

Aubière, le 21 mars 2025

Le Président :
David CHAUVÉ

Chef du Pôle Territoires :
Nicolas COUDRAY

Conseillers urbanisme :
Nicolas ROUGIER
Géraldine RODARIE

Siège Social

11, Allée Pierre de Fermat
BP 70007
63171 Aubière Cedex
Tél : 04 73 44 45 46
Fax : 04 73 44 45 50

Email : contact@puy-de-dome.chambagri.fr

Mme Elisabeth BRUSSAT
Présidente de la Communauté
de communes Entre Dore et Allier
29 avenue de Verdun
63190 LEZOUX

**Objet : Avis sur le projet arrêté de PLUi valant PLH de la Communauté de
Communes Entre Dore et Allier**

Madame la Présidente,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de PLUi valant PLH de la communauté de communes Entre Dore et Allier, ce dont nous vous remercions. Par la présente, nous vous formulons notre avis ainsi que nos observations et suggestions sur ce document d'urbanisme.

1. Ambition démographique et trajectoire de sobriété foncière

1.1. Ambition démographique

Concernant l'ambition démographique sur la base de laquelle est construit l'ensemble du document, le rapport de présentation (page 43) indique : « *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.*

Ainsi sur la période 2011-2022, Entre Dore et Allier a connu une croissance de population de l'ordre de 0,98%/an en moyenne avec toutefois une dynamique nettement plus forte entre 2011 et 2016 (1,32%/an) qu'entre 2016 et 2022 (0,73%).

Malgré ce « tassement » sur cette dernière période, le PADD (page 12) retient un scénario que nous qualifierions plutôt d'ambitieux (et non de « raisonné ») avec une croissance démographique de l'ordre de +1,10% par an sur les 12 années à venir, soit 2700 nouveaux habitants au total.





1.2. Besoins en logements et enveloppe foncière dédiée à l'habitat

Pour accueillir ces nouveaux habitants et répondre aux besoins des habitants déjà présents (dessalement des ménages...), le projet de PLUi prévoit la réalisation de 1640 logements supplémentaires et la mobilisation de 137 hectares dont 39 maximum en extension (pages 12 et 13 du PADD). Cette enveloppe en extension offerte par le PADD pour l'habitat nous interroge alors qu'à la même page 13 du PADD et au sein des justifications du projet de PLUi (page 26), il est indiqué que le territoire compte environ 220 hectares au sein des espaces déjà urbanisés. 220 hectares qui suffiraient donc à répondre aux besoins (par ailleurs évalués sur la base d'un scénario ambitieux) en matière de développement urbain.

L'enveloppe de 39 ha maximum est justifiée en faisant valoir un SCOT du Livradois-Forez théoriquement plus généreux (89 hectares maximum de surface nette en extension pour la période 2020-2038) et par conséquent un PLUi plus vertueux que le SCOT. Le PADD indique que le PLUi est construit pour 12 ans, sans préciser le point de départ de cette période, il convient donc d'être prudent dans la comparaison des enveloppes chiffrées et leur temporalité respective. De même, il conviendrait de retenir la même définition de la notion d'extension. Or déjà au sein même du projet de PLUi, la notion d'extension ne semble pas être toujours la même, en témoignent les atlas cartographiques communaux où certaines extensions identifiées dans les documents d'urbanisme existants sont qualifiées de dents creuses dans le projet de PLUi alors que la configuration des lieux ne semble pas avoir changé...

Exemple sur Joze :

<p>L'analyse du bureau d'étude indique qu'il s'agit d'une extension dans le PLU actuel, ce qui nous semble effectivement le cas</p>	<p>Puis considère le même secteur en dent creuse dans le projet de PLUi</p>	<p>Vue aérienne du secteur en question</p>

Surtout, rappelons que le SCOT s'il fixe des enveloppes foncières maximales comprend également de nombreuses dispositions littérales (notamment la prescription 20 du DOO) visant la limitation de l'étalement urbain et la construction en priorité dans l'enveloppe urbaine. Il indique également qu'en cas d'extensions celles-ci doivent être particulièrement justifiées et phasées. Or la compatibilité du PLUi avec le SCOT s'apprécie aussi au regard de ces prescriptions littérales et pas uniquement au regard des enveloppes foncières maximales fixées.

Enfin nous relevons cette phrase dans les justifications du projet : « *In fine, le projet de règlement graphique du PLUi-H est encore plus vertueux que les objectifs définis dans le PADD puisque le Potentiel foncier urbanisable*



« habitat + tissu urbain mixte » en extension urbaine est limité à moins de 26 ha (contre 39 ha prévu dans le PADD) ». Pourquoi ne pas avoir revu l'ambition du PADD au vu du zonage final ?

1.3. Foncier économique

En matière de foncier économique, le projet de PLUi est construit sur les objectifs du SCOT Livradois-Forez. Ce dernier prévoit, pour la période 2020-2038, une enveloppe foncière maximale de 34 hectares en extension sur les zones déjà viabilisées et qu'il identifie (page 58 du DOO du SCOT) auquel il ajoute 4 hectares d'extension du foncier économique en dehors des zones qu'il flèche. La répartition de ces 4 hectares est librement opérée par l'EPCI. Le PADD du PLUi reprend ces enveloppes (page 27).

Nous notons que le PLUi construit pour 12 ans fait le choix de mobiliser, notamment au niveau de son zonage, la totalité (et même un peu plus) de l'enveloppe en extension prévue par le SCOT sur 18 ans.

Nous notons également que le projet de PLUi, dans son zonage, prévoit en matière d'activité économique 44,9 hectares en extension d'urbanisation (soit 5 de plus que l'enveloppe du SCOT prévue sur 18 ans) positionnés pour 32,6 ha sur le Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier (à Lezoux et Orléat) soit un peu plus que prévu par le SCOT (30 ha) et par le PADD du PLUi. Même si un peu plus de 10 hectares sont phasés sur un temps plus long, il convient bien de les compter dans l'enveloppe SCOT.

Nous entendons la volonté de ne pas contraindre le développement des activités économiques, pour autant celui-ci se fera nécessairement au détriment du foncier agricole également support d'une activité économique majeure pour le territoire, l'agriculture. Aussi, nous vous invitons à être particulièrement vigilants sur le bon usage de ce foncier économique : son optimisation lorsqu'il sera mobilisé, et sa mutabilité sur le long terme pour éviter l'apparition de nouvelles friches industrielles dans quelques décennies.

Nous vous invitons également à maintenir autant que possible l'activité agricole sur les secteurs d'extension non urbanisés et à trouver des solutions de compensation pour les exploitants évincés voire, après avoir appliqué la séquence éviter-réduire-compenser appliquée à l'économie agricole, des mesures de compensation collective agricole.

1.4. Absence d'une étude de densification des espaces déjà urbanisés

Nous vous rappelons que l'article L.151-5 du code de l'urbanisme¹ rend obligatoire pour les collectivités la production d'une étude de densification des zones déjà urbanisées avant de pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones. En d'autres termes, il est demandé aux collectivités de justifier que toutes les marges de manœuvre dont elles disposent pour construire ont effectivement été bien mobilisées avant de planifier l'ouverture de nouveaux secteurs vierges d'urbanisation.

¹ le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »



Cette étude ne figure pas dans les pièces qui nous ont été transmises pour avis, ce qui à notre sens constitue un manque majeur dans la justification du projet de PLUi voire le fragilise fortement.

Cette étude vaut autant pour le foncier dédié à l'habitat que pour le foncier économique et apporte une analyse fine sur la possibilité de mobiliser des locaux et logements vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pour poursuivre le développement de la collectivité.

Si sur des EPCI de plusieurs dizaines de communes, ce type d'étude pointue peut sembler lourde à mener, c'est moins le cas sur un territoire comme Entre Dore et Allier où ce travail de dentelle aurait probablement pu apporter des éléments très opérationnels y compris sur le volet habitat du projet de PLUiH.

Enfin, et dans le même esprit que cette étude de densification prévue par le code de l'urbanisme, le SCOT du Livradois-Forez (prescription n°24, page 31 du DOO) exige la réalisation d'une étude de densification et de mutation des enveloppes urbaines des espaces stratégiques qu'il a identifié au sein d'un atlas cartographique.

1.5. Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

Avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, et en continuité avec les différentes lois précédentes visant à la réduction de la consommation des espaces notamment agricoles, les collectivités doivent s'engager dans un processus de sobriété foncière. La loi climat et résilience fixe une première étape pour 2031 avec un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de l'ordre de -50% par rapport à la période 2011-2020.

Le projet de PLUi doit donc rentrer dans cette trajectoire de sobriété foncière. Le portail de l'artificialisation indique que la consommation d'ENAF pour Entre Dore et Allier s'élève à 183,5 ha sur 2011-2020, si l'on applique un objectif de -50% à cette surface de référence, on obtient une consommation d'ENAF possible de l'ordre 91,8 ha pour la période 2021-2030. Ensuite il convient d'évaluer le potentiel applicable au pas de temps choisi pour construire le PLUi en retirant ce qui a été consommé depuis 2021 et en ajoutant une partie du potentiel de consommation d'ENAF sur la décennie suivante 2031-2040 (calculée en appliquant une réduction de -50% par rapport à la période 2021-2030).

Concernant le projet de PLUi d'Entre Dore et Allier, les différentes pièces produites ne permettent pas de déterminer clairement la durée d'application choisie. Il est indiqué en plusieurs points qu'il est conçu pour 12 ans tandis que d'autres pièces mentionnent qu'il est conçu jusqu'à l'horizon 2032. Enfin, les justifications du projet (pages 46 et suivantes) présentent une analyse de la consommation d'ENAF jusqu'en 2030.

Dans ce contexte, difficile de donner tout crédit à l'analyse de la consommation d'ENAF proposée dans les justifications (pages 46 et suivantes).

Par ailleurs, la méthode d'identification des ENAF nous pose question dans la mesure où elle exclut les espaces agricoles non déclarés à la PAC ainsi que certains espaces naturels comme les landes. En effet, nous rappelons que tous les espaces agricoles ne sont pas forcément déclarés à la PAC (choix personnel de l'exploitant, production non éligible aux aides surfaciques, etc.).



À l'échelle de 14 communes, il était possible de qualifier ces espaces en croisant d'autres sources (consultation du RPG sur plusieurs années, utilisation de sources complémentaires telles que le RPG complété, ou encore enquête terrain ou à dire d'acteurs). Finalement ce sont quelques 80 à 100 hectares qui n'ont pas été analysés et qui de fait passent « sous les radars » de la consommation d'ENAF.

Enfin, les justifications (pages 46 et suivantes) estiment que la consommation d'ENAF engendrée par l'extension du Parc d'activités à Lezoux-Orléat relèverait de l'enveloppe foncière régionale et non de l'enveloppe locale. Le SRADDET n'étant pas modifié pour l'heure sur ce point, il semble délicat d'anticiper une telle hypothèse.

2. Armature territoriale

Le projet de PLUi est construit en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT qui distingue pour le territoire :

- Un pôle relais, la ville-centre de Lezoux ;
- Deux pôles de proximité, Peschadoires et Orléat ;
- Les 11 communes rurales ou périurbaines : Bort-l'Étang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lempty, Moissat, Ravel, Saint-Jean-d'Heurs, Seychalles, Vinzelles.

L'objectif avec cette armature est de « maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire » (PADD page 12) en priorisant l'accueil de population, d'activités et de services sur le pôle relais et les pôles de proximité. Ainsi, en matière d'habitat, le PADD du PLUi, reprenant les objectifs du SCOT, fixe des objectifs de densité nette différenciés selon le type de polarité.

L'objectif avec cette armature est de « maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire » (PADD page 12) en priorisant l'accueil de population, d'activités et de services sur le pôle relais et les pôles de proximité. Ainsi, en matière d'habitat, le PADD du PLUi, reprenant les objectifs du SCOT, fixe des objectifs de densité nette différenciés selon le type de polarité.

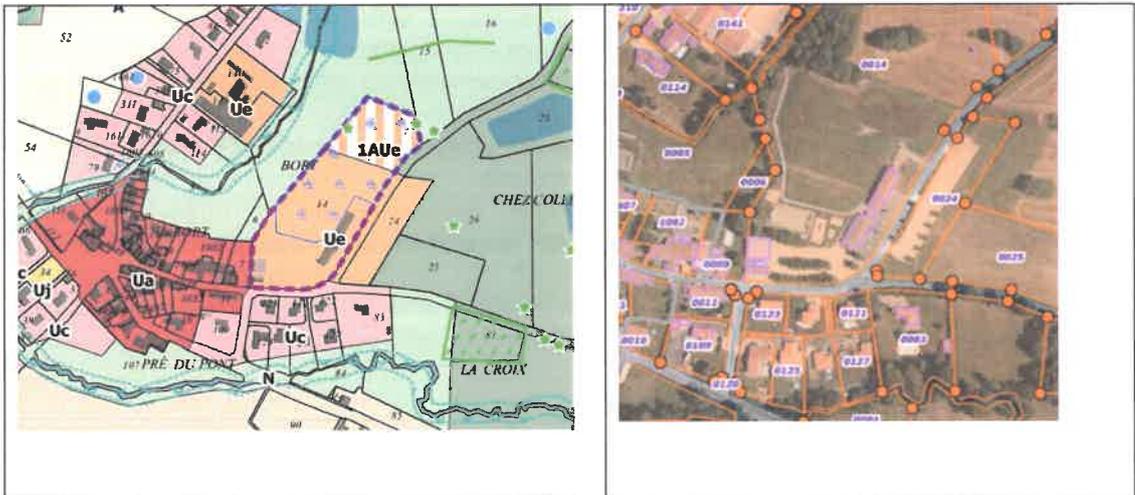
Or, il s'avère que les autres pièces du PLUi notamment le zonage et le POA ne reflètent pas cette armature territoriale en positionnant de grands tènements à urbaniser sur des communes rurales et en fixant des objectifs de construction de logements neufs plus importants dans certaines communes rurales (Seychalles, Moissat, Culhat, Joze) que dans le pôle de proximité de Peschadoires.

3. Au-delà des chiffres : illustrations de notre analyse

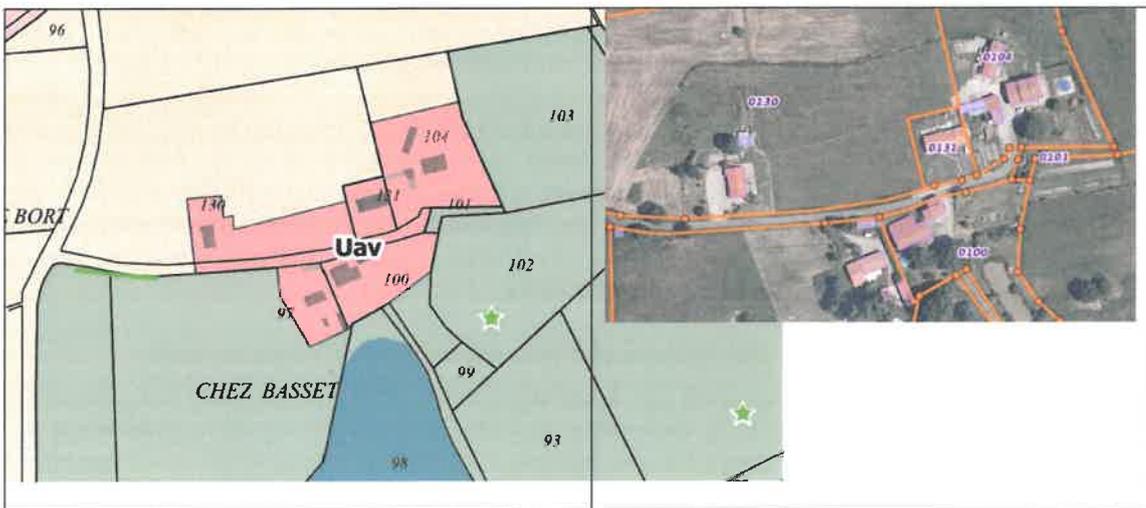
Conscients que la construction d'un PLUi ne consiste pas uniquement en une approche comptable, d'autant plus sur un territoire présentant un potentiel en dents creuses supérieur au besoin foncier total, nous apportons ci-après plusieurs illustrations de notre propos. Illustrations qui sont autant de pistes que la collectivité pourrait envisager pour s'inscrire dans un processus de sobriété foncière.

Bort l'Étang

Commune rurale dans l'armature territoriale, nous relevons notamment que certains hameaux au nombre très limité d'habitations pourraient être zonés en A ou N. Certaines extensions sur des espaces agricoles pourraient être reconsidérées (Les Boursis, Chez Barrioux, Clairmatin, Gorgeon).



Bourg : nous notons la réduction opérée par rapport au PLU actuel pour autant il subsiste une extension linéaire 1AUe sur une parcelle agricole et en présence d'une zone humide. Un travail en épaisseur ne serait-il pas envisageable ? Par ailleurs, l'atteinte à la zone humide donnera lieu à une compensation qui pénalisera très probablement du foncier agricole (en plus de sa consommation).



Chez Basset : plus de 2500 m² de disponibilités dans un hameau qui pourrait être reclassé en zone A vu le faible nombre d'habitations.



<p>Pré Canard : hameau ne comptant que très peu d'habitations à reclasser en zone agricole (présence d'un bâtiment agricole)</p>	

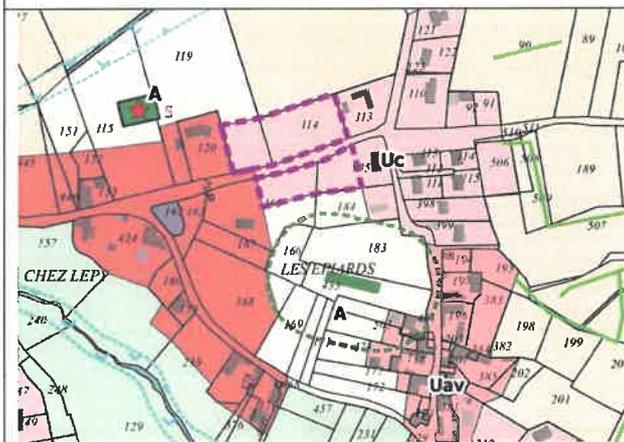
	<p>Chez Barrioux : Plusieurs extensions sur des surface à vocation agricole + création d'un continuum avec Chez Bouteix</p>

Bulhon

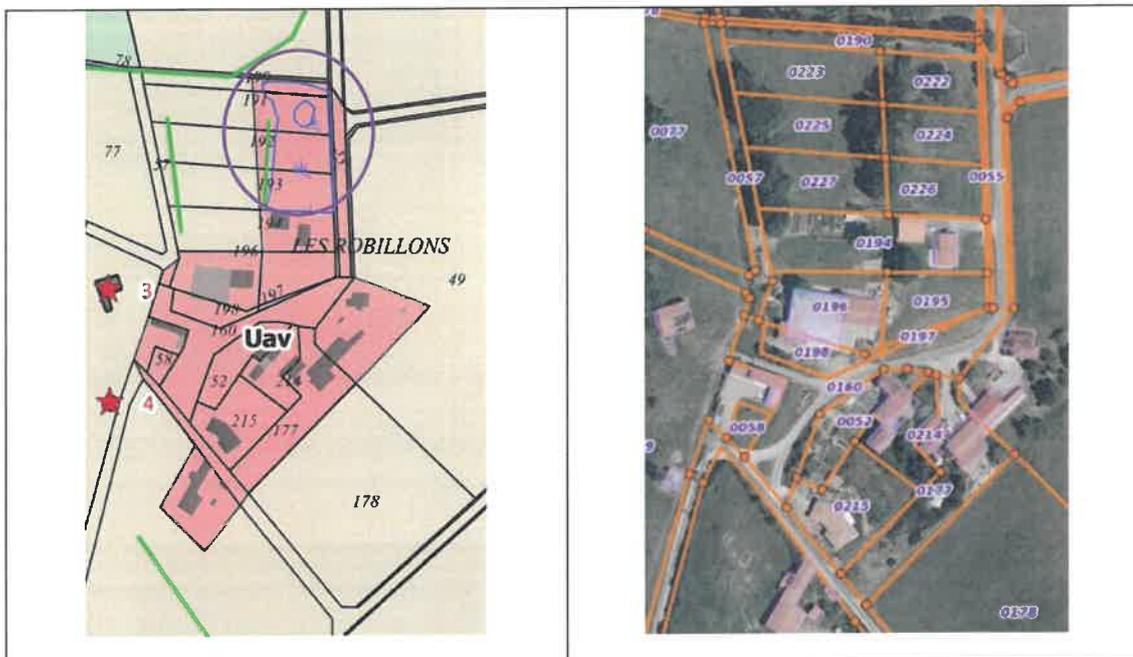
Commune rurale dans l'armature territoriale, Bulhon propose d'importantes disponibilités foncières notamment une grande zone 1AUC sur des espaces agricoles dans un village de ses villages (Les Jouberts).



Lès Jouberts : une zone 1AUc à reclasser ou réduire significativement

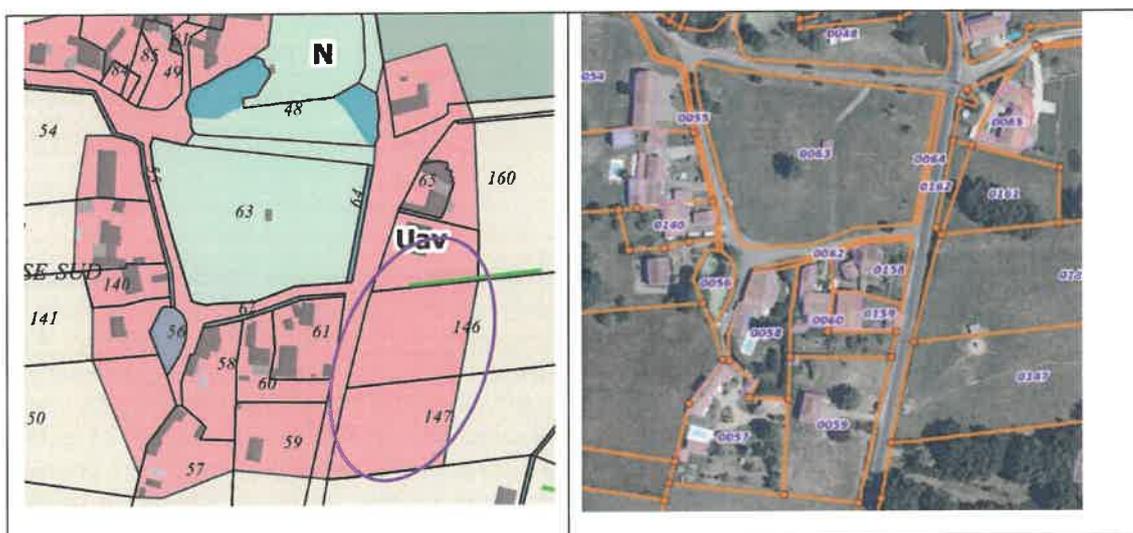


Les Épiards : extensions d'urbanisation autour d'un site agricole, un reclassement en A ou Ap devrait être envisagé.

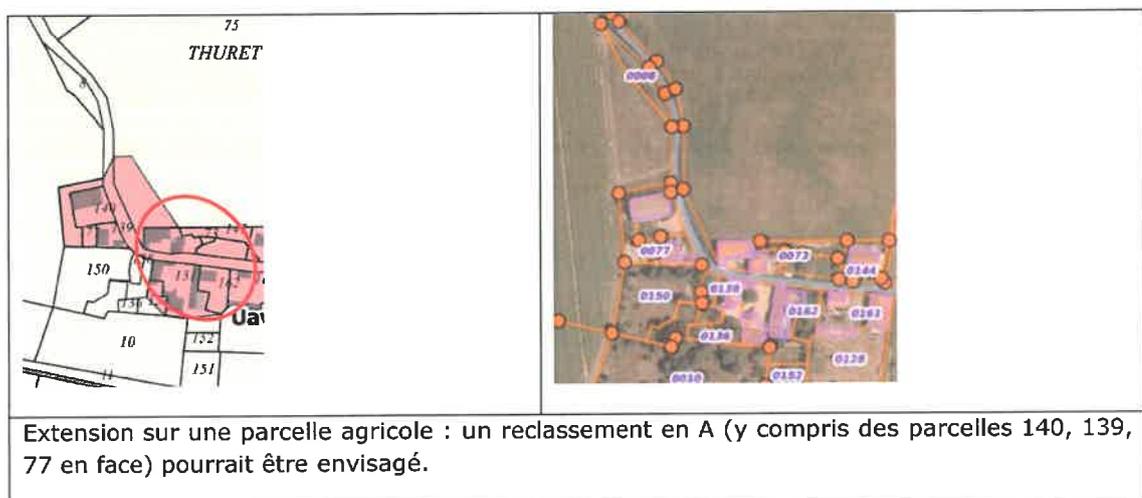
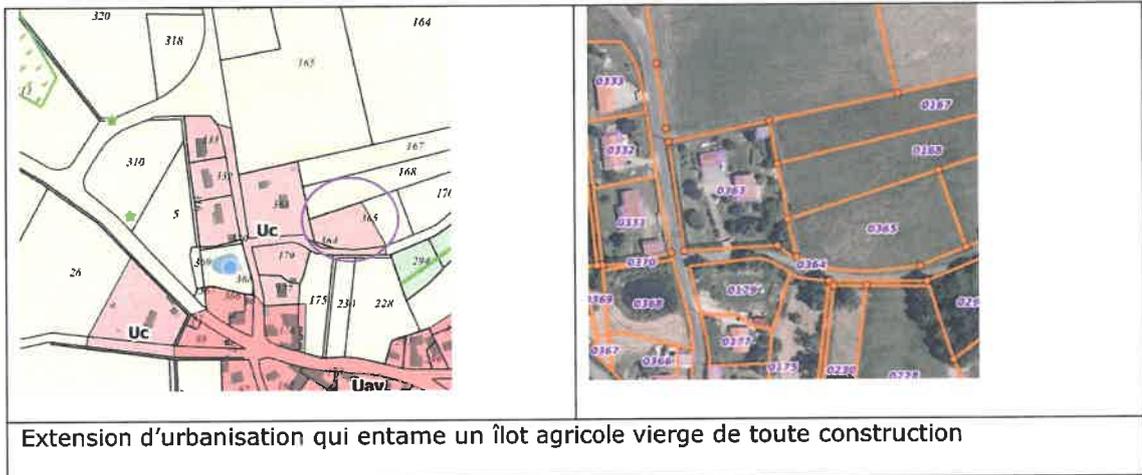


Les Robillons : extension linéaire au nord d'un hameau de taille modeste sur un espace agricole déclaré à la PAC. Le zonage signale la présence d'une zone humide. Pour nous ce secteur devrait être classé en agricole.

Crevant Laveine



Brousse sud : extension linéaire d'environ 9000 m² sur des espaces agricoles déclarés à la PAC et sans encadrement via une OAP. Pour nous ce secteur devrait être classé en agricole.



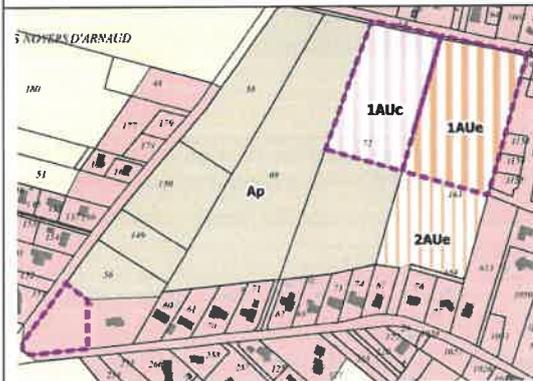
Joze

Cette commune présente un des plus grands potentiels fonciers urbanisables de la Communauté de Communes ce qui vient en contradiction avec son niveau dans l'armature territoriale (commune rurale). C'est également une commune qui connaît un fort taux de logements vacants à l'échelle d'Entre Dore et Allier. Le positionnement de nouveaux secteurs à urbaniser sur cette commune nous questionne particulièrement d'autant plus que le PLU de Joze datant de 2012 était déjà très consommateur de nouveaux espaces en extensions. De plus une modification du PLU en 2019 a permis l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUG de plus de 3 hectares. Aujourd'hui ce lotissement compte un faible nombre de constructions et offre encore beaucoup de disponibilités. Enfin, la récente mise en compatibilité du document d'urbanisme de Joze par déclaration de projet (2023) pour un centre de traitement des matériaux de carrières avait conduit la Chambre d'agriculture à rappeler à la commune que ces nouveaux espaces consommateurs de foncier agricole (6 ha) devraient être pris en compte (et décomptés du potentiel) dans le projet de PLUi. Ce rappel n'a visiblement pas été pris en compte.



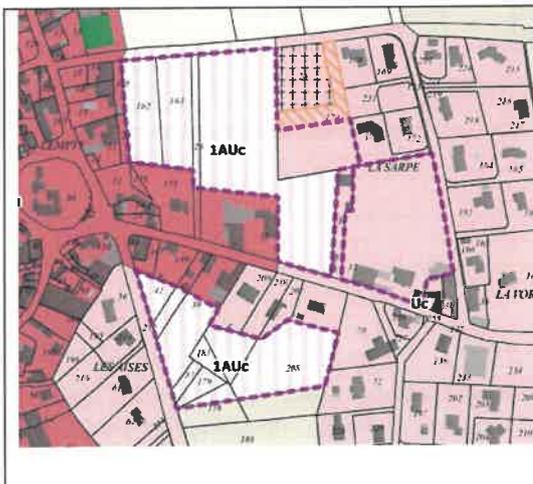
← Joze : lotissement ouvert en 2019 qu'il conviendrait de remplir avant d'ouvrir de nouvelles zones d'extension qui viennent consommer et enclaver des espaces agricoles

Ci-dessous, zones d'extension à reclasser en A, pour mémoire la CDPENAF avait déjà formulé une recommandation dans ce sens en 2019 lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur ci-contre



Lempty

Cette commune classée comme rurale dans l'armature territoriale présente un important potentiel à urbaniser qui nous semble disproportionné pour une telle commune. L'ensemble impacte des espaces agricoles déclarés à la PAC et est ouvert à l'urbanisation immédiatement sans phasage. Une réduction des disponibilités devrait être envisagée, d'autant qu'il en reste plusieurs dans la zone U notamment au nord.





Lezoux



Extension d'urbanisation (environ 7000 m²) sans encadrement particulier (OAP) sur des terres cultivées (même si non déclarées à la PAC). Compte tenu des importantes disponibilités en centre-ville, il ne nous semble pas prioritaire d'ouvrir ce type de secteur en contrebas du rond-point permettant l'accès à l'échangeur autoroutier.



Les Courtaux : extension sur une terre cultivée et déclarée à la PAC qui pourrait être supprimée compte tenu du nombre important de dents creuses à mobiliser par ailleurs sur cette commune

Moissat

Moissat dispose d'un PLU récent par rapport à la plupart des autres communes d'Entre Dore et Allier. Le projet de PLUi apporte peu de modifications. Dans le POA, cette commune a pour objectif la construction de 142 nouveaux logements ce qui nous semble disproportionné par rapport à la place de cette commune dans la trame territoriale (commune rurale).



Orléat

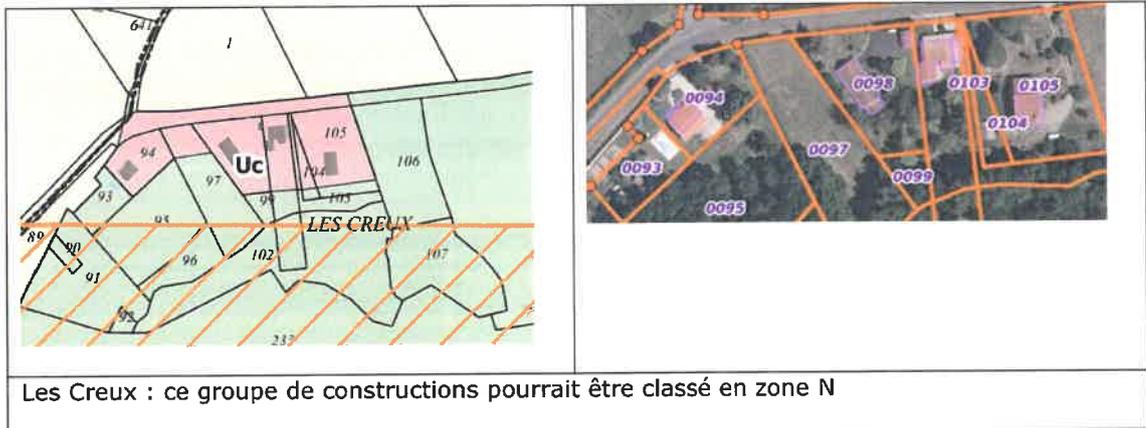
Sur ce pôle de proximité, le PLU actuellement en vigueur offre d'importantes disponibilités foncières. Un effort substantiel de réduction est à souligner dans le projet de PLUi. Cependant, des secteurs posent question notamment sur des villages.



Les Mondianaux : environ 1 hectare de terre agricole est classé en zone U sans plus d'encadrement (absence d'OAP) et avec a priori une présence de zone humide.



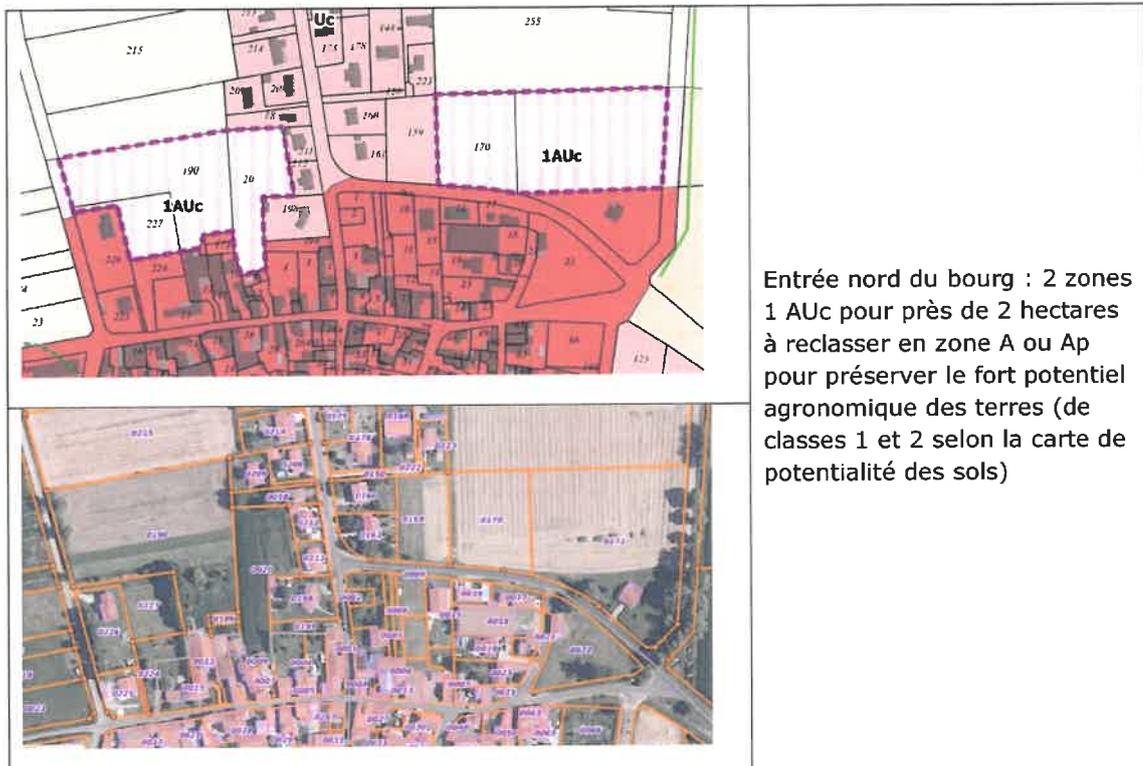
Bournat : extension linéaire sur des espaces agricoles déclarés à la PAC à reclasser en Ap. Le développement de ce secteur ne nous semble pas prioritaire par rapport au centre-bourg



Les Creux : ce groupe de constructions pourrait être classé en zone N

Seychalles

Commune rurale au sein de l'armature territoriale, Seychalles offre un potentiel urbanisable que nous estimons disproportionné. De plus, ce potentiel est positionné sur des terres de très bonne valeur agronomique qu'il convient de préserver au maximum.



Entrée nord du bourg : 2 zones 1 AUc pour près de 2 hectares à reclasser en zone A ou Ap pour préserver le fort potentiel agronomique des terres (de classes 1 et 2 selon la carte de potentialité des sols)

Enfin, nous constatons que plusieurs des remarques énoncées sur le zonage avaient déjà été formulées à l'EPCI, y compris par écrit, lors de la phase d'association des personnes publiques associées. Aucune réponse ou justification n'a alors été apportée à nos préoccupations clairement exprimées en matière de consommation de foncier agricole. Nous constatons que ces remarques n'ont pas été davantage prises en considération dans la version arrêtée du projet de PLUi.



4. Prise en compte de l'activité agricole par les différentes pièces du projet

4.1. Rapport de présentation - Diagnostic agricole préalable

Un diagnostic foncier agricole a été réalisé par la Chambre d'agriculture et la Safer AURA sur le territoire d'Entre Dore et Allier. Nous notons que celui-ci est simplement annexé au rapport de présentation. Il aurait été intéressant que le rapport de présentation lui-même reprenne quelques éléments clés du diagnostic agricole, l'agriculture n'étant pas un sujet « à part ».

Outre la consommation foncière pour l'urbanisation, le diagnostic agricole (fiche 15) met également en évidence un phénomène particulièrement important sur Entre Dore et Allier : la consommation foncière « masquée » évaluée à 20 ha/an.

Enfin, le travail réalisé avec les élus lors de ce diagnostic a donné lieu à une priorisation des enjeux au niveau agricole (page 32 du diagnostic), le premier étant de « préserver des espaces agricoles fonctionnels vis-à-vis de l'urbanisation ».

Nous relevons que plusieurs éléments du projet de PLUi (notamment dans son zonage) viennent en contradiction avec cet enjeu identifié comme prioritaire (voir ci-après 4.4).

4.2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

L'activité agricole fait l'objet de l'objectif 3.4 « Préserver les espaces agricoles productifs » du PADD (page 29). Nous notons positivement qu'il reprend une partie des enjeux identifiés à l'occasion du diagnostic foncier agricole.

L'objectif est décliné en quatre grands points : protéger le foncier agricole, garantir la fonctionnalité des espaces agricoles, reconquérir les espaces délaissés par l'agriculture, permettre la réhabilitation de bâtiments agricoles désaffectés.

Cet objectif affiché dans le PADD n'appelle pas de remarques particulières de notre part. En revanche, nous constatons que le règlement graphique rentre parfois en contradiction avec cet objectif.

4.3. Règlement écrit

En page 129, le chapeau de présentation du caractère et de la vocation de la zone Agricole « constructible » (A), fait état des possibilités de constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières. Comme indiqué dans l'article 1 de la zone A, les constructions pour les exploitations forestières sont bien interdites en zone A. Il conviendra de modifier la rédaction de ce chapeau de présentation.

Pour des questions de simplifications du règlement et afin d'éviter toute mauvaise interprétation, nous demandons la suppression des possibilités d'implantation des dispositifs de photovoltaïque au sol, à l'exception de ceux en lien avec l'autoconsommation des bâtiments agricoles existants et positionnés dans un rayon maximum de 30 m de ces bâtiments.

Les parcs photovoltaïques au sol seront en effets cloisonnés à la délimitation de sous-secteurs spécifiques, identifiés en lien avec le document-cadre prochainement en phase de consultation des collectivités.

Les dispositifs agrivoltaïques sont eux considérés comme des installations nécessaires à l'activité agricole et pourront ainsi être autorisés en zone A



sans besoin d'en préciser la définition. La phrase du règlement : « relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers » laisse penser que ces dispositifs seront aussi autorisés en zones naturelles ou sur terrains forestiers, ce qui ne sera factuellement pas possible dans votre document.

Nous notons que les constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole en zone A ont une réglementation précise concernant les extensions et les annexes. Ces règles ne semblent pas concerner les constructions d'habitations nécessaires à l'activité agricole qu'il est important de réglementer sur les questions d'extensions possibles et d'annexes permises.

Ces dernières sont par ailleurs autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'une construction de l'exploitation agricole. Or, si nous sommes favorables à une souplesse sur l'implantation de ces constructions, pouvant dans les cas d'impossibilités techniques dépasser le périmètre des 100 m, il est cependant important de préciser que l'implantation du logement « de fonction » doit s'opérer au regard d'un bâtiment agricole justifiant d'une présence permanente et rapprochée et non au regard d'une simple « construction de l'exploitation agricole » pouvant être un hangar éloigné d'un site d'élevage par exemple.

Concernant la hauteur des bâtiments agricoles, une hauteur de 10m à l'égout nous semble correcte mais il est important d'ajouter la possibilité de hauteurs supérieures concernant des constructions spécifiques de superstructures comme les silos par exemple.

Nous demandons en zone Ap la possibilité d'extension des bâtiments à usage agricole. La requalification en zone A sur plusieurs secteurs en AP ou N en présence d'une construction agricole existante sera par ailleurs à privilégier.

4.4. Règlement graphique

L'analyse du zonage met en évidence plusieurs problématiques :

- L'enclavement de parcelles agricoles voire de bâtiments agricoles par l'urbanisation qui à terme va nuire à leur fonctionnalité et peut conduire à des conflits de voisinage ;
- Le zonage de bâtiments agricoles en zone agricole protégée ou en zone naturelle ce qui interdira toute évolution de ces sites agricoles et bloquera leur reprise éventuelle (alors qu'il conviendrait de favoriser le renouvellement des générations) ;
- Sur certaines communes le zonage d'espaces agricoles en zone naturelle (alors que celle-ci est selon les justifications du projet positionnée sur les espaces forestiers et naturels) ;
- Le défaut de prise en compte (absence de zone Ac) de certains projets agricoles identifiés lors du diagnostic agricole, sans a priori offrir de solution alternative.



Les extraits cartographiques ci-après illustrent ces différentes problématiques :

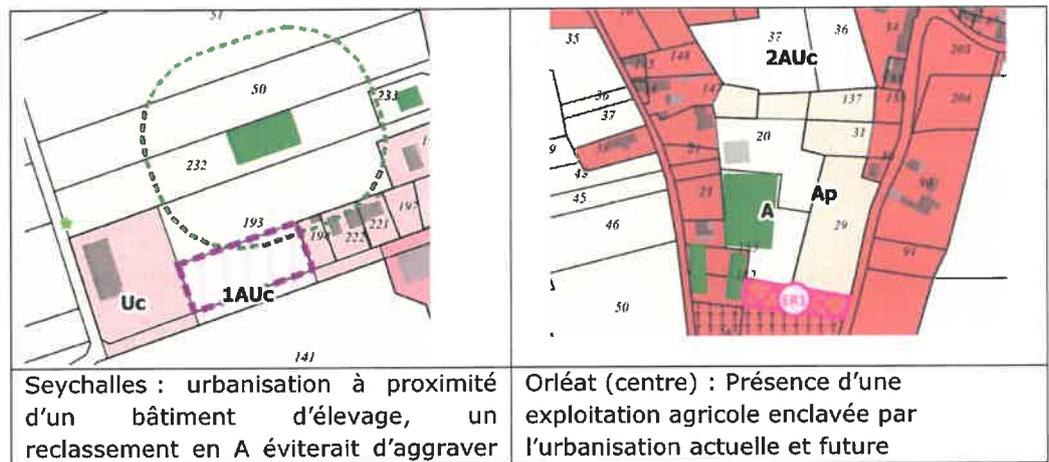
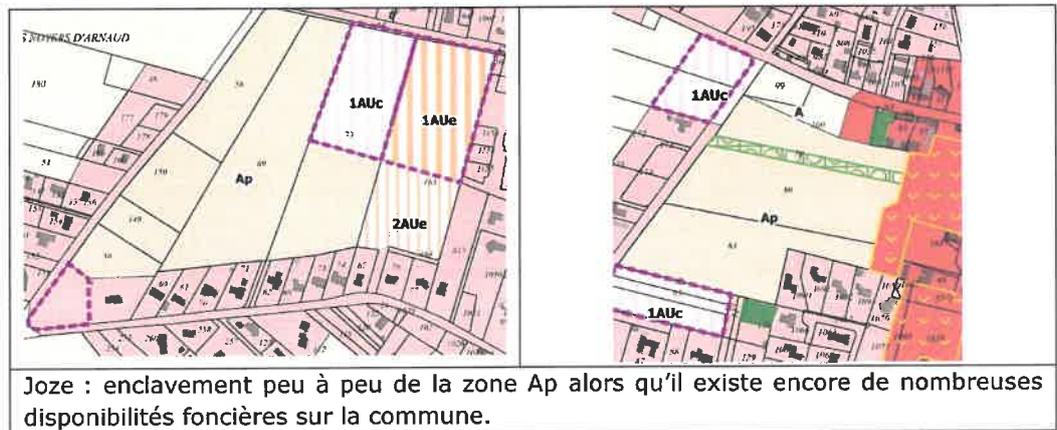
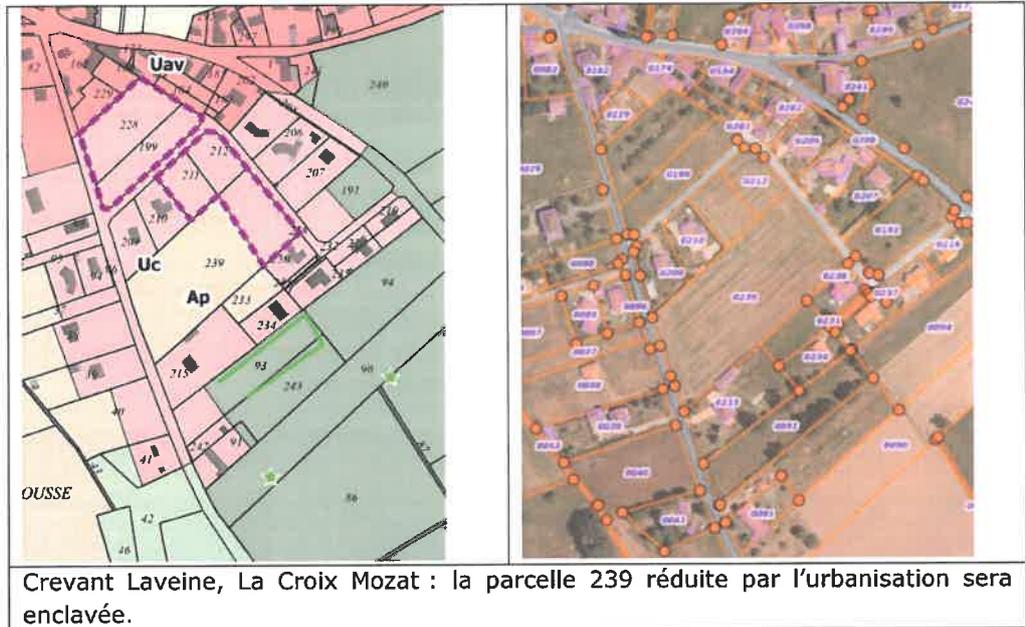
Enclavement de parcelles ou bâtiments agricoles par les zones urbaines ou à urbaniser :

Le PADD du projet de PLUi (page 29) fixe comme objectif de « garantir la fonctionnalité des espaces agricoles » et de « limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations ». Plusieurs points de zonage viennent en contradiction avec cet objectif.

Concernant les bâtiments agricoles, nous vous rappelons également que la prescription n°12 du SCOT du Livradois-Foréz (DOO page 18) indique : « pour toute autre vocation, l'urbanisation sera proscrite autour des bâtiments d'exploitation agricole afin de ne pas compromettre leur fonctionnement. »

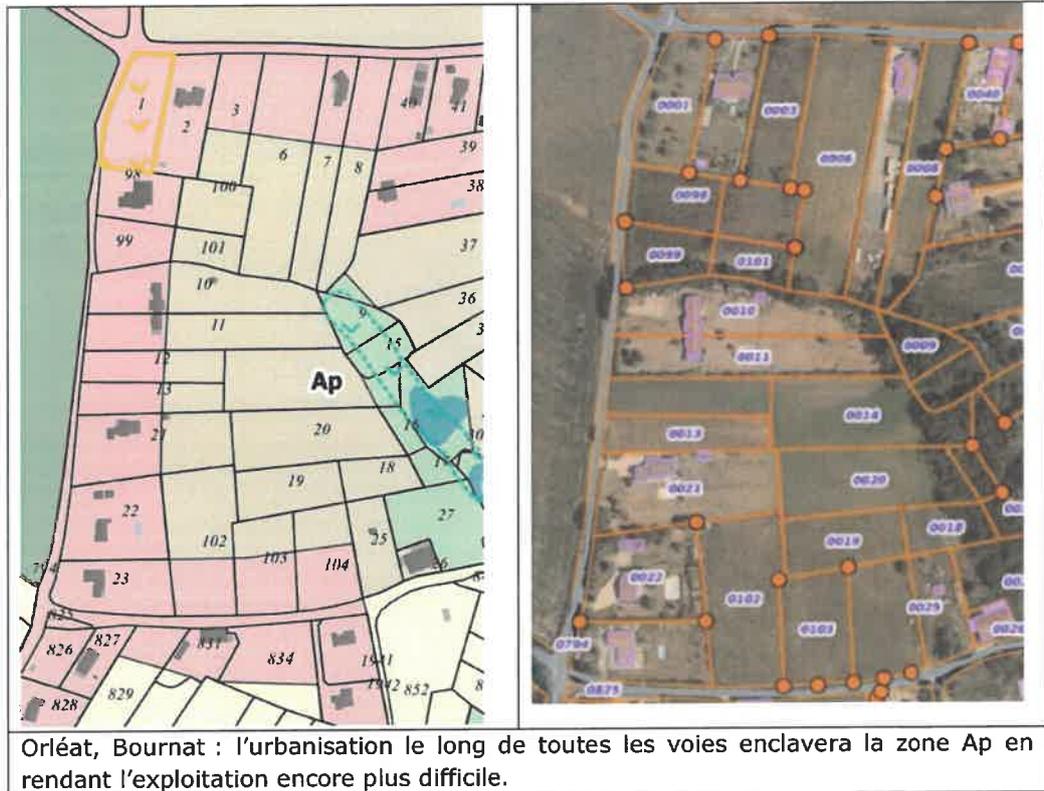
<p>Bulhon, les Bourrards : enclavement d'un bâtiment agricole par l'urbanisation le long de la voie. De plus le bâtiment agricole en zone Ap ne pourra pas évoluer. Nous demandons un reclassement de la totalité en zone agricole afin de préserver le bâtiment agricole et limiter les conflits d'usage.</p>	

<p>Bulhon, les Épiards : enclavement d'un bâtiment agricole d'élevage. Un reclassement en zone A garantirait l'avenir du site.</p>	





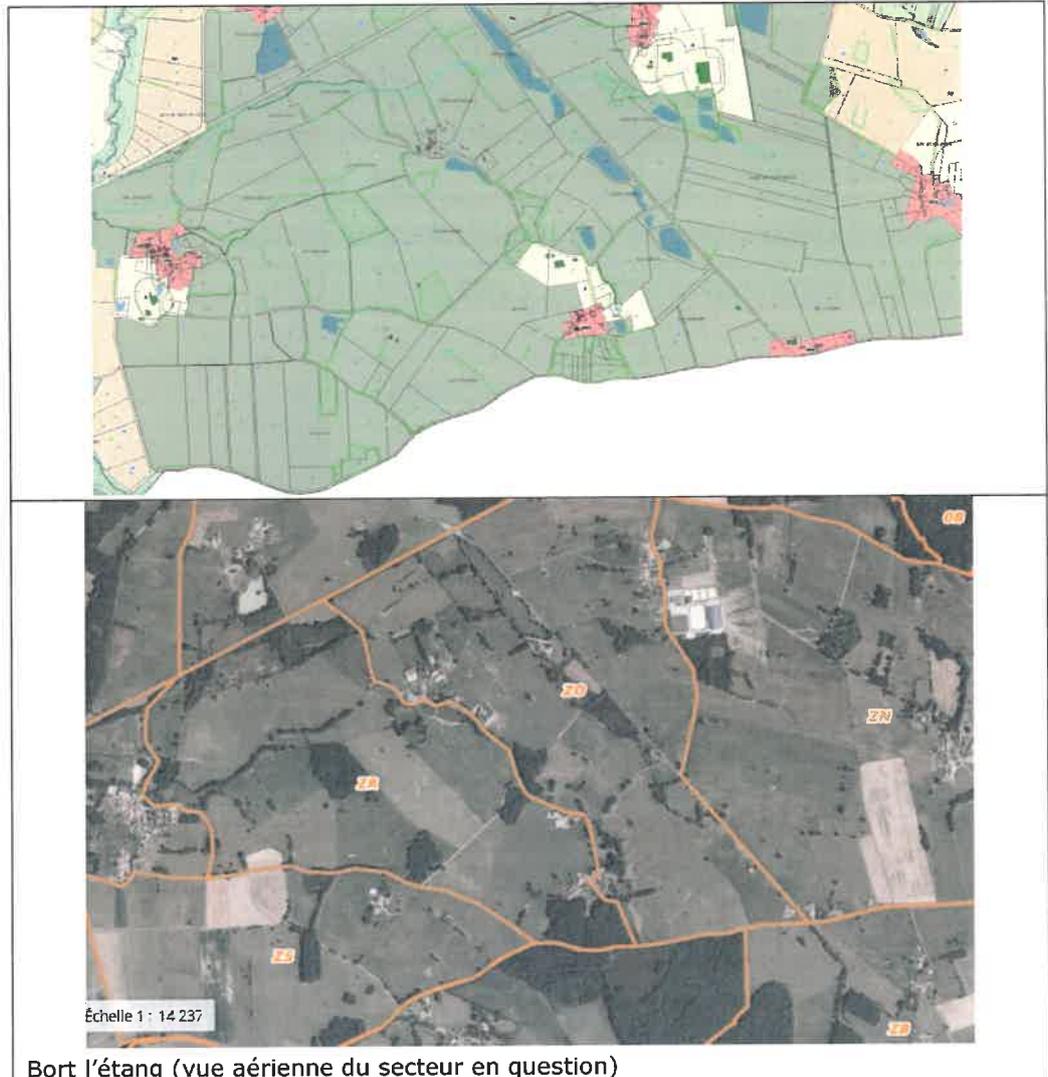
les risques de conflits d'usage.



Zonage de bâtiments agricoles en zone agricole protégée ou en zone naturelle

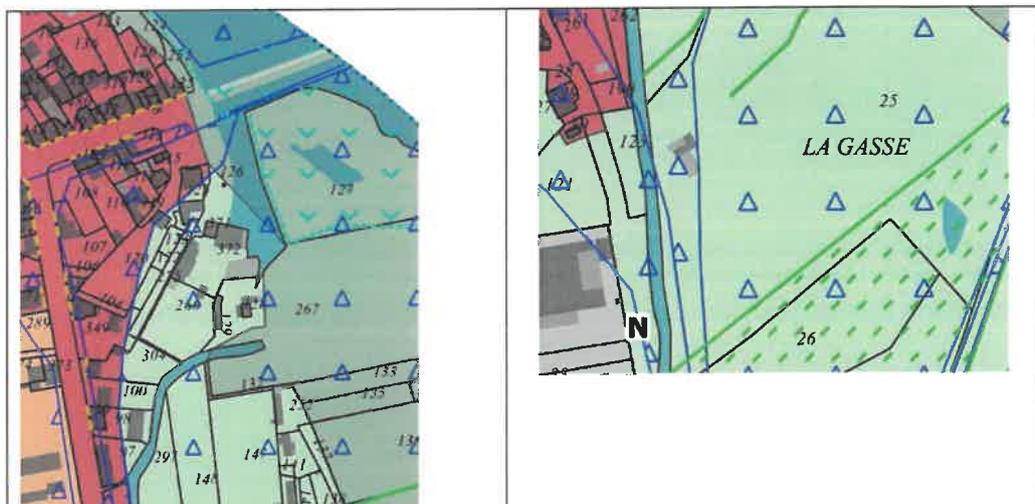
Le PADD du projet de PLUI fixe comme objectif de « prévoir des zones de développement des exploitations agricoles », or l'examen du zonage montre que plusieurs bâtiments agricoles ne sont pas zonés en zone agricole permettant leur développement.

Bort l'Étang : une vaste zone zone Np est positionnée sur des espaces agricoles (prairies) ponctués de bâtiments agricoles. Il conviendrait de requalifier l'ensemble en zone A voire en zone Ap ponctuée de zones A sur les sites d'exploitation pour permettre leur développement :



D'autres communes sont également concernées par un zonage N sur de vastes étendues agricoles. Par exemple, sur Seychalles, une vaste zone Np (calée sur le périmètre d'une ZNIEFF de type 1 a priori) qui comprend une bonne part de terres agricoles.

Un zonage de type A ou Ap sur ces espaces serait plus en phase avec la réalité du terrain et correspondrait davantage aux justifications énoncées par le projet de PLUi

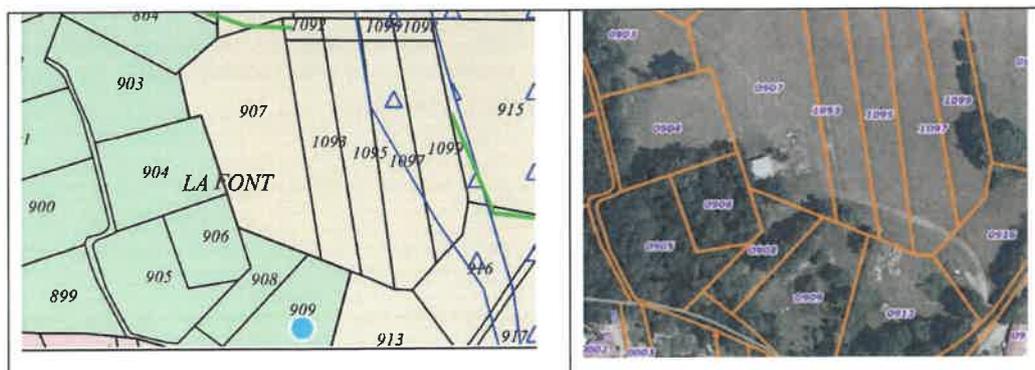


Peschadoires : sites agricoles en zone naturelle. Il conviendrait de prévoir une zone A sur les sites d'exploitation pour permettre l'évolution du bâti existant.



Lezoux (Nord) : zonage en N d'un site qui pourrait présenter un potentiel de développement agricole

Moissat : bâtiments agricoles en zone Ap dont l'évolution sera bloquée



Oriéat : présence d'un bâtiment agricole sur la parcelle 907



	<p>← Vinzelles : site agricole en zone Ap sur lequel il pourrait y avoir des besoins d'évolution (transmission à venir), un zonage A serait préférable. Le règlement du PPRi viendra à s'appliquer de toute façon.</p>
--	--

Non prise en compte de potentiels projets agricoles

<p>Crevant-Laveine : un potentiel projet agricole avait été identifié sur la parcelle 95 lors du diagnostic agricole. Avec un zonage Ap, il ne pourra pas voir le jour.</p>	<p>Orléat : Projet de développement de la pépinière (parcelle 851, 848) non pris en compte par le zonage N</p>

Enfin, nous relevons un nombre important d'espaces boisés classés sur le territoire. Il convient d'être vigilant sur l'usage à grande échelle de cet outil particulièrement protecteur qui peut parfois venir en contradiction avec les besoins d'exploitation forestière.



5. Conclusion et avis

Au préalable nous soulignons que le projet présenté prévoit une réduction significative du potentiel foncier urbanisable par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur. Nous relevons également que les documents en vigueur sont particulièrement anciens et ne répondent plus aux objectifs actuels attendus en matière de planification urbaine. Ainsi, nous saluons le travail entrepris par les élus de la Communauté de Communes et les encourageons à le poursuivre.

Cependant et compte tenu de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, nous émettons un **avis défavorable** au projet de PLUi valant PLH de la communauté de communes Entre Dore et Allier et nous vous invitons à :

- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers notamment :
 - o en privilégiant davantage la mobilisation des dents creuses,
 - o en supprimant ou réduisant les surfaces constructibles notamment sur les espaces agricoles et afin de respecter davantage l'armature territoriale (rechercher davantage de cohérence dans la production de logements) ;
 - o en réinterrogeant les taux de rétention appliqués de façon uniforme à tout le territoire ;
- Produire l'étude de densification telle que prévue par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme en en faisant un véritable outil d'aide à la décision pour objectiver les ouvertures à l'urbanisation ;
- Maîtriser davantage l'urbanisation future en phasant et en conditionnant les ouvertures à l'urbanisation ;
- Aller plus loin dans la prise en compte de l'activité agricole en zonant les espaces majoritairement agricoles en zone A ou Ap, en zonant l'ensemble des bâtiments et projets agricoles en zone A, en supprimant l'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles et en modifiant les quelques points soulevés quant au règlement écrit de la zone A.

Enfin nous vous demandons de réserver le meilleur accueil aux observations qui pourraient être formulées, lors de l'enquête publique, par des agriculteurs dont les projets agricoles seraient éventuellement contrariés par les dispositions de ce projet de document d'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour vous accompagner dans la prise en compte de nos remarques, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
David CHAUVE