

**Motifs de consultation
de la commission**

- Consultation au titre du L. 153-17 du code de l'urbanisme et du L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2024, transmis en préfecture le 23 décembre 2024.
- Consultation au titre du L. 151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions ou annexes en zone A ou N.
- Consultation au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A ou N.

1. Informations générales concernant la communauté de communes

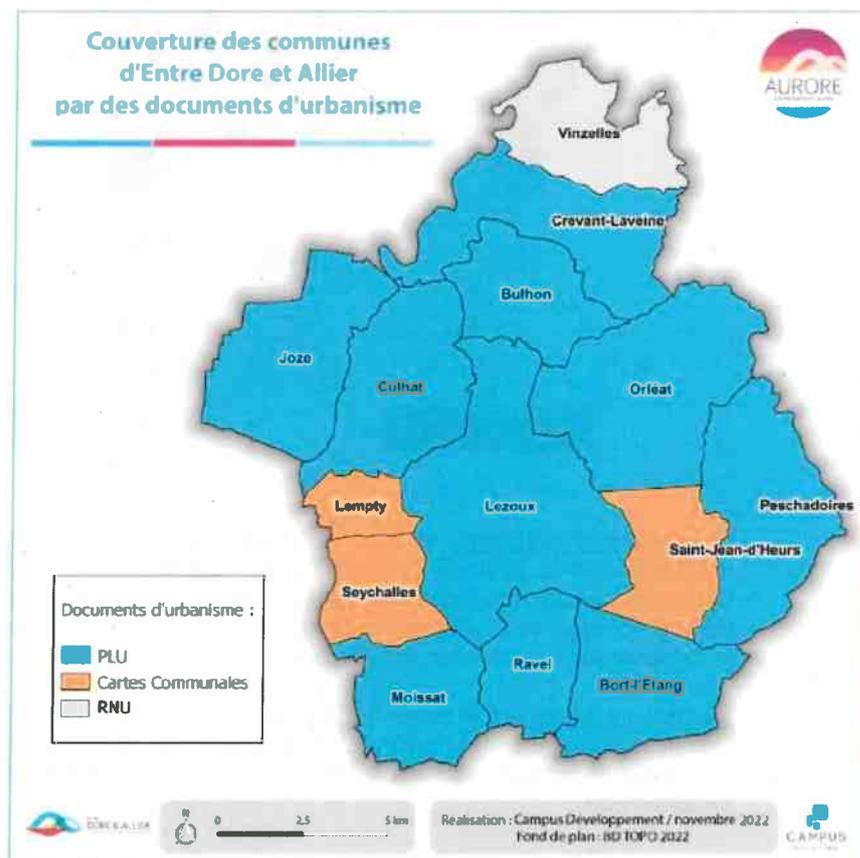
**Périmètre et
intercommunalité**

La Communauté de communes Entre Dore et Allier compte 14 communes :
Bort-l'Étang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lempty, Lezoux, Moissat, Orléat,
Peschadoires, Ravel, Saint-Jean-d'Heurs, Seychalles et Vinzelles.

**Dispositions
d'urbanisme**

Sur ce territoire :

- 1 commune est au RNU : Vinzelles ;
- 3 communes possèdent une carte communale ancienne : Lempty (2004), Saint-Jean d'Heurs (2004) et Seychalles (2005) ;
- les 10 autres communes ont un PLU. Parmi ceux-ci :
 - 8 datent de 2013 ou d'avant et sont non « grenellisés » (sans objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces dans leur projet de développement) : Bort-l'Étang (2013), Crevant-Laveine (2007), Culhat (2007), Joze (2012), Lezoux (2008), Orléat (2004), Peschadoires (2012) et Ravel (2010) ;
 - 2 ont été approuvés en 2019 : Bulhon et Moissat.



Périmètre de SCoT

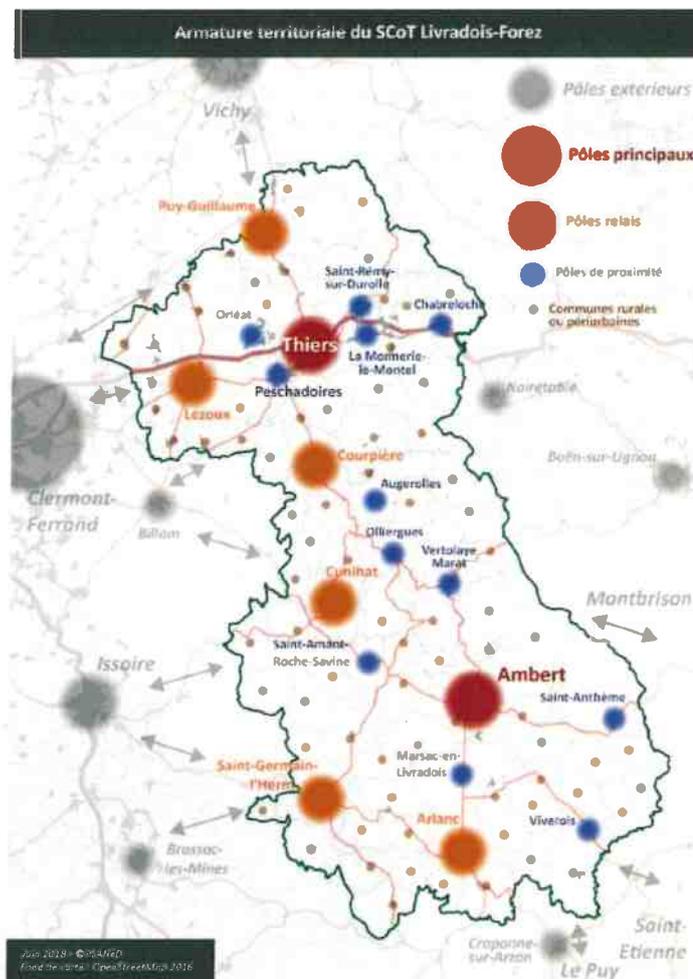
La collectivité fait partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Livradois-Forez approuvé le 15 janvier 2020 et exécutoire depuis le 11 juin 2020.

Toutes les communes de l'EPCI sont considérées comme appartenant à un espace sous influence péri-urbaine du pôle métropolitain Vichy-Clermont-Riom-Issoire.

Selon l'armature territoriale du SCoT, la commune de Lezoux est considérée comme un « pôle relais ». Cette commune comporte les mêmes caractéristiques que les pôles principaux, avec une offre moins diversifiée, à savoir : pôles équipés pour l'ensemble des services à la population (commerces, équipements publics, services, emplois...).

Les communes d'Orléat et de Peschadoires sont considérées comme des « pôles de proximité » disposant de commerces, d'équipements et de services de proximité permettant de répondre aux principaux besoins de leur population et des communes avoisinantes.

Les autres communes de l'EPCI dépendent des pôles pour assurer leurs besoins occasionnels, voire quotidiens. Ces communes peuvent se développer tout en conservant leur caractère rural.



En matière d'habitants, le SCoT envisage, sur son périmètre, une augmentation de 5500 habitants sur la période 2020-2038, qui correspond à environ 4540 ménages, soit 305 habitants supplémentaires par an (+ 0,35 %/an). Le PADD précise que « cette dynamique démographique sera différente entre les espaces péri-urbains et les espaces ruraux et de montagne. Les espaces péri-urbains poursuivent leur dynamique »

En matière d'habitat, le SCoT fixe à Entre Dore et Allier l'objectif de produire 2625 logements (146 logements/an) sur la période 2020-2038, dont 1086 logements, au minimum, soit 41 % de nouveaux logements à produire en densification et 1469 logements, au maximum, soit 56 % en extension.

Pour cela, il est prévu un développement de 52 hectares de surface nette en densification (la densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...) et 89 hectares, **maximum**, de surface nette en extension.

70 logements sont à produire par remobilisation de logements vacants.

Une densité de :

- 25 logements/ha sur Lezoux
- 20 logements/ha sur Orléat et Peschadoires
- 15 logements/ha sur les autres communes

Extrait de la prescription 20 du document d'orientation et d'objectifs du SCoT

L'objectif affiché par le SCoT est la réalisation de logements cohérent avec le fonctionnement des polarités. **La majorité des logements doit être produite dans les villages et les bourgs pour renforcer l'attractivité de leurs centralités tout en limitant l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages.**

La production de nouveaux logements se fera prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante, d'une part par la remobilisation du logement vacant et des friches industrielles et économiques, et d'autre part par l'implantation de nouvelles constructions, en valorisation des dents creuses, en densification et en restructuration et reconfiguration des îlots ou des quartiers.

Afin d'instaurer un projet de développement durable des territoires, les extensions dans les documents d'urbanisme devront être justifiées, et phasées, au regard de la dynamique territoriale, des actions mises en place par les collectivités sur la densification des enveloppes urbaines, des opérations de renouvellement urbain et la remise sur le marché des logements vacants, en fonction des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

En matière d'activités économiques, le potentiel foncier prévu par le SCoT est de 30 ha en extension sur le parc d'activités situés sur les communes de Lezoux et Orléat (zone de niveau 1 structurante pour le développement des moyennes et grandes entreprises). Il prévoit également 4 hectares pour l'extension de la zone d'activités « les Hautes » à Lezoux.

Le SCoT laisse la responsabilité à la collectivité de positionner 4 ha pour le développement des entreprises déjà implantées situées en dehors des zones d'activités identifiées.

Le volume maximal d'extensions à mobiliser sur l'EPCI est estimé à 38 ha.

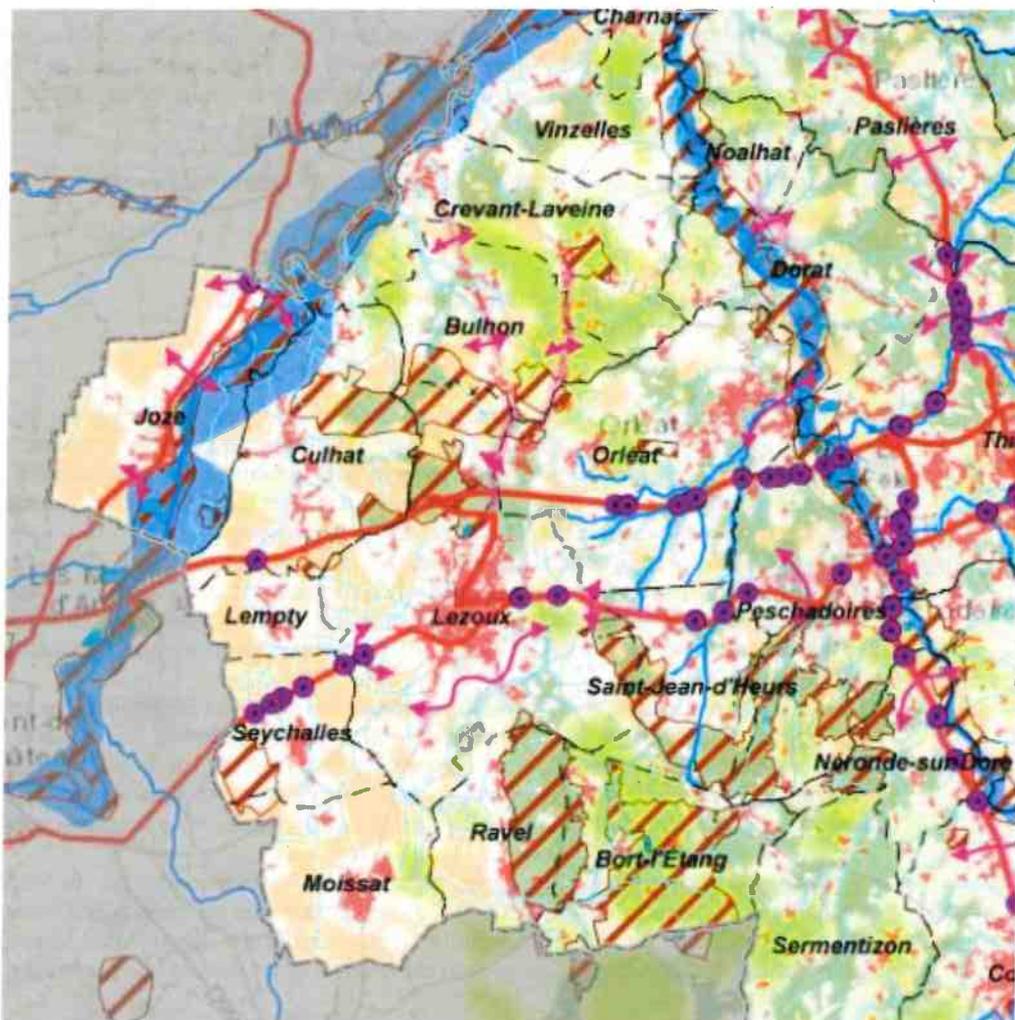
Extrait de la prescription 26 du document d'orientation et d'objectifs du SCoT

Les collectivités et EPCI devront utiliser efficacement le foncier économique en :

- Encourageant le réinvestissement des friches ;
- Utilisant prioritairement les surfaces disponibles au sein des zones aménagées ;
- Aménageant progressivement les zones repérées ci-dessus pour disposer d'une offre suffisante disponible immédiatement ;
- Justifiant l'ouverture de nouvelles zones au remplissage préalable des disponibilités actuelles.

Compte tenu des surfaces d'extensions prévues, les documents d'urbanisme des collectivités et EPCI intégreront des dispositions pour phaser l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement ces zones.

Pour assurer la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le SCoT prévoit notamment une diminution de 76 % de la surface nette consommée pour les besoins en logements par rapport à la consommation constatée entre 2005 et 2014.



<p>Trame aquatique</p> <p>Trame aquatique réglementaire</p> <p>Trame aquatique</p> <p>Espace de mobilité de la Dore et de l'Allier</p> <p>Plans d'eau SRCE</p>	<p>Réservoirs de biodiversité</p> <p>Réservoirs de biodiversité majeurs humides à préserver</p> <p>Réservoirs de biodiversité majeurs à préserver</p> <p>Réservoirs de biodiversité forestiers complémentaires à décliner</p> <p>Réservoirs de biodiversité agropastoraux complémentaires à décliner</p>	<p>Corridors écologiques</p> <p>Matrice agro-naturelle à décliner</p> <p>Secteurs favorables de franchissement (A89 et D 906) à étudier</p> <p>Secteurs à risque de conurbation à préserver</p>	<p>Principaux éléments fragmentants</p> <p>Réseau routier principal</p> <p>Tâche urbaine</p>
--	--	---	--

Les documents d'urbanisme doivent :

- justifier de la bonne intégration de la trame verte et bleue dans leur PADD et leurs principes d'aménagement,
- identifier à leur échelle la trame verte et bleue,
- préserver les cours d'eau ainsi que leurs espaces de bon fonctionnement et leurs systèmes humides associés,
- interdire les extensions urbaines dans les espaces de mobilité de la Dore et de l'Allier,
- préserver les réservoirs de biodiversité majeurs,
- décliner à l'échelle de la parcelle les réservoirs de biodiversité complémentaires et en limiter l'artificialisation ou l'urbanisation,
- préserver les zones humides,
- préserver les corridors écologiques.

Parc naturel régional

Les communes de Bort-l'Étang et Peschadoires font partie du parc naturel régional Livradois-Forez dont la charte a été adoptée par décret du 25 juillet 2011 et prorogée jusqu'au 26 juillet 2026 par décret n°2018-1071 du 3 décembre 2018.

À la fin de l'année 2021, le syndicat mixte du parc a engagé la révision de cette charte et commencé l'élaboration de la suivante pour la période 2026-2041. Elle devra être approuvée par décret avant juin 2026.

Le projet de charte intègre de nouvelles communes dans son périmètre, à savoir, pour Entre-Dore-et-Allier : Bulhon, Crevant-Laveine, Orléat, Saint-Jean-d'Heurs et Vinzelles.

Démographie
(source INSEE)

	2011	2016	2022	Évolution 2011-2022 Nb habitants	Évolution 2011-2022	Évolution annuelle 2011-2022
Bort-l'Étang	594	651	724	130	21,89 %	1,82 %
Bulhon	514	532	588	74	14,40 %	1,23 %
Crevant-Laveine	956	969	964	8	0,84 %	0,08 %
Culhat	1 025	1 182	1 149	124	12,10 %	1,04 %
Joze	1 061	1 103	1 171	110	10,37 %	0,90 %
Lempty	364	389	405	41	11,26 %	0,98 %
Lezoux	5 608	6 062	6 468	860	15,34 %	1,31 %
Moissat	1 116	1 228	1 256	140	12,54 %	1,08 %
Orléat	2 043	2 139	2 236	193	9,45 %	0,82 %
Peschadoires	2 103	2 120	2 103	0	0,00 %	0,00 %
Ravel	699	708	767	68	9,73 %	0,85 %
Saint-Jean-d'Heurs	633	657	698	65	10,27 %	0,89 %
Seychalles	654	768	787	133	20,34 %	1,70 %
Vinzelles	323	353	371	48	14,86 %	1,27 %
EPCI	17693	18861	19687	1994	11,27 %	0,98 %

Sur la période 2011-2022, le territoire d'Entre Dore et Allier a connu une hausse démographique de +11,27 % (+ 1994 habitants) soit un taux de variation annuel moyen de + 0,98 %. Il est important de remarquer qu'entre 2011 et 2016 l'évolution annuelle a été de 1,32 % puis qu'entre 2016 et 2022, ce taux est passé à 0,73 %. **La dynamique de croissance de population a quasiment diminué de moitié sur les 6 dernières années.**

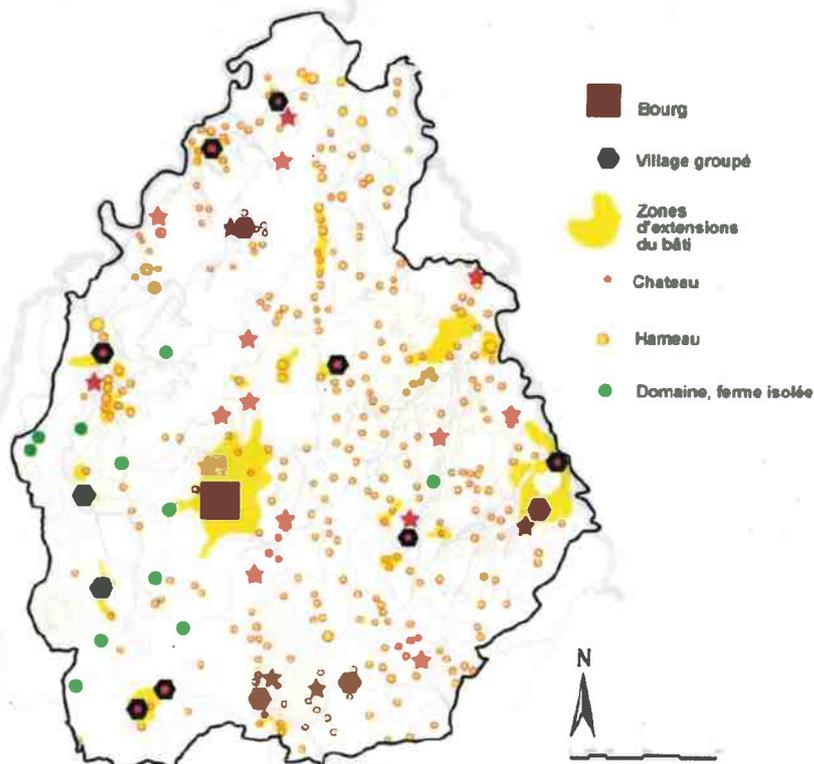
Superficie

22 984 ha

Caractéristiques de l'urbanisation des communes

Le territoire couvert par le PLUi-H est un territoire péri-urbain qui se caractérise par des bourgs et hameaux resserrés sur la partie ouest du territoire correspondant à la Plaine de la Limagne et des bourgs et hameaux plus nombreux et dispersés sur la partie est du territoire correspondant aux caractéristiques du Livradois-Forez.

Extrait du diagnostic, page 81



2. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

Superficie des espaces agricoles 14 893,2 ha

dont îlots déclarés à la PAC (RPG 2024) 12 822 ha, soit 55,8 % du territoire de l'EPCI, sont dédiés à une activité agricole déclarée à la PAC, principalement en élevage et polyculture.

Structures agricoles Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur le territoire intercommunal a diminué, passant de 307 (2010) à 196 (2020). Parallèlement, la superficie agricole utilisée pour les exploitations, dont le siège est sur cette communauté de communes, a légèrement diminué, passant de 13 655 ha en 2010 à 12 749 ha en 2020. L'activité agricole est orientée essentiellement sur les céréales (4 323 ha), les grandes cultures (3 621 ha) et les prairies (3 082 ha).

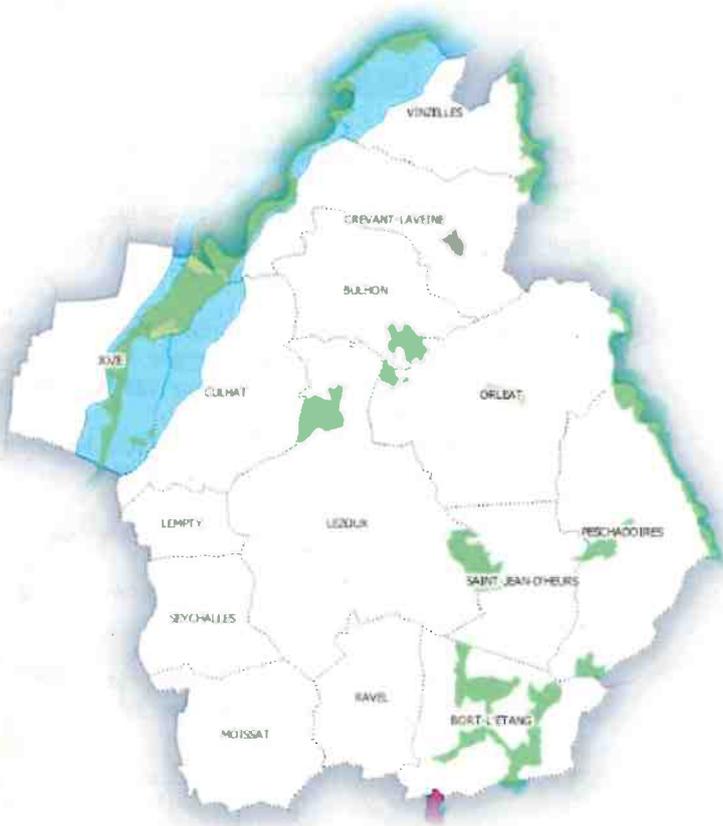
Un diagnostic agricole et foncier a été réalisé par la chambre d'agriculture et la SAFER.

Superficie des espaces forestiers 4 525,1 ha

Superficie des espaces naturels 4 615,9 ha

Superficie des espaces naturels remarquables (ENR) La communauté de communes est concernée par les espaces naturels remarquables (ENR) suivants :

(Natura 2000, ZNIEFF, APB, réserves naturelles, espaces naturels sensibles)



Natura 2000 ZSC en vert
Natura 2000 ZPS en bleu
ENS en jaune
APPB en violet

	AOC			IGP						
	Bleu d'Auvergne PL+TR+AF	Fourme d'Ambert PL+TR+AF	Saint-Nectaire AF	Jambon d'Auvergne	Porc d'Auvergne	Puy-de-Dôme	Saucisson d'Auvergne	Val de Loire	Volailles d'Auvergne	Volailles du Forez
Bort l'Etang	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Bulhon	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Crevant-Laveine	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Culhat	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Joze			X	X		X	X	X	X	X
Lemptry			X	X	X	X	X	X	X	X
Lezoux			X	X	X	X	X	X	X	X
Moissat			X	X	X	X	X	X	X	X
Orléat	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Peschadores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ravel			X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Jean-d'Heurs	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Seychalles			X	X	X	X	X	X	X	X
Vinzelles	X		X	X	X	X	X	X	X	X

Légende : PL = production de lait ; TR = transformation ; AF = affinage

3. Les orientations du plan local d'urbanisme intercommunal

Ambitions démographiques et besoins en logements

Le PADD, débattu en septembre 2024 (page 12), indique que le territoire se fixe une évolution démographique de 1,10 %/an (+ 2700 habitants) à un horizon de 12 ans, qui permettra d'atteindre une population d'environ 22 500 habitants.

Le programme d'orientations et d'actions (POA) précise pour chaque commune le nombre supplémentaire d'habitants attendus.

Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants, tout en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages, il est programmé la production d'environ **137 logements/an soit environ 1646 logements sur la durée du PLUi-H (soit 12 ans)**.

Il est également prévu de remettre 100 logements vacants sur le marché ainsi que 17 bâtiments pouvant changer de destination.

Pour 1646 logements à réaliser (1640 dans le POA), il est prévu :

- de réhabiliter 100 logements,
- de limiter la production de logements neufs en extension dans une limite comprise entre 25 et 50 % selon le type de polarité.

Cet objectif est en adéquation avec les objectifs prévus par le SCoT pour ce territoire (146 logements/an et remise sur le marché de 70 logements vacants sur 2020-2038).

Zones et superficies (en ha)

Données DDT :

Zonage	Principales constructions autorisées dans le règlement (SPAR/BPA)	Superficie (ha)	%
1auc	Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat	25,1	0,11%
1aue	Zone destinée à être urbanisée à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif	2,5	0,01%
1auya	Zone destinée à être urbanisée à court terme pour accueillir des activités économiques Secteur correspondant au Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier	22,5	0,10%
1auyb	Zone destinée à être urbanisée à court terme pour accueillir des activités économiques Secteur à dominante d'activités artisanales et industrielles incompatibles ou peu compatibles avec l'habitat	5,1	0,02%
2auc	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat	7,1	0,03%
2aue	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif	6,6	0,03%
2auya	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités économiques Secteur correspondant au Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier	10,1	0,04%
2auyb	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités Secteur à dominante d'activités artisanales et industrielles incompatibles ou peu compatibles avec l'habitat	2,5	0,01%
a	Zone agricole à préserver Accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes + changements de destinations	7494,5	32,61%
ap	Zone agricole non constructible présentant des enjeux particuliers (sensibilité paysagère et/ou écologique, proximité de zones d'urbanisation Extensions et annexes des habitations existantes + changements de destinations	6082,6	26,46%
n	Zone naturelle et forestière à préserver Exploitation forestière + extensions et annexes des habitations existantes + changements de destinations	2990,2	13,01%
nha	Secteur de la zone naturelle dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage.	0,6	0,00%
nhb	Secteur de la zone naturelle dédié à l'installation des gens du voyage.	3,6	0,02%
nl	Secteur naturel et forestier dédié à la pratique des activités de loisirs.	31,7	0,14%
np	Zone naturelle et forestière protégée présentant une sensibilité écologique forte nécessitant des mesures conservatoires particulières Extensions et annexes des habitations existantes + changements de destinations	4553,5	19,81%
npv	Zone naturelle de photovoltaïque au sol	61,5	0,27%
nt	Secteur naturel et forestier dédié aux hébergements et activités touristiques. Les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs, les autres hébergements touristiques, et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	3,0	0,01%
ua	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant au centre-bourg historique	197,4	0,86%
uav	Zone urbaine d'habitat traditionnel correspondant aux villages à vocation résidentielle	301,7	1,31%
ub	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes	172,2	0,75%
uc	Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie du bourg	801,4	3,49%
ue	Zone urbaine accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	51,0	0,22%
uj	Zone de jardins ou d'espaces libres contigus aux zones urbaines	0,9	0,00%
ut	Zone urbaine dédiée aux activités touristiques et de loisirs	3,9	0,02%
uya	Secteur de la zone urbaine Uy correspondant au Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier	50,8	0,22%
uyb	Secteur à dominante d'activités artisanales et industrielles incompatibles ou peu compatibles avec l'habitat	91,9	0,40%
uyc	Secteur à dominante d'activités commerciales et de services, répondant aux besoins des habitants et compatibles avec le voisinage résidentiel	7,6	0,03%
uyc*	Site de l'ancienne entreprise Fusium qui a vocation à être reconverti pour accueillir des activités de services, hôtellerie ou restauration	1,9	0,01%
uyd	Secteur de la zone urbaine Uy à vocation de dépôt d'explosifs	0,4	0,00%
Total		22983,8	100,00%

Les zones A et N

Ces zones autorisent le changement de destination.

Il est souhaitable dans ce cas, que le règlement encadre les destinations et/ou sous-destinations autorisées. Ces bâtiments doivent être identifiés avec précision dans les documents graphiques.

La zone agricole Ap est définie comme présentant des enjeux particuliers (sensibilité paysagère et/ou écologique, proximité de zones d'urbanisation...)

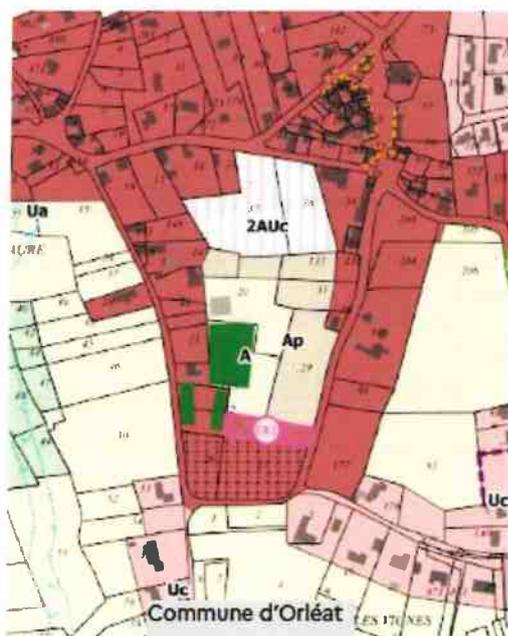
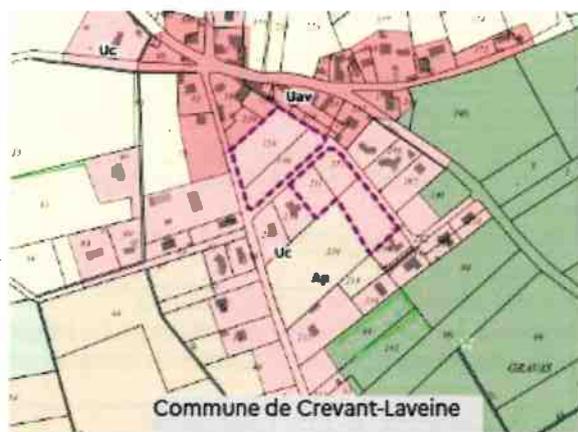
Elle correspond aux secteurs agricoles protégés pour leur valeur écologique et paysagère et pour leur proximité avec des zones urbaines. Au sein de cette zone, les constructions nouvelles sont interdites sauf exceptions. Il s'agit à la fois :

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

La zone Ap représente 6 083 ha sur les 13 577 ha de zones agricoles soit 45 %.

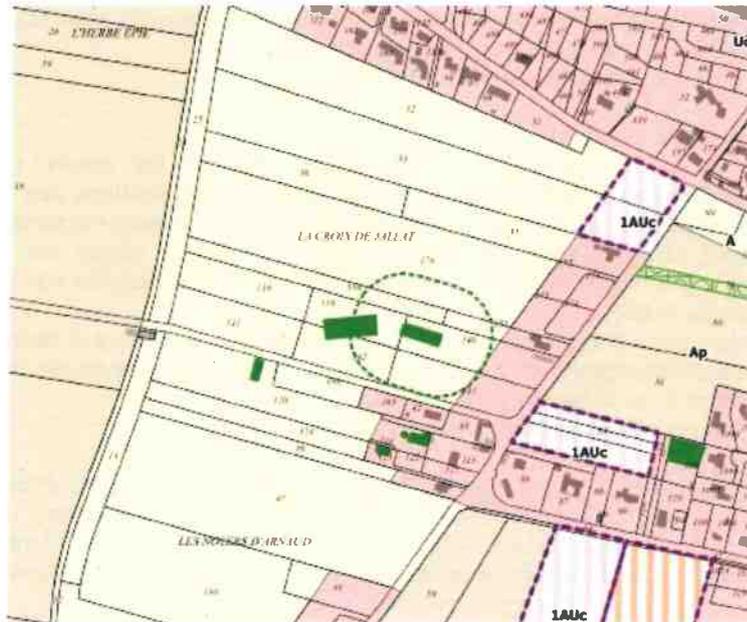
→ Observations DDT : des zones agricoles de plus ou moins grande dimension se trouvent enclavées au sein des zones urbaines, ce qui signifie, à terme, des espaces agricoles abandonnés, car difficiles à travailler, à valoriser et source potentielle de conflit avec le voisinage.

Exemples de zones Ap enclavées :



La zone A actuelle génère de grands espaces constructibles. Compte-tenu de l'intérêt agronomique, et paysager de la zone agricole, il conviendrait de restreindre la zone A constructible avec une marge autour des sièges d'exploitation leur permettant de se développer.

Exemples de zones A enclavées à Joze :



La zone naturelle Np

Cette zone est une zone naturelle et forestière protégée présentant une sensibilité écologique forte nécessitant des mesures conservatoires particulières.

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

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

La zone Np représente 4 553 ha sur les 7 543 ha de zone naturelle (hors STECAL) soit 60 %.

→ Observations DDT : Une grande zone Np est repérée au centre de la commune de Bort-l'Étang. Cette zone correspondant à une surface agricole exploitée et déclarée à la PAC, il paraît opportun de reclasser ce secteur en zone Ap afin de disposer d'un règlement écrit en cohérence avec l'usage de cette zone.

La zone Npv

Cette dernière correspond à un secteur naturel dédié à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), en discontinuité du tissu urbain, dans lesquels les équipements, installations et aménagements liés à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. 4 secteurs Npv sont identifiés sur le territoire, correspondant à 2 parcs déjà en fonctionnement sur la commune de Culhat, un projet sur la commune d'Orléat et un sur la commune de Joze.

La zone Npv représente 61,5 ha, sur les 7 543 ha de zone naturelle (hors STECAL) soit 0,8 %.

→ Observations DDT : le code de l'urbanisme (article L.151-11) dispose que le règlement du PLU peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, en zone agricole, pastorale ou forestière. Les parcs photovoltaïques étant considérés comme des équipements d'intérêt collectif, autorisés en zone N dans le règlement du PLUi-H, la zone Npv peut être considérée comme un sous-secteur de la zone N et non comme un STECAL.

La zone 1AUc

Cette zone à urbaniser à court terme, correspond aux secteurs de développement du territoire à vocation principale d'habitation.

Le document « 1-4_1 Justification du projet de PLU » recense 21 secteurs correspondant à ce type de développement. La commune « pôle relais » et les deux communes « pôles de proximité » sont concernées par une ou plusieurs zones 1AUc. D'autres communes sont également concernées par ce zonage telles que Bulhon (1), Joze (3), Lempty (2), Moissat (1), Ravel (2), Saint-Jean-d'Heurs (1) et Seychalles (3).

Cette zone couvre une superficie de 25 ha.

La zone 2AUc

Cette zone, à urbaniser à long terme, définit les zones d'habitat non ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Ces secteurs correspondent aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation (y compris projet de renouvellement urbain). L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUc est conditionnée par une modification ou une révision du PLUi-H.

Le document « 1-4_1 Justification du projet de PLU » recense 5 secteurs correspondant à ce type de développement. 2 secteurs se situent sur la commune de Lezoux, 2 sur la commune d'Orléat et 1 sur la commune de Joze.

Cette zone couvre une superficie de 7 ha.

→ Observations DDT sur les zones 1AUc et 2AUc : La majorité des zones à urbaniser est ouverte à l'urbanisation immédiatement. Des OAP sectorielles prévoient une ouverture immédiate de ces zones 1AUc sans condition ce qui peut être dommageable pour la consommation d'espace. Aucune condition de remplissage d'une zone avant l'ouverture d'une nouvelle zone n'est pas exemple proposée.

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'ouverture de ces zones ne sont pas utilisés pour renforcer l'armature territoriale de ce territoire.

Les zones 1AUya et 2AUya

Ces zones sont destinées à l'extension du parc d'activités intercommunal (Lezoux-Orléat) sur une superficie de 32,6 ha, dont 22,5 ha ouverts immédiatement.

→ Observations DDT sur les zones 1AUya et 2AUya : La zone d'activités intercommunale est une zone de niveau 1 au SCoT (zone d'activités structurante pour le développement des grandes et moyennes entreprises). Le SCoT prévoit 30 ha d'extension pour cette zone.

La zone 1AUyb

Cette zone est destinée à l'extension de la zone d'activités « les Hautes » à Lezoux sur une superficie de 5,1 ha

→ Observations DDT sur la zone 1AUyb : Cette zone d'activités est de niveau 2 au SCoT (intérêt intercommunal). Le SCoT prévoit 4 ha d'extension pour cette zone.

La zone 2AUyb

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités à long terme sur les communes de Ravel et Peschadoires sur une superficie de 2,5 ha.

→ Observations DDT sur la zone 2AUyb :

La zone d'activités de Peschadoires, ZI Hautes technologies, est de niveau 2 au SCoT (intérêt intercommunal). Le projet de PLUi-H prévoit une extension d'environ 8 000 m² sur cette zone. Le SCoT ne prévoit pas d'extension sur cette zone.

La zone d'activités de Ravel, La Soulanne-La Vesse, est une zone de niveau 1 au SCoT (zone d'activités structurante pour le développement des grandes et moyennes entreprises). Le projet de PLUi-H prévoit environ 20 000 m² d'extension sur cette zone alors que SCoT ne prévoit pas d'extension sur cette zone.

Zones Uyb

Ce secteur à dominante d'activités artisanales et industrielles comprend les zones d'activités existantes, ainsi que les secteurs existants, incompatibles avec l'habitat.

Ces secteurs sont au nombre de 16 (rapport de présentation page 60) sur une superficie de 91,9 ha. Le PLUi-H estime les disponibilités foncières dans cette zone, hors zones d'activités repérées au SCoT, à 4,9 ha (rapport de présentation page 44).

→ Observations DDT sur la zone Uy : Le SCoT laisse la responsabilité aux PLUi de positionner 4 ha sur l'ensemble de la communauté de communes pour le développement d'entreprises déjà implantées et situées en dehors des zones d'activités identifiées dans le SCoT. Ces implantations devront prendre en compte notamment la localisation, la continuité avec le bâti existant, l'accessibilité, l'intégration paysagère et environnementale du projet, son impact sur les activités agricoles et sylvicoles ainsi que sur les espaces naturels.

STECAL

31 secteurs sont repérés dans le PLUi-H comme STECAL : les secteurs Nha, Nhb, NL, Nt et Npv (rapport de justification page 77)

Ces secteurs représentent une superficie de 100,4 ha.

→ Observations DDT sur les STECAL : Certains de ces secteurs proposés dans le document d'urbanisme ne remplissent pas les conditions nécessaires pour être des STECAL (être en discontinuité de la zone urbaine par exemple) Alors que certains secteurs U, remplissent ces conditions et devraient être des STECAL.

Le détail est développé dans la partie 5 de ce rapport.

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

◆ Besoins exprimés par la collectivité pour réaliser son projet

Habitat

La communauté de communes a l'ambition d'accueillir environ 2 700 habitants sur une période de 12 ans, avec une croissance de 1,10 % par an. Pour réaliser ce projet, la réalisation de 1 640 logements supplémentaires est nécessaire. Le desserrement des ménages, la remise sur le marché de 100 logements vacants et le besoin en résidences secondaires sont pris en compte dans cet objectif. La collectivité en conclue un besoin théorique de foncier pour l'habitat de 137 ha (rapport de justification du PLUi-H). Ce besoin intègre uniformément un taux de rétention foncier de 30 % et un taux de voiries espaces public de 20 %.

Le besoin exprimé en matière d'habitat paraît surestimé. En considérant que la surface moyenne de parcelle par logement est de 550 m² telle que demandée par le SCoT (moyenne haute) le besoin réel pour l'habitat devrait être de 90,2 ha (1 640 X 0,055).

L'estimation la plus juste face au besoin se situe entre 90 et 137 ha afin de prendre en compte la rétention et la superficie consommée par les voiries et espaces verts à différencier entre les secteurs en dent creuse et ceux en extension.

Également, le choix de la stratégie intercommunale dit « des objectifs communaux », en prévoyant une répartition importante des logements sur les communes hors des pôles de proximité et relais, conduit à la réalisation principalement d'opérations de logements individuels consommateurs d'espace. Plus de logements sur les pôles de vie avec des opérations de logements groupés permettrait de mobiliser moins de foncier et renforcerait l'armature territoriale telle que prévue dans le SCoT.

Activités

Les zones d'activités économiques identifiées au SCoT (deux à Lezoux, une à Peschadoires et une à Ravel) prévoient des extensions sur une superficie totale de 40,2 ha, dont 12,6 ha à long terme (rapport de justification page 37).

Les besoins exprimés par la collectivité sur ces zones sont globalement cohérents avec les objectifs fixés par le SCoT. Les zones sont phasées cependant elles ne répondent pas aux attentes prévues au SCoT justifiant leur ouverture selon le remplissage préalable des disponibilités actuelles.

Équipements

Parmi les différentes ambitions portées par la collectivité, plusieurs projets précis sont déjà identifiés : une résidence senior à Bort-l'Étang, plusieurs extensions d'école à Joze et Orléat ; etc., qui représentent un besoin de 17 ha, dont 5,7 ha à long terme.

Les zones concernant les équipements sont les zones Ue, 1AUe et 2AUe.

STECAL

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant d'accueillir les gens du voyage, les activités touristiques ou de loisirs représentent un besoin estimé à 4,7 ha.

L'ensemble des besoins fonciers identifié dans le projet de PLUi-H d'Entre-Dore-et-Allier s'élève, d'après l'estimation de la collectivité à environ 200 ha.

Ce besoin global de foncier est surestimé tout particulièrement pour le foncier lié à l'habitat.

◆ Disponibilités dans les documents actuels et dans le projet de PLUi-H

Disponibilités foncières (ha)	Documents actuels	Projet PLUi	Évolution de la disponibilité
Données DDT	500,5	310,8	-189,7

La cartographie des disponibilités foncières, réalisée par la DDT, jointe au présent rapport, met en avant plusieurs éléments importants :

- 215,5 ha des espaces constructibles retenus au PLUi-H l'étaient précédemment dans les documents de planification communaux en vigueur ou au RNU (surfaces en orange sur la carte) ;
- 285 ha constructibles dans documents communaux en vigueur sont retirés des disponibilités foncières au PLUi-H (surfaces en jaune sur la carte) ;

- 51,3 ha sont ajoutés aux disponibilités foncières du projet de PLUi-H (surfaces en rouge sur la carte).

Le diagnostic du PLUi-H indique que les disponibilités foncières des documents d'urbanisme communaux sont de 606 hectares (page 124)

La plupart des documents d'urbanisme actuels sont anciens et présentent des disponibilités foncières importantes. Même si les disponibilités foncières du projet de PLUi-H ont fortement diminuées, celles-ci sont plus importantes que les besoins exprimés, eux-mêmes surévalués.

◆ Évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Disponibilités foncières du PLUi-H

Éléments du PLUi-H

Le PADD débattu en septembre 2024 et le rapport de justification ne précisent pas la période de 12 ans retenus pour le PLUi-H. En effet, plusieurs dates ou périodes figurent dans le dossier. Le PADD débattu une première fois en décembre 2023 indiquait que ce dernier était conçu « jusqu'à l'horizon 2032 ». Le POA (page 6) précise que le PADD est conçu jusqu'à l'horizon 2032.

Les calculs de consommation d'ENAF du projet de PLUi-H sont présentés jusqu'en 2030. Les « coups partis » intégrés dans le calcul de la consommation foncière et l'analyse des besoins intègrent les autorisations d'urbanisme délivrés jusqu'au 31 décembre 2023.

Dans ce contexte, la DDT fait le choix de retenir la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2032 pour l'analyse du projet.

Éléments d'analyse DDT

Disponibilités foncières (ha)	PLU	Projet PLU 01-2024 12-2032	Évolution Des disponibilités
Espaces agricoles	354,6	167,9	-186,7
<i>dont espaces agricoles déclarés à la PAC</i>	201,1	76,7	-124,4
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	8,8	2,7	-6,1
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0	0	0
Espaces forestiers	61,0	21,3	-39,7
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	2,6	0,7	-1,9
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0	0	0
Espaces naturels remarquables hors agricoles, forestiers et urbanisés	0,1	0,2	0,1
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0	0	0
Espaces urbanisés	50,5	46,6	-3,9
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0	0	0
Autres espaces	34,3	30,8	-3,5
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0	0	0
TOTAL	500,5	266,8	-233,7
<i>Sous-total : espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	<i>415,7</i>	<i>189,4</i>	<i>-226,3</i>
<i>Sous-total : AOC viticole (le cas échéant)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0</i>

Sur la période 2021-2023, des constructions ont été réalisées ou sont en passant de l'être. Cela représente en ENAF pour 2021-2022, 18,9 ha (données issues de « mon diagnostic artificialisation ») et pour des autorisations en cours de construction (« coups partis ») une superficie de 24,8 ha, soit 44 ha d'ENAF déjà consommés sur la période 01-2021 à 12-2023.

D'après les éléments analysés par la DDT, il apparaît que le projet de PLUi-H prévoit l'urbanisation de 310 ha sur la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2032 (soit 22,3 ha/an) dont une part importante d'ENAF : 233 ha soit 19,3 ha/an.

Évolution de la consommation d'ENAF au regard de la loi Climat et résilience (trajectoire de sobriété foncière)

Le projet de PLUi-H affiche une consommation sur ENAF de 118,1 ha sur 12 ans soit environ 9,8 ha/an.

Le potentiel foncier urbanisable affiché par la collectivité s'élève à 240,3 ha, dont 118,1 en ENAF (indiqué page 47 du rapport de justification des choix du PLUi-H).

Pour la période 2021-2033, la consommation d'ENAF diminue de 47 % par rapport à la période précédente de 2011-2021.

Sont déduites des surfaces en ENAF (rapport de justification page 46) :

– La ZAC du parc d'activités intercommunal Entre-Dore-et-Allier, comptée comme consommée sur la période 2011-2021, ainsi que ses extensions ;

Ce point est pris en compte dans l'analyse de la DDT.

– Le parc d'activités présenté comme labellisé « parc d'activités industrielles régional » ;

La collectivité ne peut aujourd'hui se prévaloir de ce classement, car aucune indication en ce sens n'a été donnée par la Région. De plus les travaux relatifs à la mise à jour du SRADDET, sont actuellement en suspens. Cette surface de 32,6 ha n'a donc pas été déduite dans l'analyse de la DDT.

– Les parcelles protégées au titre des L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;

– Les « coups partis » ;

– Les terrains correspondant à des landes, carrières, jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément ;

– Les terrains agricoles non déclarés à la PAC .

Les terrains agricoles non déclarés à la PAC sont néanmoins des terrains non urbanisés, ils ont, suivant la situation, un caractère agricole, naturel ou forestier. Ils sont déclarés en tant que tel dans les fichiers fonciers et constituent des ENAF. Certains terrains peuvent avoir été déclarés abusivement en ENAF aux services fonciers. Cette caractérisation abusive est la même avant et après 2021 et de fait ne change pas le calcul de trajectoire de sobriété foncière qui est une différence entre la situation avant 2021 et après 2021.

Ces terrains non déclarés à la PAC sont donc considérés par la DDT dans son analyse comme du potentiel foncier en ENAF. Ces terrains représentent un potentiel foncier d'environ 80 ha, et constituent l'écart final entre l'estimation foncière de la DDT et les chiffres affichés dans le PLUi-H.

Vocation	Rappel Consommation foncière (ha) 2011 -2020	Potentiel Foncier Urbanisable (ha) PLUi-H CCEDA (12 ans)	PFU correspondant à des ENAF		effort de réduction consommation d'ENAF 2021-2030
			surfaces (ha)	pourcentage	
Habitat	125	174,8	11,7	10%	-39%
Activités	37	50,6	14,4	28%	-68%
Equipements	22 (Autres)	13,3	18,1	11%	
Tourisme-loisirs		1,6	13	7%	
TOTAL	184	240,3	118,1	49%	-47%

*Sans le Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier

L'objectif de réduction de 50 % du rythme de consommation des ENAF d'ici à 2031 par rapport à la période 2011-2020 est une indication permettant d'engager, sur chaque territoire, l'effort de réduction de la consommation d'espaces d'ici à 2031 en attendant que les objectifs chiffrés soient territorialisés dans les SRADDET puis les SCoT.

Il est à souligner que la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi du 13 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols demandent à ce que les documents supérieurs prennent en compte les efforts réalisés par chaque territoire sur la période précédente, ce qui peut amener à augmenter l'objectif de 50 % sur certains territoires.

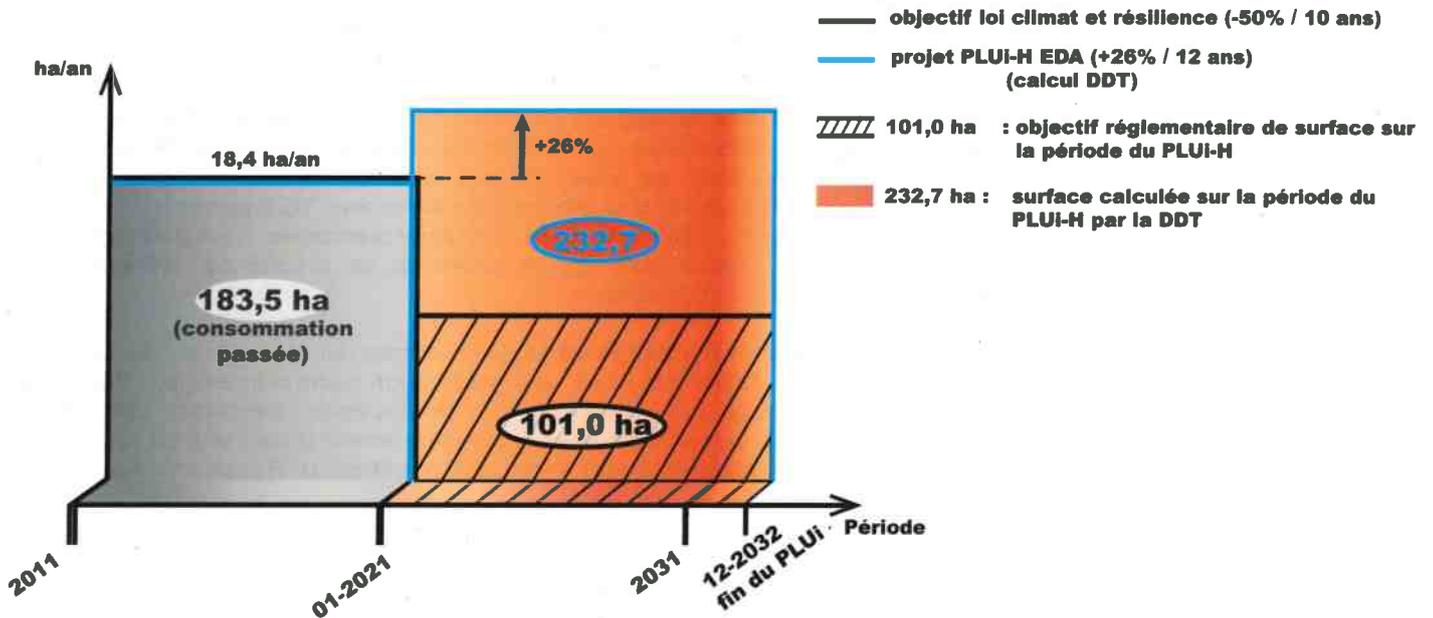
Le portail de l'artificialisation des sols indique que la consommation d'ENAF pour Entre Dore et Allier sur la période 2011-2021 est de 183,5 ha soit 18,4 ha en moyenne par année, toutes destinations confondues. **L'objectif indicatif à ce stade de la trajectoire ZAN (-50 % de**

consommation d'ENAF) est de l'ordre de 9 ha/an en moyenne sur 2021-2032 pour un total de 101 ha.

Ainsi la trajectoire de sobriété foncière sur ENAF est globalement à + 26 % de consommation, sur la période à venir (1er janvier 2021 au 31 décembre 2032) alors que la trajectoire nationale de référence fixée par la loi Climat et résilience est de - 50 %.

Le schéma ci-dessous traduit la situation de consommation foncière sur ENAF du projet de PLUi-H au regard des attendus de la loi Climat et Résilience.

Sur la période 2021-2023, la consommation d'espace a été de 44 ha soit un rythme de consommation de 14,7 ha par an commençant à infléchir la trajectoire de consommation d'espace. En revanche avec une disponibilité foncière de 188 ha sur la période 2024-2032, le rythme de consommation serait de 21 ha /an et serait supérieur à la période de référence 2011-2021.



◆ Formes de l'urbanisation dans le projet

Répartition des disponibilités foncières

Le document « 1-4-1 Justification du projet de PLU » (page 19) rappelle les différents scénarios envisagés et le choix d'un scénario de développement intermédiaire « en adéquation avec les attentes du territoire et des communes privilégiant le maintien des équilibres territoriaux, déterminé au regard de plusieurs critères : capacité des réseaux d'eau et d'assainissement, besoins liés à la pérennisation des équipements publics (écoles notamment), des commerces et des services, de l'attractivité communale, des enjeux agricoles... ».

Le PADD se décline en 4 axes stratégiques avec notamment pour fil conducteur « le renforcement de son attractivité résidentielle et économique tout en favorisant une gestion économe de l'espace » (page 9).

Le PADD précise également que son développement résidentiel doit veiller « à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire, en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT » (page 12)

Pour cela :

- Un objectif démographique de 2 700 habitants supplémentaires est fixé à un horizon de 12 ans.

- 220 ha (page 26 du rapport de justification) sont identifiés comme potentiellement mobilisables au sein des enveloppes urbaines .
- Des objectifs de densité sont fixés en cohérence avec ceux du SCoT : 25 logements/ha pour la commune de Lezoux, 20 logements/ha pour les communes d'Orléat et Peschadoires et 15 logements/ha pour les autres communes .
- Le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) est limité en envisageant l'inscription dans une trajectoire tenant compte les objectifs de la loi « climat et résilience » en respectant une enveloppe foncière pour l'habitat et le tissu urbain mixte en extension urbaine de 39 ha maximum.
- 100 logements vacants sont prévus à remettre sur le marché.
- Un développement des activités économiques est prévu sur 54,3 ha. Ils sont répartis de la manière suivante : 44,9 en extension, 5,7 ha au sein du tissu existant et 3,7 ha en renouvellement (rapport de justification page 43)

Les extensions prévues dans les zones d'activités économiques sont globalement cohérentes aux orientations du SCoT.

La densité moyenne prévue dans les OAP correspond aux objectifs minimums de densité prévus au SCoT.

Cependant, le projet de PLUi-H ne respecte pas l'armature territoriale du SCoT. L'objectif de production de logement, notamment sur le pôle de proximité prévu par le SCoT, de la commune de Peschadoires (85), est plus bas que d'autres communes : Joze avec 158 logements, Moissat avec 142 logements ou encore Seychalles avec 115 logements.

Peschadoires ne remplit pas son rôle prévu dans l'armature territoriale. Il est pourtant précisé dans un des objectifs du PADD qu'il faut « concentrer en priorité son développement résidentiel dans les centralités communales ».

De même, la part des extensions urbaines est plus importante dans les communes rurales que dans les Pôles (relais et de proximité), et ce sans justification, contrairement aux dispositions du SCoT. Ce dernier précise que la production de nouveaux logements doit se faire prioritairement dans l'enveloppe urbaine, en limitant l'étalement urbain afin de préserver les ENAF et les paysages. Les extensions, quant à elles, doivent être justifiées et phasées.

Éléments du PLUi-H : rapport de justification (p 132)

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

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

Extrait POA

Le PADD prévoit l'accueil de 2 700 habitants d'ici à 2032, avec la nécessité de disposer de 1 640 logements (dont 100 logements vacants à remettre sur le marché) et d'un potentiel foncier de 174,8 ha, dont 39 ha maximum en extension.

Pour réaliser ces logements la communauté de communes estime avoir besoin de 137 ha, répartie de la manière suivante : 53 ha en densification et 39 ha en extension (rapport de justification page 24). Ce besoin tient compte d'une rétention de 50 %, motivé par une part de 20 % pour les espaces publics et infrastructures et une autre de 30 % de rétention pure.

La communauté de communes s'inscrit dans une trajectoire de réduction de consommation d'ENAF en se fixant des objectifs plus vertueux que les préconisations du SCoT, à savoir 50 % de production de logements en extension au lieu de 80 % et 39 ha en extension au lieu de 57 ha (rapport de justification page 24).

Il est également précisé que le projet de zonage est plus vertueux que le PADD, car les extensions urbaines représentent uniquement 26 ha.

Les disponibilités pour l'habitat (zones AU) dans les documents d'urbanisme actuels représentent 101,2 ha contre 11,6 ha dans le projet (rapport de justification page 27).

Pour traduire cet objectif de réduction de la consommation d'ENAF, le projet de PLUi-H prévoit la mise en place de 33 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation résidentielle (rapport de justification page 101), ainsi que 12 OAP simplifiées, dont 8 multi-sites correspondant à 39 secteurs.

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et des besoins fonciers à un horizon de 12 ans											
Type de polarités	Ambition démographique (en habitants)	Objectif de production de logements neufs					Besoin foncier pour l'habitat et le tissu urbain mixte (en ha)				Objectifs de densité (logt/ha)
		En densification		En extension		Total	Densification	Extension	% Voirie... + Rétention (50%)	Total	
Pôle relais	830	378	75%	126	25%	504	15,1	5,0	10,1	30,3	25 logt / ha
Pôles de proximité	440	174	65%	94	35%	267	8,7	4,7	6,7	20,0	20 logt / ha
Communes rurales	1 430	434	50%	434	50%	869	29,0	29,0	29,0	86,9	15 logt / ha
TOTAL CC EDA	2 700	986	-	654	-	1 640	53	39	46	137	15 à 25 logt/ha

Éléments d'analyse DDT

L'étude de densification des zones déjà urbanisées, telle que prévu à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, ne figure pas dans le projet de PLUi-H. Ce dernier ne démontre donc pas, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés avant la mobilisation du foncier en extension.

Cette étude permettrait de justifier, la différence importante entre le foncier disponible en densification de 220 ha (rapport de justification page 26) et le besoin foncier retenu en densification de 53 ha pour l'habitat.

Le dossier de PLUi-H indique un objectif de production de 986 logements en densification sans préciser combien de logements seraient effectivement constructibles dans les zones urbanisées.

Les objectifs de production de logement en extension dans le SCoT sont de 56 % maximums (Document d'orientations et d'objectifs) alors que le rapport de justification indique 80 %.

Le taux de rétention de 50 % appliqué dans le PLUi-H semble élevé. Sur le département du Puy de Dôme, une moyenne de 30 % est habituellement considérée. La rétention de 20 % pour les VRD ne semble pas justifiée sur les parcelles en dent creuse qui sont déjà équipées de réseaux, de même que les 30 % de rétention ne sont pas justifiés dans les zones U ou AU en extension faisant l'objet d'une OAP.

L'application de ce taux de 50 % de manière uniforme peut également interpeler.

Ci-dessous les remarques sur les zones d'habitat générant de la consommation d'ENAF

→ Classement de groupes de constructions en zone Uc et UAv :

La consommation d'ENAF qui ne semble pas justifiée, au vu des disponibilités existant en densification, apparaît notamment dans les zones Uc et UAv qui créent des disponibilités

foncières pour de la construction neuve, sur des secteurs qui ne sont pas repérés comme à privilégier dans le PADD, soit :

- concentrer en priorité son développement résidentiel dans les centralités communales et à proximité des dessertes de transports collectifs,
- 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.

La zone Uav correspond aux bourgs et aux villages du territoire d'Entre Dore et Allier. Ils ont en commun une vocation principalement résidentielle et un bâti traditionnel qui a peu évolué pour la plupart.

La zone Uc est une Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie du bourg.

On remarque ainsi des secteurs classés en zone Uav qui du fait du peu d'habitations présentes, d'un habitat distendu et récent ne correspondent pas à ce que l'on peut définir comme un bourg traditionnel ou ne comprennent pas 5 unités foncières. De même sont classés en zone Uc des secteurs peu construits et isolés ne correspondant pas aux extensions en périphérie de bourg.

Ces secteurs sont situés sur les communes de Bort-l'Étang, Bulhon, Crevant-Laveine, Joze ou Lezoux.

Il conviendrait de reclasser ces secteurs en zone A ou N.

Exemple sur la commune de Bort l'Étang

Ce hameau se compose de 3 habitations maximum, le reste étant des bâtiments ayant un autre usage. **Secteur à reclasser en zone N.**



Plan de zonage de Bort-l'Étang
Parcelle constructible de 1400 m²



Plan de zonage actuel



Extrait portail cartographique

→ Extensions urbaines sur des parcelles agricoles productives :

De nombreuses zones urbaines ou à urbaniser s'étendent sur des espaces agricoles, souvent en supprimant des coupures d'urbanisation le long des voies, renforçant ainsi une urbanisation linéaire et consommant de l'espace agricole productif.

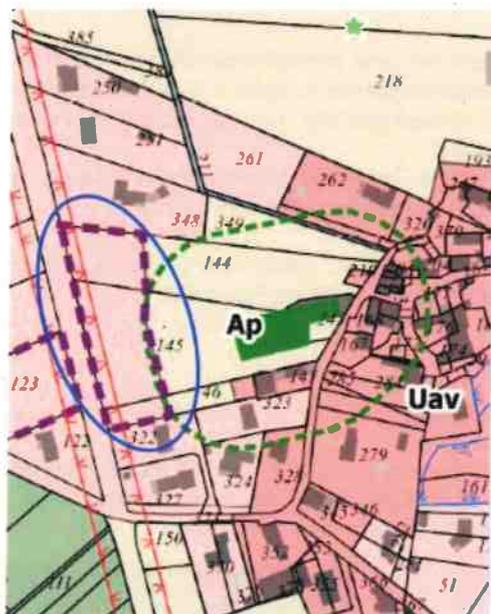
On retrouve ces formes d'urbanisation sur les communes de Bulhon et Joze notamment.

Il conviendrait de réinterroger ces zones et de les maintenir en zone A ou Ap.

Exemple sur la commune de Bulhon

Lieu-dit « les Bourrards » fermeture d'une coupure d'urbanisation et enclavement d'une zone agricole.

Il conviendrait de reclasser ce secteur en zone N ou Ap.



Plan de zonage de Bulhon



Portail cartographique

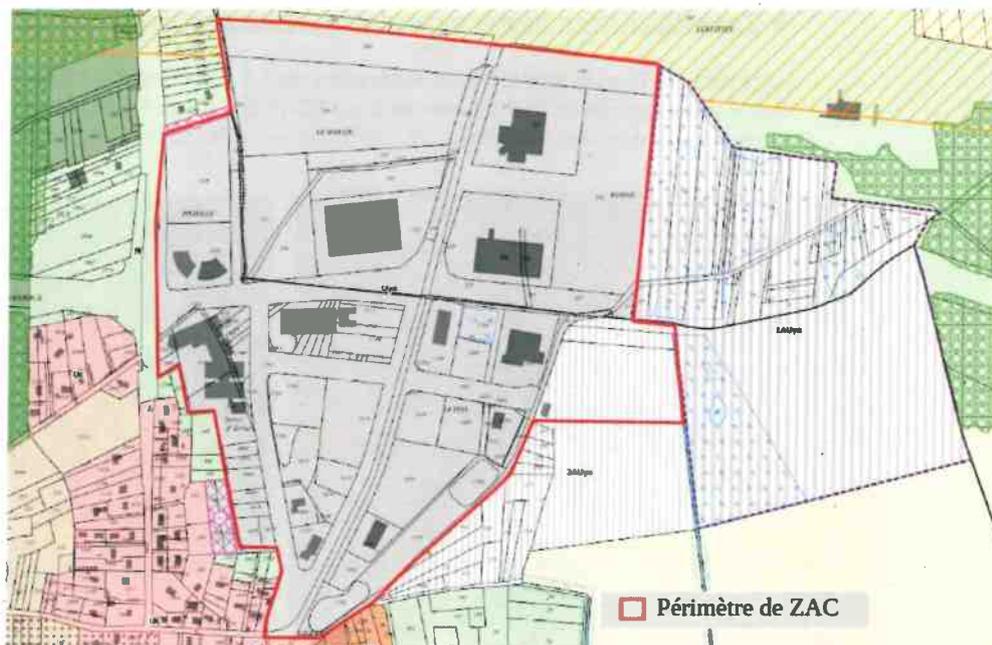
Éléments du PLUi-H

Disponibilités foncières pour les zones d'activités

Le PADD prévoit de respecter les dispositions du SCoT qui autorise un foncier maximal disponible de 34 ha maximum, ainsi que 4 ha diffus pour l'accueil d'activités. Il est prévu un secteur d'extension du parc intercommunal de 32,6 ha (30 ha au SCoT), un autre de 5,7 ha sur la zone d'activités « les hautes » à Lezoux (4 ha au SCoT), un de 1,2 ha sur la zone d'activités « hautes technologies » à Peschadoires (pas d'extension prévu au SCoT sur ce secteur) et de 3,3 ha sur la zone « La Soulanne » à Ravel (pas d'extension prévu au SCoT sur ce secteur).

Éléments d'analyse DDT

→ Parc d'activités intercommunal de Lezoux :



Extrait du plan de zonage

Il apparaît que la superficie des zones d'extension prévues (32,6 ha) est supérieure à celle autorisée par le SCoT (30 ha).

Le plan de zonage du PLUi-H identifie une probabilité de zone humide sur la partie de l'extension de la zone d'activités destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme. Il n'est pas fait état dans le document d'investigations sur ce secteur permettant de vérifier la présence effective d'une zone humide.

De plus, dans une logique de phasage, le développement de la zone devrait se faire tout d'abord en continuité de l'existant au sud (avec une zone ouverte à court terme 1AUya) puis dans le prolongement plus à l'Est.

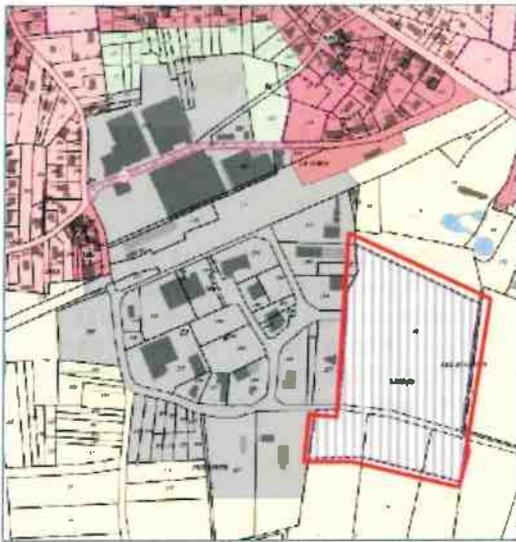
Or le phasage prévu dans le PLUi-H prévoit l'inverse : une phase 1 en discontinuité de l'existant, puis une phase 2 dans le prolongement de l'existant.

Il est proposé de revoir le phasage des zones et conditionner l'ouverture à des investigations de zone humide.

→ Zone d'activités « les Hautes » à Lezoux :

Le projet de PLUi-H prévoit une extension de 5,7 ha, soit 1,7 ha de plus que ce que prévoit le SCoT. Elle est identifiée de niveau 2 au SCoT, soit d'intérêt intercommunal.

Il conviendrait de justifier le besoin du surplus d'extension.



Extrait plan de zonage de Lezoux

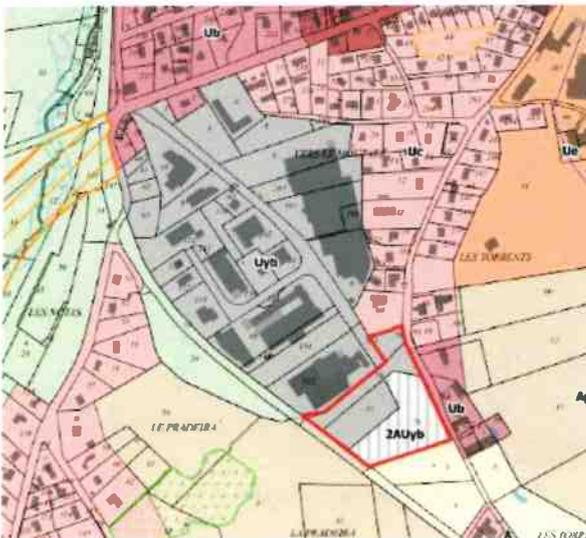


Portail cartographique

→ Zone d'activités « Hautes technologies » à Peschadoires :

Le projet de PLUi-H prévoit une extension de 1,2 ha, dont 0,8 ha en réserve à long terme. Cette zone est identifiée de niveau 2 au SCoT qui n'y prévoit pas d'extension.

Il est proposé le reclassement de cette zone en N ou la justification de ce besoin en surplus d'extension.



Extrait plan de zonage Peschadoires
□ Extension de la zone d'activités

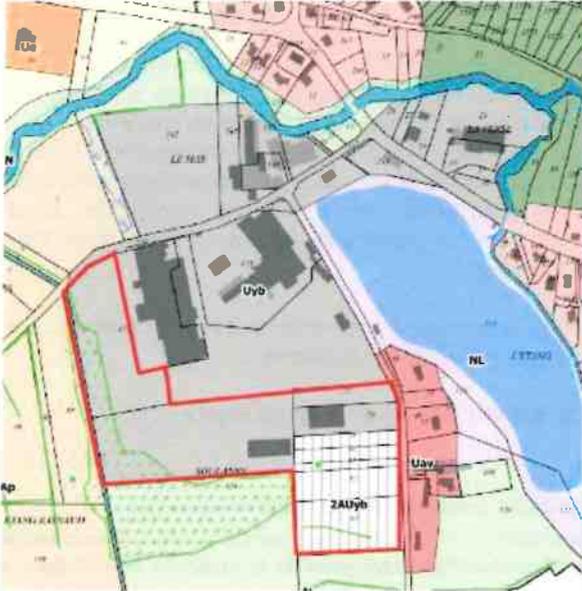


Portail cartographique

→ Zone d'activités «La Soulanne» à Ravel :

Le projet de PLUi-H prévoit une extension de 3,3 ha, dont 1,7 ha en réserve à long terme. Cette zone est identifiée de niveau 1, zone d'activités structurante au SCoT, qui n'y prévoit pas d'extension.

Il est proposé le reclassement de cette zone en N ou la justification de ce besoin en surplus d'extension.



Extrait plan de zonage de Ravel

□ Extension de la zone d'activités



Portail cartographique

→ Zone d'activités non inventoriée au SCoT :

Extension d'une zone d'activités, au sud de Joze, représentant une superficie d'environ 7 000 m² sur des parcelles déclarées à la PAC.

Du foncier semble pourtant encore disponible sur cette zone.

Cette zone est située au cœur d'un espace agricole et le projet de PLUi-H ne justifie pas la nécessité de son l'extension de cette zone. Cette extension n'est pas prévue dans le SCoT.

Il est proposé le reclassement de cette zone en A ou la justification de ce besoin en surplus d'extension.



Zonage PLU actuel



Zonage PLUi-H



Photo aérienne

Analyse de l'efficacité foncière (densité)

Le projet de PLUi-H s'appuie sur l'armature du SCoT, à savoir :

- 25 logements/ha sur Lezoux
- 20 logements/ha sur Orléat et Peschadoires
- 15 logements/ha sur les autres communes

Les densités prévues au SCoT sont formellement respectées mais le projet de PLUi-H se cale de manière générale sur ces limites maximums envisagées.

. Opération d'Aménagement Programmé à vocation d'habitat

Après l'analyse des 65 OAP sur les zones à vocation d'habitat, les densités du SCoT sont respectées : 25 logements/ha en moyenne sur les 20 OAP de Lezoux, 18 logements/ha en moyenne sur les 6 OAP d'Orléat, 20 logements/ha en moyenne sur les 6 OAP de Peschadoires et 15 logements/ha en moyenne sur les 33 OAP des autres communes.

Cependant, la grande majorité de ces OAP prévoit un aménagement sous forme de logement individuel ou groupé, avec pour conclure un schéma d'aménagement qui ne prévoit que du logement individuel. L'évolution urbaine risque ainsi de contribuer au développement du pavillonnaire déjà existant aujourd'hui, source de consommation foncière importante, et ne pas respecter les objectifs de densité.

Seules 3 OAP prévoient des logements intermédiaires ou collectifs en complément de logements individuels (Lempty, Lezoux et Peschadoires).

Exemple sur la commune de Bulhon au lieu-dit « les Jouberts » :

— Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des formes d'habitat individuel pur ou groupé (en cohérence avec les constructions avoisinantes et le caractère de « village » du secteur) ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ 14 logements dont 25 à 30% de logements sociaux.

— Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 devra respecter les conditions suivantes :

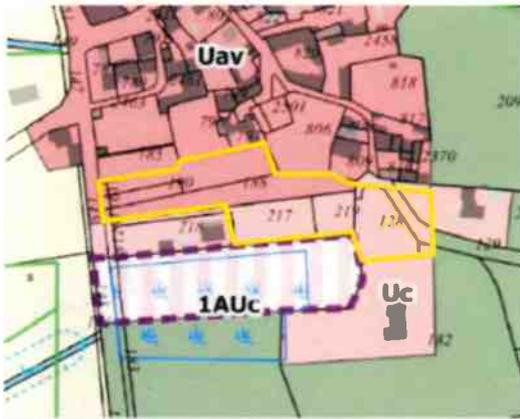
- Privilégier des formes d'habitat individuel pur (en cohérence avec les constructions avoisinantes et le caractère de « village » du secteur) ;
- Atteindre la capacité indicative de 6 logements. La mixité sociale n'est pas règlementée au sein de ce secteur.



Les secteurs sans OAP

Des secteurs où l'importance des disponibilités foncières mériterait la création d'une OAP ou l'élargissement d'une OAP existante.

Exemple sur la commune de Ravel



Extrait plan de zonage Ravel

□ Disponibilité foncière d'environ 5 700 m²

□ OAP prévue dans le PLUi

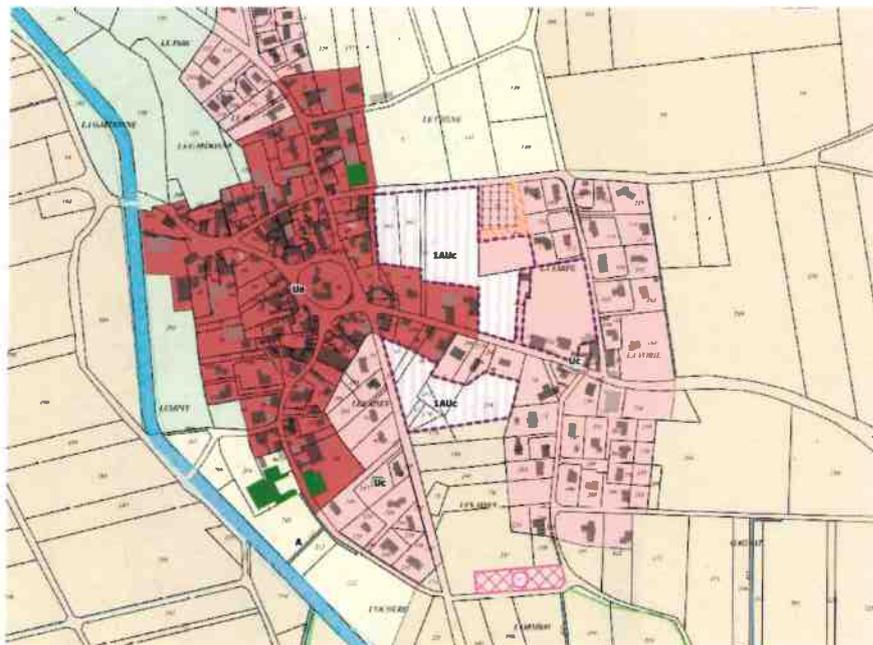
Extrait portail cartographique

Le phasage

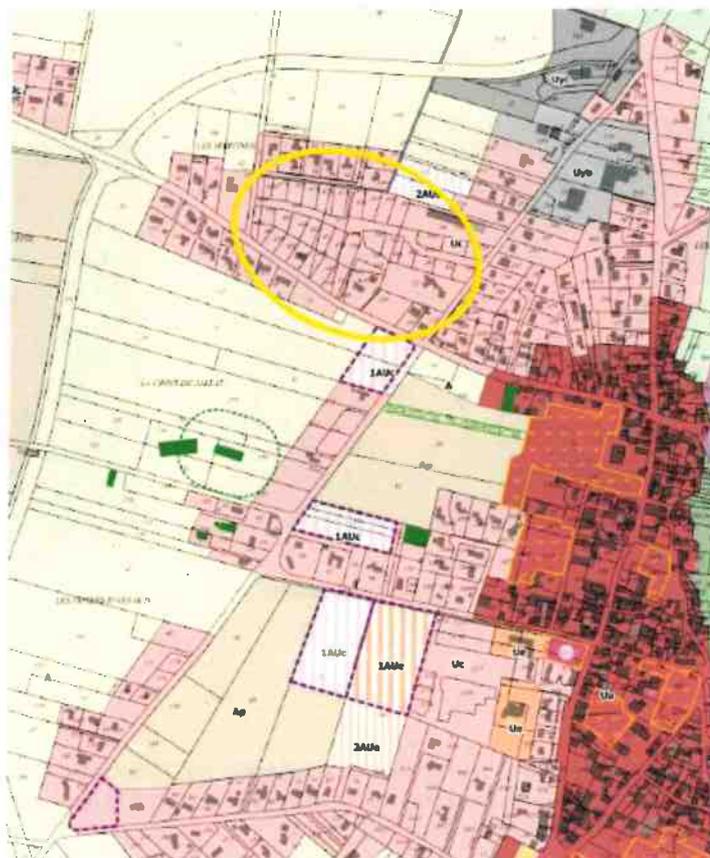
Le projet de PLUi-H prévoit la création de 21 zones à urbaniser à court terme (1AUc) et 5 zones à urbaniser à long terme (2AUc). Il n'est pas prévu de phasage, excepté à l'intérieur d'une même OAP, entre les zones 1AUc.

Des zones à urbaniser à court terme pourraient être basculées à long terme, notamment quand il en existe plusieurs sur une même commune et qu'il reste de nombreuses dents creuses à remplir en priorité. De même, l'ouverture des zones à urbaniser sur une commune pourrait se faire sous condition de remplissage des dents creuses ou être échelonnée en conditionnant l'ouverture d'une zone au taux de remplissage d'une autre. Ce conditionnement pourrait être envisagé à l'échelle intercommunale pour renforcer l'armature territoriale.

Exemple sur la commune de Lempty : 2 zones à urbaniser pouvant s'ouvrir simultanément

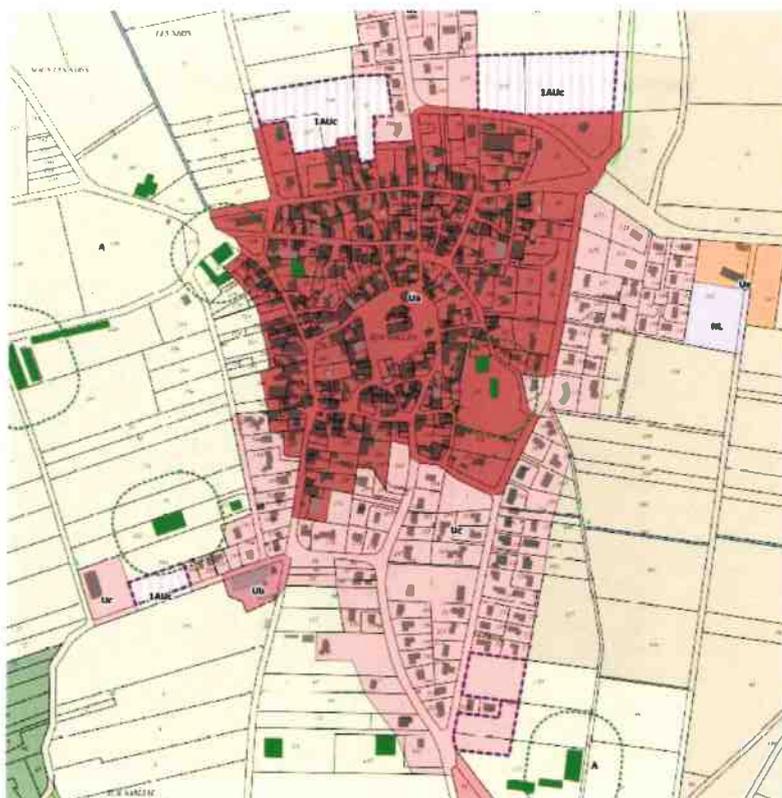


Exemple sur la commune de Joze : 3 zones à urbaniser à court terme et une seule à long terme alors qu'il y a un lotissement en cours qui est en grande partie non encore bâti.



Extrait plan zonage Joze
Lotissement en cours

Exemple sur la commune de Seychalles : 3 zones à urbaniser à court terme ouvertes simultanément



5. Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL, article L123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme)

Par définition, les STECAL sont des sous-secteurs constructibles en zone agricole (A...) ou naturelle (N...), et peuvent être délimités par le PLUi-H à titre exceptionnel et à condition d'avoir fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou les équipements collectifs (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Le PLUi-H identifie comme STECAL les zones Nha, Nhb, Nt, NL et Npv (31) pour un total affiché de 1,2 ha de disponibilités foncières pour la zone Nt et 0 ha pour la zone NI (page 45 du rapport de présentation). Les disponibilités des autres STECAL ne sont pas indiquées dans le dossier. La DDT recense **4,65 ha** de disponibilités foncières.

De manière générale, les STECAL sont difficiles à appréhender dans la mesure où les projets d'extension des constructions existantes ou de création ne sont pas précisés. Il est dans ce cas impossible de vérifier si le projet envisagé correspond bien au caractère exceptionnel attendu pour ces sous-secteurs.

Après analyse des projets, la DDT classe les STECAL selon 4 catégories :

- les STECAL qui ne questionnent pas dans leur projet ou leur taille : ils sont au nombre de 15
- les STECAL qui questionnent quant à leur dimensionnement, leur implantation ou nécessite des préconisations spécifiques : ils sont au nombre de 5
- les STECAL dont le classement ne paraît pas pertinent : 11 sont concernés
- les secteurs classés en zone U qui devraient être des STECAL : 9 sont concernés

Le tableau ci-après reprend de façon synthétique l'ensemble des STECAL ou zones U et il est complété par une fiche spécifique, jointe en annexe au présent rapport, pour chaque STECAL ou zone soulevant des observations.

1) STECAL n'appelant pas d'observations particulières

La surface a été calculée sur le portail cartographique, le dossier de PLU ne faisant pas une présentation exhaustive des STECAL

STECAL	Nombre	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi-H)	Observations
Nhb	10 6 sur Lezoux 3 sur Culhat 1 sur Seychalles	26 000	Secteurs d'habitat des gens du voyage	Secteurs en discontinuité du tissu urbain, dans lesquels les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à l'habitat permanent des gens du voyage et à la création de terrains familiaux peuvent être autorisés.	
NL	4	233 600	Secteur dédié aux activités de loisirs	Sont autorisées les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs, et les équipements sportifs et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans une limite d'une emprise au sol nouvelle totale de construction de 1 000 m ² ; et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Nt	1	21 800	Secteurs destinés à accueillir des activités de loisirs et/ou sportives ainsi que les hébergements touristiques	Sont autorisés les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs, les autres hébergements touristiques, et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans une limite d'une emprise au sol nouvelle totale de construction de 1 000 m ² ; et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Camping d'Orléat

2) STECAL soumis à observations

STECAL	Commune	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi-H)	Observations
NL	1 sur Culhat	3 300	Secteur dédié aux activités de loisirs	Secteur naturel et forestier dédié à la pratique des activités de loisirs. Il s'agit de STECAL dans lesquels les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs peuvent être autorisées.	Quels sont les projets sur ces secteurs ?
	1 sur Lezoux	40 000			
Nt	1 sur Bort-l'Étang	4 200	Secteur destiné à accueillir des hébergements et activités touristiques.	Sont autorisées sous conditions dans les secteurs Nt : - Les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs, les autres hébergements touristiques, et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans une limite d'une emprise au sol nouvelle totale de construction de 1 000 m ² ; et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Quels sont les projets sur ces secteurs ?
	1 sur Lezoux	2 000			
	1 sur Vinzelles	2 000			

3) Pertinence de la mise en place du STECAL

STECAL	Nombre	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi-H)	Observations
Nha	1	6 000	Aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Lezoux	La zone naturelle Nha a pour objet d'encadrer les aménagements, constructions et installations liés à l'aire d'accueil des gens du voyage <u>Règlement Nha :</u> - Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage au sens du décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 à condition d'être réalisés par la collectivité dans le cadre du schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, et les autres équipements recevant du public, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'accueil des gens du voyage et nécessaires au logement temporaire des gens du voyage.	La fiche du ministère de l'Écologie, en date du 8 juillet 2024, concernant les évolutions de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i), indique que la sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif. Il est précisé que cette sous-destination recouvre les aires permanentes d'accueil des gens du voyage. Cette aire peut donc être repérée par un sous-secteur mais ne nécessite pas un STECAL dans la mesure où il se situe en continuité de la zone U.
Nhb	1 sur Lezoux	10 000	Secteurs d'habitat des gens du voyage	Secteurs en discontinuité du tissu urbain, dans lesquels les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à l'habitat permanent des gens du voyage et à la création de terrains familiaux peuvent être autorisés.	Le règlement du PLUI indique que ces secteurs sont situés en discontinuité, ce qui n'est pas le cas sur ce secteur. Il est situé en continuité de la zone U.

STECAL	Commune	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi)	Observations
NL	1 sur Crevant-Laveine	20 000	Secteur dédié aux activités de loisirs	Secteur naturel et forestier dédié à la pratique des activités de loisirs. Il s'agit de STECAL dans lesquels les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs peuvent être autorisées.	Secteur situé en continuité d'une zone urbaine à reclasser en zone U
	1 sur Moissat	8 600			
	2 sur Ravel	76 000			
	1 sur Seychalles	5 500			
Npv	4		Implantation de PV au sol	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'installation au sol d'équipements de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement et sous réserve du respect de leur propre réglementation. - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, à condition qu'ils soient nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque. - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone. 	<p>La fiche du ministère de l'Écologie, en date du 8 juillet 2024, concernant les évolutions de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i), indique que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.</p> <p>L'article L.151-11 du CU précise que le règlement peut autoriser les constructions et installations (panneaux) nécessaires à des équipements collectifs.</p> <p>Le règlement de la zone N autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. Par conséquent, les secteurs Npv ne sont pas des STECAL et peuvent être classés en sous-secteurs de la zone N.</p>

4) Sous-secteurs Ub, Ue, Ut, Uyb et Uyd à reclasser en STECAL

Selon la jurisprudence du Conseil d'État, les parties urbanisées sont des « parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions ou jouxtent une partie urbanisée »

Zone	Commune	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi)	Observations
Ub	Bulhon	6000	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes	Toutes les constructions sont autorisées, excepté l'exploitation agricole et forestière et les entrepôts	D'après le règlement, la zone Ub correspond principalement aux faubourgs et extensions des centres anciens d'Entre Dore et Allier, moins denses, aux tissus bâtis hétérogènes et à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services...), qui se sont principalement développés en bordure des principaux axes routiers menant aux centres anciens. Ce secteur est isolé en zone A et ne correspond ni à la définition qu'en fait le règlement, ni aux conditions de classement en zone urbaine.
Ue	1 sur Ravel 1 sur Lezoux	8000 10 000	Zone urbaine accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	Hébergement, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, lieux de culte, Autres équipements recevant du public et centres de congrès et d'exposition	Ces secteurs sont isolés en zone A ou N et ne respectent pas les conditions de classement en zone urbaine.
Ut	1 sur Bort-l'Étang 1 sur Jozé	20 000 10 000	Zone urbaine dédiée aux activités touristiques de loisirs	Restauration, hôtels, autres hébergements touristiques, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, campings, parcs résidentiels de loisirs, villages vacance	D'après le règlement, ce sont des secteurs dédiés aux hébergements et activités touristiques et de loisirs en continuité du tissu urbain. Or, ce sont des secteurs isolés en zone A ou N

Zone	Commune	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi)	Observations
Uyb	1 sur Culhat 1 sur Peschadoires 1 sur Saint-Jean-d'Heurs	10 000 40 000 20 000	Secteur à dominante d'activités artisanales et industrielles incompatibles ou peu compatibles avec l'habitat	Sont autorisées sous conditions : - les annexes et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLUi-H, - l'artisanat et commerce de détail - les extensions et les annexes aux constructions existantes (à la date d'approbation du PLUi-H) des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ; - les dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules et de ferrailles, à condition qu'ils soient nécessaires à une activité présente dans la zone ; - les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque, à condition de s'implanter sur des terrains en friches ou dégradés.	Ces secteurs sont isolés en zone A ou N et ne respectent pas les conditions de classement en zone urbaine.
Uyd	Moissat	4000	Dépôt d'explosifs	Sont autorisés : - les dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules et de ferrailles, à condition qu'ils soient nécessaires à une activité présente dans la zone.	Ce secteur est isolé en zone A et ne respecte pas les conditions de classement en zone urbaine.

6. Extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole ou naturelles (article L123-1-5-II-alinéa 14 du code de l'urbanisme)

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, publiée au JO du 7 août 2015, a modifié l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme en prévoyant que, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les **bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** ».

Zone	Ce qui est prévu dans le règlement du projet de PLUi
N	<p>Extensions (règlement p. 153) :</p> <p>Destinations et sous-destinations : autorise l'extension des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Densité (excepté les constructions aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non) : Dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H, sans que la surface de plancher totale après transformation n'excède 300 m².</p> <p>Hauteur : Égal à l'existant au maximum</p> <p>Emprise au sol : non réglementée.</p> <p>Annexes : Autorisées</p> <p>Zone d'implantation : 30 mètres Règle alternative : les annexes des habitations existantes doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou selon un recul supérieur ou égal à 3 mètres.</p> <p>Hauteur : 3 mètres</p> <p>Emprise au sol : inférieure à 50 m² + les piscines</p>
A	<p>Extensions (règlement p. 129) :</p> <p>Destinations et sous-destinations : autorise l'extension des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Densité (excepté les constructions aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non) : Dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H, sans que la surface de plancher totale après transformation n'excède 300 m².</p> <p>Hauteur : 7 mètres</p> <p>Emprise au sol : non réglementée.</p> <p>Annexes : Autorisées</p> <p>Zone d'implantation : 30 mètres Règle alternative : les annexes des habitations existantes doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou selon un recul supérieur ou égal à 3 mètres.</p> <p>Hauteur : Non réglementée</p> <p>Emprise au sol : inférieure à 50 m² + les piscines</p>

Remarque DDT :

L'analyse du règlement en ce qui concerne les extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N fait paraître un règlement différent en ce qui concerne la hauteur des extensions (égal à l'existant au maximum en zone N et 7 mètres en zone A) et des annexes (3 mètres en zone N et non réglementé en zone A) sans que cela semble justifié.

De plus, le règlement ne peut pas à la fois imposer une zone d'implantation pour les annexes et édicter ensuite une règle alternative qui pourrait contrevenir à la première règle. Le règlement devra être revu sur ce point.

La hauteur des annexes en zone A n'est pas réglementée, cet élément devra aussi être revu.

Enfin, le règlement ne définit pas d'emprise au sol pour les extensions, contrairement aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme..

7. Avis de la commission

La commission relève :

- l'objectif de l'intercommunalité d'accentuer la dynamique passée pour atteindre une population d'environ 22 500 habitants à un horizon de 12 ans, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,10 % ;
- la définition d'axes stratégiques déclinés dans le PADD avec comme fil conducteur « *le renforcement de son attractivité résidentielle et économique tout en favorisant une gestion économe de l'espace* » ;
- l'objectif du PADD d'un développement résidentiel qui doit veiller « *à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire, en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT* » ;
- la réduction de 226 ha des disponibilités foncières constructibles en espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) par rapport aux documents d'urbanisme existants, soit une baisse de 45 % environ ;
- la volonté de limiter le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et de s'inscrire dans une trajectoire prenant en compte les objectifs de la loi « climat et résilience », en envisageant de limiter l'enveloppe foncière pour l'habitat et le tissu urbain mixte en extension urbaine à 39 ha au maximum ;
- les objectifs inscrits dans le PADD de réaliser 137 logements en moyenne chaque année et la remise d'environ 100 logements vacants sur le marché, objectifs compatibles avec les objectifs prévus par le SCoT Livradois-Forez ;
- la prise en compte de la situation des gens du voyage par la création de STECAL permettant de régulariser leur situation ;
- l'objectif inscrit dans le PADD de concentrer en priorité son développement résidentiel dans les centralités communales ;
- en zone agricole, la mise en place d'une zone Ap, correspondant aux secteurs agricoles protégés qui représentent 45 % de la zone agricole totale, et classés sur des motifs paysagers ou écologiques ;
- en zone naturelle, la mise en place d'une protection des espaces avec un zonage Np, sur des secteurs de sensibilité écologique, qui se développe sur environ 60 % de la zone N totale ;

La commission note toutefois :

- la réduction de 226 ha des disponibilités foncières en ENAF par rapport à des documents majoritairement anciens (11 documents datant de 2013 au plus tard), qui est insuffisante pour s'orienter vers la trajectoire de sobriété foncière annoncée dans le PADD et demandée par la loi Climat et résilience. En effet, d'après les calculs de la DDT, le projet de PLUi-H, sur une période de 12 années, fait ressortir une trajectoire en augmentation de 26 % par rapport aux 10 années de référence précédentes ;
- l'insuffisante prise en compte de l'armature territoriale prévue par le SCoT Livradois-Forez et par les orientations du PADD. En effet la répartition des constructions neuves entre les pôles de proximité et les autres communes ne répond pas à ces attentes. Pour exemple, la commune de Peschadoires, qualifiée de « pôle de proximité », où le nombre de logements à produire est inférieur à certaines « communes rurales ou périurbaines » notamment Seychalles et de Moissat ;
- des disponibilités foncières importantes en extension malgré des disponibilités foncières évaluées à 220 ha en densification qui seraient suffisantes pour répondre aux besoins. Seuls 53 ha sont mobilisés pour l'habitat en densification. Le recours important aux surfaces en extension est non justifié ;
- une proportion importante de développement en extension sur les communes périurbaines (50 % des disponibilités foncières) sans justification, contrairement aux préconisations du SCoT ;
- un taux de 50 % de rétention foncière élevé (20 % pour les espaces publics et infrastructures et 30 % de rétention), qui s'applique uniformément sur le territoire et qui participe à une surévaluation des besoins pour l'habitat ;

- des choix retenus au règlement (écrit et graphique) et dans les OAP ne permettant pas d'atteindre les ambitions de développement durable inscrites au PLUi-H quant à la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain :
 - 25 ha de zones 1AUc pour 21 secteurs à vocation principale d'habitation ouverte à l'urbanisation sans condition et seulement 5 secteurs classés en 2AUc (à long terme), représentant 7 ha et nécessitant une évolution du PLUi-H ;
 - une absence de phasage des zones 1AUc, dont plusieurs peuvent s'ouvrir simultanément sur la même commune. Les conditions de phasage sont à préciser ;
 - des secteurs pour lesquels le caractère distendu de l'habitat (très peu de constructions présentes) ne justifie pas le classement en zone urbaine (U) et créer des parcelles constructibles Ces zones devraient être classées zones A ou N ou en STECAL selon la nature des constructions :
 - des zones constructibles supprimant des coupures d'urbanisation et créant de l'urbanisation linéaire contrairement aux préconisations du SCoT ;
 - des STECAL créés sans justification de leur caractère exceptionnel et de leur capacité d'accueil limités ;
- des zones agricoles de plus ou moins grande dimension enclavées au sein des zones urbaines, avec un risque fort d'abandon à terme de ces espaces agricoles, car difficiles à travailler, à valoriser et source potentielle de conflits avec le voisinage ;
- une zone A générant de grands espaces agricoles constructibles qu'il conviendrait de réduire tout en maintenant une marge autour des sièges d'exploitation leur permettant de se développer ;
- une grande zone Np repérée au centre de la commune de Bort-l'Etang alors que cette zone correspond à une surface agricole exploitée et déclarée à la PAC. Cette zone pourrait être classé en zone Ap.
- un règlement des zones A et N à compléter en ce qui concerne les destinations et sous-destinations autorisées pour les changements de destination ;
- des règles à revoir dans le règlement écrit des zones A et N pour la hauteur et l'implantation des extensions et des annexes des habitations existantes avec un règlement qui peut à la fois imposer une règle d'implantation pour les annexes et édicter ensuite une règle alternative qui pourrait la contrevénir ;
- l'absence de règle de hauteur des annexes des habitations existantes en zone N, ainsi que l'absence de définition d'emprise au sol pour les extensions.

Dans ce cadre, la commission rend un avis défavorable au vu de :

- l'absence de trajectoire de sobriété foncière au regard des objectifs fixés par la loi Climat et résilience et du principe général de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L.101-2 c du code de l'urbanisme) ;
- des disponibilités foncières supérieures aux besoins présentés comme nécessaires à la réalisation du projet de PLUi-H ;
- des besoins fonciers surévalués en matière d'habitat ;
- l'absence d'une étude de densification des zones déjà urbanisées justifiant la capacité d'aménagement et de construction déjà mobilisée dans les espaces urbanisés avant de prévoir l'ouverture à l'urbanisation en ENAF, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme et des préconisations du SCoT ;
- l'insuffisante prise en compte de l'armature territoriale prévue par le SCoT Livradois-Forez pour la répartition des constructions neuves entre pôle de proximité et d'autres communes.

En conséquence, les modifications importantes suivantes paraissent nécessaires afin d'engager le projet de PLUi dans une trajectoire de sobriété foncière :

- prévoir un besoin foncier en adéquation avec le projet de développement de la communauté de communes en prenant en compte la répartition des nouveaux logements à produire en pleine cohérence avec l'armature du SCoT Livradois Forez ;
- revoir le taux de rétention appliqué à l'habitat en différenciant les secteurs en densification et les secteurs en extension ;
- limiter davantage l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation de zones non bâties en dents creuses plutôt que de créer des zones à urbaniser distantes des bourgs. Les zones agricoles enclavées sont à réinterroger ;
- revoir les OAP sectorielles en prévoyant davantage de secteurs susceptibles d'accueillir des opérations groupées et de l'habitat collectif afin d'augmenter l'efficacité foncière ;
- revoir le phasage des zones 1AU à vocation d'habitat :
 - en privilégiant de mobiliser d'abord les zones situées en dent creuse,
 - en prévoyant un phasage quand plusieurs zones sont susceptibles de s'ouvrir en même temps sur une même commune (exemple de Lempty),
 - en envisageant de reclasser certaines zones 1AU en zones 2AU à urbaniser à long terme ainsi que leur conditionnement d'ouverture vis-à-vis du taux de remplissage des zones à court terme.

Les autres points notés par la commission sont de nature à améliorer le projet de PLUi techniquement et juridiquement sans remettre en cause son équilibre général.

Fait à Clermont-Ferrand, le 20 mars 2025

Le Président,

Le directeur départemental des territoires,



Guilhem BRUN

