'intercommunalité, qui mentionne la volonté de resserrement du tissu bâti et d'évitement de l'étalement urbain.

Il serait préférable de réduire ces zones d'extension, voire de reprendre le projet de développement de la commune qui n'est pas fléchée comme pôle de vie.

**Maintien corridors écologiques** : une partie de la parcelle n°313, sur les Tissonnières, pourrait rester en ENAF pour maintenir la coupure de l'urbanisation et conserver le corridor écologique existant.

**OAP Rue des Champs** : cette OAP vient sur un secteur agricole important de l'ouest de la commune et couvre une superficie de près de 3 ha : près de 2ha pour l'école et autres équipements (parking, espaces verts...) en 1AUe et 2AUe et une zone 1AUC en extension. De plus, le projet d'urbanisation de l'ensemble du secteur ferme complètement l'espace agricole présent. La réduction de sa superficie pourrait être envisagée.

**OAP route des fers à chaud** : cette OAP isole la parcelle agricole à l'est de celles à l'ouest et poursuit l'urbanisation linéaire, à la suite des coups partis.

**OAP multisites / Tissonnières** : Cette OAP est en zone humide et se trouve également couverte par une zone Natura 2000 Oiseaux. Il est proposé soit de supprimer l'OAP, soit de réduire son emprise aux espaces les moins sensibles.

## Lempty

Le développement de cette commune prévoit la construction d'environ 50 logements. Cela paraît conséquent par rapport à la taille du village, qui n'est pas identifié comme pôle de vie.

### **OAP rue de l'Espinasse et rue de la Sarpe (3.5 ha)**

Il est prévu la création de 30 logements sur ce secteur. L'école se situant de l'autre côté de la RD85, un aménagement sécurisé serait à envisager pour la traversée piétonne. Il est rappelé que les travaux de connexion à la départementale et de sécurité seront à la charge de l'aménageur.

### **OAP les Aisés**

Il est proposé d'enlever cette OAP car cette extension paraît conséquente et vient en plus de l'OAP rue de l'Espinasse. Si elle doit être conservée, il est préconisée de la réduire au triangle de l'entrée de bourg.

### **OAP de la rue de Sarpe**

Ce secteur présente un fort enjeu patrimonial et paysager. Il est composé notamment d'un grand foncier présentant une maison bourgeoise et un parc arboré de qualité. Il serait important de conserver cette histoire bâtie en privilégiant la production d'un habitat groupé avec des hauteurs adaptées, le long d'une limite parcellaire. Cela permettrait de conserver le cœur arboré et naturel de ce foncier et non seulement les 2 arbres identifiés.

La création d'habitat individuel pur prévu actuellement ne correspond pas à ce lieu et risque d'enlever son identité.

## Lezoux

**Corridors écologiques** : de manière générale, il s'agit de maintenir des corridors pour franchir les espaces urbanisés

**Au nord** : il est proposé de

- conserver en N la parcelle OB 178,
- maintenir une coupure dans la parcelle OB 237 (haie existante) et la parcelle AA 31 (dans OAP Vigne Vieille),
- créer une liaison avec les parcelles Ap (plus au sud) et ensuite les parcelles AA 154 et AA 1588 (par exemple sous de cheminement doux ou de coulée verte),
- maintenir le principe de végétalisation le long de la parcelle 39, autour de l'espace de stationnement et la partie sud de la parcelle 31 (OAP Vigne Vieille).

**Nord-Est / OAP rue Pierre de Coubertin** : maintenir une coupure végétale, un lien type coulée verte entre le stade et zonage 2 AUc (nord CV) en passant par cette OAP.

**Ouest** : il est proposé de

- conserver la parcelle AV 240 en coupure verte et maintenir la liaison naturelle vers la zone 2AUc, non urbanisée,
- prévoir une jonction entre les 4 zones N à l'ouest du centre-ville qui pourraient être mieux connectées car elles sont actuellement isolées, en traitant le passage à l'intérieur d'une zone d'activité et le raccordement au centre-ville.

**OAP chemin de l'étang de l'île** : cette OAP éloignée du centre-ville devrait être ouverte à long terme

- réduire de moitié de l'OAP ou l'enlever,
- réduire la zone U de ce hameau qu'aux habitations existantes pour laisser 512/513 en A ou N.

**OAP rue du Crozet + OAP multisites rue Théophile Gautier et rue Jacques Salez** : il faudrait maintenir un corridor vert entre ces 3 secteurs

Rue du Crozet : il est proposé de

- maintenir les 2 arbres au sud et développer un filtre végétal à l'ouest sur la parcelle 661,
- revoir l'accès qui pourrait être traversant en reliant la plateforme de retournement existante au nord,

Rue Jacques Salez : il est proposé de

- faire le lien végétal à l'est de la parcelle avec OAP rue du Crozet (à la place de la projection du parking),
- inverser les emplacements de l'allée piétonne et la desserte routière interne,
- déplacer le parking à l'entrée du site,
- permettre des coupures (viaire ou mode doux) au sein de linéaire bâti prévu le long de la route (par exemple, prévoir une coupure en face de l'accès à l'OAP Théophile Gautier).

Rue Théophile Gautier : il est proposé de

- maintenir le mur d'enceinte en pisé,
- développer la végétation dans l'angle au sud de la parcelle.

**OAP rue Pierre de Coubertin** : il est proposé de

- maintenir le bois (parcelle 217) avec des arbres de hautes tiges en cœur d'îlot et le connecter au stade et collège,
- maintenir des espaces de fraîcheur et de partage pour les résidences aux alentours,
- maintenir un cadre de vie sur le quartier et un espace de biodiversité.

**OAP rue du Potier Paternus** : il est proposé de

- mutualiser l'accès avec celui de la parcelle 199 plutôt que de sortir sur la RD,
- maintenir les murs de clôture est et ouest pour les parties en bon état,
- maintenir des arbres de hautes tiges présents dans les 3 angles de la parcelle.

**OAP rue de la Gare** : cette OAP plutôt en extension se rapproche d'activités industrielles. il est proposé de

- réduire cette OAP aux parcelles 99 et 100, pour limiter les éventuels problèmes de cohabitation et de nuisances,
- mutualiser l'accès avec la parcelle 256 pour créer une boucle.

Dans les documents transmis, il manque le descriptif d'une OAP située au sud de Lezoux (identifiée dans le règlement graphique comme OAP).

## Moissat

**OAP route de Billom** : il est proposé de diminuer la profondeur pour inciter à combler en premier lieu les parcelles en dents creuses encore non bâties qui sont assez nombreuses dans ce quartier ou alors de phaser l'ouverture à l'urbanisation.

### Orléat

**Coupure végétale et agricole entre les hameaux** : il est proposé de

- maintenir en non constructibles les parcelles 177 et 91 au sud du bourg, pour garder la coupure entre le bourg et le hameau de Chez Dalmas,
- maintenir en zone A au lieu de U la parcelle 22 jusqu'au cimetière.

**OAP Le Giry** : il est proposé de relier les futures voiries aux accès déjà présents et d'étudier la mutualisation avec des voiries existantes

**OAP Chez Dalmas** : il est proposé d'enlever cette OAP pour maintenir une coupure urbaine et permettre une continuité écologique (notamment avec la zone humide située en face).

### Peschadoires

**OAP route de Billom et Les Noyers** : ces 2 OAP rejoignent l'urbanisation le long de la RD 212 et encerclent la zone Ap. Il est proposé leur suppression pour maintenir la rupture urbaine et la continuité écologique vers la rivière.

**OAP chemin des Mésanges et chemin des Amoureux** : il est proposé de réduire fortement cette extension urbaine ou de la supprimer car cette extension se fait au détriment de prairies et se trouve en proximité du ruisseau et de sa ripisylve.

### Ravel

**Hameau Chez Chervet** : il est proposé de laisser les parcelles 335/333 en zone N pour contenir l'étalement urbain

**Autres** : il est proposé de classer la parcelle 25 en zone Uc pour travailler à la mise en conformité des Voyageurs présents

**OAP Les Courtieux** : il est proposé de supprimer cette OAP ou la réduire de façon importante car elle est située loin du bourg et une zone humide est présente sur site.

**OAP rue du Breuil** : il est proposé de supprimer cette OAP car elle est en extension du bourg et une mare est présente sur site.

### Saint-Jean-d'Heurs

**OAP imp guillaume Aldebert** : il est proposé de réduire l'emprise de la zone pour prendre en compte la zone humide

### Seychalles

Il est prévu sur la commune la création d'environ 40 nouveaux logements sur 3,5 ha. Cet objectif paraît important par rapport aux besoins d'une commune rurale, qui n'est pas identifiée comme pôle de vie. De plus, toutes les extensions se font au détriment de zones agricoles.

**OAP chemin des Niris** : il est proposé de réduire sa superficie et de phaser l'ouverture à l'urbanisation en priorisant d'abord la poche intérieure avant d'ouvrir à l'extérieur.

**OAP rue des Sables** : il est proposé de réduire sa superficie.

**OAP rue de la gare et des Charmilles** : il est proposé de réduire la superficie de l'OAP rue de la gare (du fait de sa proximité avec l'activité agricole) et de travailler plus qualitativement l'entrée de bourg.

### Vinzelles

Des parcelles sont intégrées dans les enveloppes Uav/Uc mais sont en extension

**OAP Les Brasset** : il est proposé de supprimer cette OAP car elle est en extension et en zone humide, ou a minima de la réduire fortement.

## **Propositions de reformulation d'éléments de texte concernant les gens du voyage :**

### **Document du diagnostic, page 74 :**

- Ce Schéma Département d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage ~~est en cours de révision~~ -> *signé en mai 2023.*
- L'aire d'accueil de Lezoux ~~ne permet pas l'itinérance~~ -> *ne remplit pas sa fonction d'accueil temporaire*
- Ceux-ci se concentrent la plupart du temps sur des équipements sportifs ou des parkings publics -> *permettant l'accès à l'eau et à l'électricité.*
- Six communes recensent des ~~problématiques~~ *habitats informels* concernant les gens du voyage. Il s'agit des communes : Culhat, Joze, Lezoux, ~~Crevant-Laveine (situation à retirer)~~, Ravel, Seychalles.
- Les besoins en terrains familiaux *locatifs publics ou équivalent*
- Le futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage *prescrit la création prévoit de* ~~flécher~~ *de 4 terrains familiaux locatifs publics ou équivalents* sur la CC EDA.
- En 2015, la CC EDA a approuvé son premier Programme Local de l'Habitat (~~PLU-PLH~~) pour une durée de 6 ans

### **Rapport de justification :**

- p.38, 77 et 79 : Nhb : Secteur de la zone naturelle à vocation d'accueil ~~des gens du voyage de résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs~~
- p. 79 : Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) au sein de la zone N, délimitant l'installation informelle ~~des gens du voyage~~. A partir du travail d'identification par l'AGSGV des secteurs d'implantations des familles ~~de la communauté~~ des gens du voyage
- p. 129 (paragraphe C3) : ~~Les populations~~ des Gens du Voyage habitent le territoire d'Entre Dore et Allier de différentes manières [...] le PADD souhaite faciliter l'accueil et la ~~sédentarisation~~ *l'ancrage* des Gens du Voyage [...]
- p. 139, Action 13 : ~~Les populations~~ des Gens du Voyage [...] les besoins en terrains locatifs publics seront réévalués au regard des évolutions territoriales et des situations familiales et de la réalisation des prescriptions. [...] en partenariat avec l'~~ASGV~~ *AGSGV63*

## **Propositions de reformulation d'éléments de texte concernant la Voie Verte Via Allier :**

### **Le diagnostic territorial (pièce 1.1) :**

- p. 19 : existence de la véloroute 70 ->préciser qu'il s'agit de la Via Allier
- p. 161 : « projet de voie verte en cours » -> préciser qu'il s'agit de la Via Allier

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (pièce 2) : l'aménagement de la liaison cyclable entre Joze et Maringues par le Conseil départemental pourrait être mentionné dans le cadre de l'Objectif n°2.5

### **Le Règlement écrit (pièce 3.2) :**

- p. 167 et 168 : incohérence entre la rédaction de l'article Np et le tableau des sous-destinations de l'article Np1 qui interdit les exploitations agricoles et les exploitations forestières (page 167).