



1-1

Diagnostic Territorial

Novembre 2024

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2021

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2024

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du

SOMMAIRE

1. PREAMBULE – AVANT PROPOS	5
1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLH	6
1.1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH (PLUi-H), C'EST QUOI ?	6
1.1.2. LES PIECES CONSTITUTIVES DU PLUi-H	7
1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	9
2. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	12
2.1. PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE ENTRE DORE ET ALLIER	12
2.2. LA DESSERTE DU TERRITOIRE, LES MOBILITES	14
2.2.1. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES	14
2.2.2. L'ACCESSIBILITE INTERNE : DES MOBILITES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE A CONFORTER	16
2.2.3. L'OFFRE DE STATIONNEMENT CENTRALISEE A LEZOUX	20
2.3. LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DE PROXIMITE	21
2.3.1. DES EQUIPEMENTS CONCENTRES SUR LE POLE DE LEZOUX	21
2.3.2. UNE COUVERTURE NUMERIQUE A RENFORCER	25
2.4. SYNTHESE ET ENJEUX « FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE »	27
3. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET EN MATIERE D'HABITAT	30
3.1. LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES	30
3.1.1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	31
3.1.2. LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES	35
3.1.3. LES PROFILS DES HABITANTS	37
3.1.4. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ACTUELLES (MISE A JOUR DES CHIFFRES-CLES A L'ARRET DU PLUi-H)	43
3.2. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	46
3.2.1. LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS	46
3.2.2. LE PARC LOCATIF SOCIAL ET COMMUNAL	52
3.2.3. LES CAPACITES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS	63
3.2.4. LE PARC POTENTIELLEMENT INDIGNE	66
3.2.5. LES TENDANCES ACTUELLES EN MATIERE D'HABITAT (MISE A JOUR DES CHIFFRES-CLES A L'ARRET DU PLUi-H)	67

3.3. LES BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES	72
3.3.1. L'HEBERGEMENT D'URGENCE	72
3.3.2. LE LOGEMENT SPECIFIQUE DES PERSONNES AGEES	72
3.3.3. LES AUTRES TYPES D'HEBERGEMENTS	73
3.4. LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT	75
3.4.1. LES POLITIQUES STRATEGIQUES DE L'HABITAT	75
3.4.2. LES PROGRAMMES OPERATIONNELS ET FINANCIERS	76
3.5. LE MARCHE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER	79
3.5.1. LES DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION NEUVE	79
3.5.2. LE MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER	81
3.6. SYNTHESE ET ENJEUX « DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET HABITAT »	85
4. DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIERES	88
4.1. MORPHOLOGIES URBAINES	88
4.1.1. LES TISSUS DES BOURGS HISTORIQUES ET VILLAGES GROUPES	89
4.1.2. LES VILLAGES LACHES, PETITS VILLAGES DISPERSES ET HAMEAUX	92
4.1.3. LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES RECENTES	95
4.2. ARCHITECTURE ET PAYSAGES URBAINS	98
4.2.1. IMPLANTATION DU BATI DANS LE PAYSAGE	98
4.2.2. L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE	102
4.2.3. LE PATRIMOINE VERNACULAIRE	107
4.3. LES DYNAMIQUES FONCIERES	115
4.3.1. ETAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	115
4.3.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	118
4.3.3. EVALUATION DE LA CAPACITE FONCIERE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	124
4.3.4. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT	128
4.3.5. FOCUS SUR LES OBJECTIFS FIXES PAR LE SCOT DU LIVRAVOIS-FOREZ	132
4.4. SYNTHESE ET ENJEUX « DYNAMIQUES URBAINES »	133
5. DYNAMIQUES ECONOMIQUES	136
5.1. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EMPLOIS	136
5.1.1. UN BASSIN DE VIE A L'INTERFACE ENTRE LA METROPOLE CLERMONTOISE ET LE PAYS THIernoIS	136
5.1.2. DES MOBILITES DOMICILE-TRAVAIL VERS CLERMONT-FERRAND ET THIERS DOMINANTES	140

5.2. LE MAILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES	143
5.2.1. DES COMMERCE ET DES SERVICE DOMINE PAR L'ALIMENTAIRE, LES HEBERGEMENTS ET LA RESTAURATION	143
5.2.2. UNE OFFRE COMMERCIALE CONCENTREE DANS LES CENTRALITES	144
5.3. LES ESPACES D'ACTIVITES	151
5.3.1. L'OFFRE FONCIERE INTERCOMMUNALE	153
5.3.2. DES SITE D'ACTIVITES ET DES FRICHES A EXPLOITER	159
5.4. LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES	161
5.4.1. UNE OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS AXEE SUR LA NATURE ET LE PATRIMOINE	161
5.4.2. UNE OFFRE EN HEBERGEMENT MARCHAND TRES LIMITEE	165
5.5. SYNTHESE ET ENJEUX « DYNAMIQUES ECONOMIQUES »	166

1. PREAMBULE – AVANT PROPOS

Créée en 1998, la communauté de communes Entre Dore et Allier (CC EDA) compte 14 communes pour 19 212 habitants (INSEE – RGP 2019). Ce territoire, qui s'étend sur 22 921 hectares, entre la rivière Dore à l'Est et la rivière Allier à l'Ouest, s'organise autour de la ville centre de Lezoux et deux pôles de proximité que sont Peschadoires et Orléat.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la Communauté de communes Entre Dore et Allier a intégré la compétence en matière d'élaboration de Plan Local d'urbanisme intercommunal. Par délibération en date du 29 septembre 2021, la Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

Baptisé « AURORE, pour une vie plus agréable dans un cadre accueillant », la démarche du PLUi-H à l'échelle des 14 communes entend affirmer la cohérence du territoire, que ce soit en termes d'aménagement et de développement durables ; elle doit faciliter la mise en œuvre du projet de territoire en cours d'élaboration. Dans ce cadre, la CC EDA souhaite répondre notamment aux grands objectifs suivants :

- **Conforter la politique d'attractivité résidentielle** qui s'appuie sur la qualité de vie d'un territoire proche de la métropole clermontoise et de Thiers (accès à un logement de qualité, aux soins, à l'emploi et aux services...) ;
- **Renforcer la capacité d'attraction du territoire vis-à-vis des entreprises** et des actifs tout en soutenant les initiatives entrepreneuriales. Pour ce faire, le territoire peut s'appuyer notamment sur son parc d'activités intercommunal d'intérêt régional de Lezoux-Orléat
- **Agir en faveur de la transition écologique**, en lien avec la démarche PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial)
- **Affirmer son identité** en valorisant les qualités paysagères d'un territoire à dominante naturelle, tout en veillant à conserver une proximité et une solidarité avec les communes, garant du lien social.



Le présent livrable 1.1 est consacré au diagnostic territorial avec différents volets dédiés au fonctionnement urbain, aux dynamiques démographiques et en matière d'habitat, aux dynamiques urbaines et aux dynamiques économiques.

1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLH

1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH (PLUi-H), c'est quoi ?

Le PLUi est un document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la Communauté de communes pour les 10 à 15 prochaines années. Il garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune en répondant aux besoins de l'ensemble de la population et de son territoire. Le PLUi est également un document qui régit le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il a vocation, à terme, à se substituer aux documents en vigueur dans les communes : Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) et Cartes Communales.

Le volet « H » du PLUi permet d'intégrer un Programme local de l'habitat (PLH) et donc des orientations en matière d'habitat dans le PLUi-H. Il sera l'instrument de mise en œuvre de la politique habitat à l'échelle de la Communauté. Son élaboration est le résultat d'une démarche partenariale associant les acteurs locaux de l'habitat et les professionnels de l'immobilier du territoire. Le volet « H » traite de sujets aussi divers que :

- La réponse aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire dans un souci de mixité sociale ;
- La programmation en logements pour les années à venir et leur répartition équilibrée sur le territoire ;
- La qualité des logements, au travers tant de la construction neuve que de la réhabilitation du parc existant ;
- La prise en compte de la question environnementale dans l'habitat.



Source : CC EDA

1.1.2. Les pièces constitutives du PLUi-H

Le PLUi-H comprend (articles L151-1 à L151-43 du Code de l'Urbanisme) :

— Le rapport de présentation

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. [...]

Il analyse également la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. [...]

L'évaluation environnementale, est exigée au titre de l'article L.104-1 à L.104-6 du Code de l'Urbanisme et sera intégrée au rapport de présentation du PLUi-H. Elle présentera (Article R.104-18 à R.104-20 du CU), notamment les éléments suivants :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution,
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- Une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes soumis à évaluation environnementale,
- Les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientation générale, ainsi que, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des choix alternatifs ont été écartés,
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
- Un résumé non technique ainsi que la présentation des méthodes utilisées pour la réalisation de l'évaluation.

— Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD définit notamment :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

— Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

— Le règlement écrit et graphique

Il précise les règles d'urbanisme qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le Règlement fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver et les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.

— Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le Programme d'Orientations et d'Actions est l'outil nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLUi-H. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. Les dispositions formalisées dans un POA portent principalement sur :

- Les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement ;
- Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme (échancier prévisionnel de réalisation des logements) ;
- Un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier.

— Les annexes

La liste des annexes est définie par le code de l'urbanisme aux articles L151-43 et R151-51 à 53. Elle comprend notamment la liste des servitudes d'utilité publique, des annexes sanitaires concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ou l'élimination des déchets, mais également des documents annexes présentant le périmètre du droit de préemption, les périmètres des ZAC et autres.

Elles regroupent les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires donnés à titre informatif.

1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

■ Des directives et des principes réglementaires

Le PLUi-H doit intégrer des directives et principes réglementaires qui s'imposent à lui, et notamment :

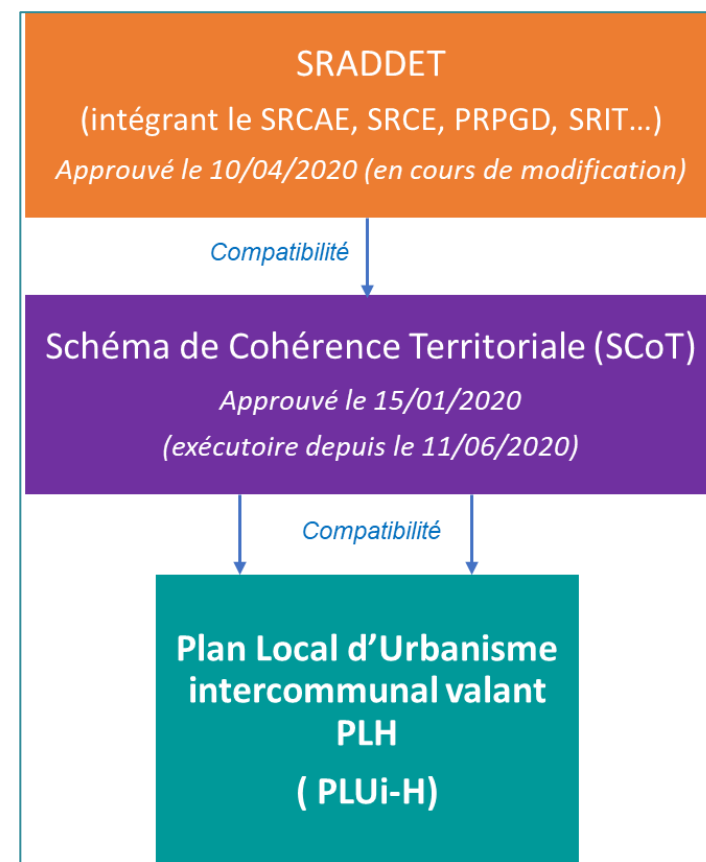
- Lois Grenelle de l'Environnement, ALUR, ELAN, « Energie-Climat », Loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique...
- Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, du 22 août 2021 ;
- Dispositions du Code de l'Urbanisme...

■ Le contexte supra-communautaire

Le PLUi-H s'inscrit dans la hiérarchie des normes ; depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), **lorsqu'il existe un SCoT, comme cela est ici le cas depuis le 15 janvier 2020 et l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Livradois-Forez**, les PLUi-H n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence pour les PLUi-H.

Le SCOT Livradois-Forez intègre notamment :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires d'Auvergne Rhône Alpes, approuvé le 10/04/2020 *(en cours de modification depuis juin 2022 pour intégrer les objectifs de la Loi « Climat et résilience »)* ;



- La Charte du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez ;
- Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Allier-Aval et SAGE de la Dore), le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne (PGRI)...

Il doit également tenir compte des autres plans et programmes tels que **le Plan Climat-Air-Energie (PCAET) de la Communauté de communes approuvé fin 2023**, Schéma Régional des Carrières Auvergne Rhône Alpes...

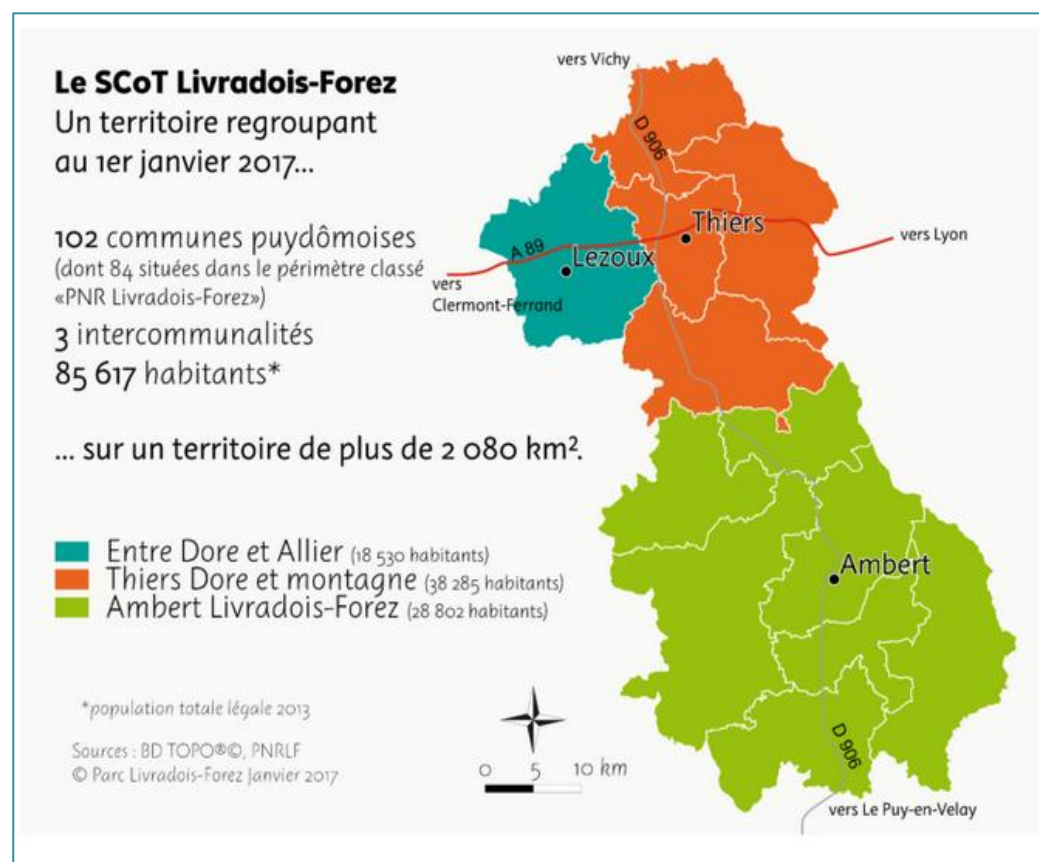
Enfin, **le PLUi-H s'articule aussi avec les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire** : à titre d'exemple, les Plans de Prévention des Risques (PPRNPI, PPRT), les périmètres de protection des captages d'eau potable...

■ Focus sur le schéma de Cohérence Territoriale Livradois-Forez 2020-2038

Porté par **le syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois-Forez**, **le SCoT Livradois Forez a été approuvé le 15 janvier 2020**. Il s'applique sur 102 communes, pour les 18 prochaines années (2020-2038). Il guide les choix d'aménagement et de développement du territoire en matières notamment d'organisation de l'espace et urbanisme, habitat, mobilité, aménagement commercial, environnement, tout en garantissant la limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour répondre aux attentes initiales des élus du Livradois-Forez et pour faire face aux enjeux du territoire, **le PADD s'articule en trois parties : une ambition principale et deux axes stratégiques (cf ci-dessous)**.

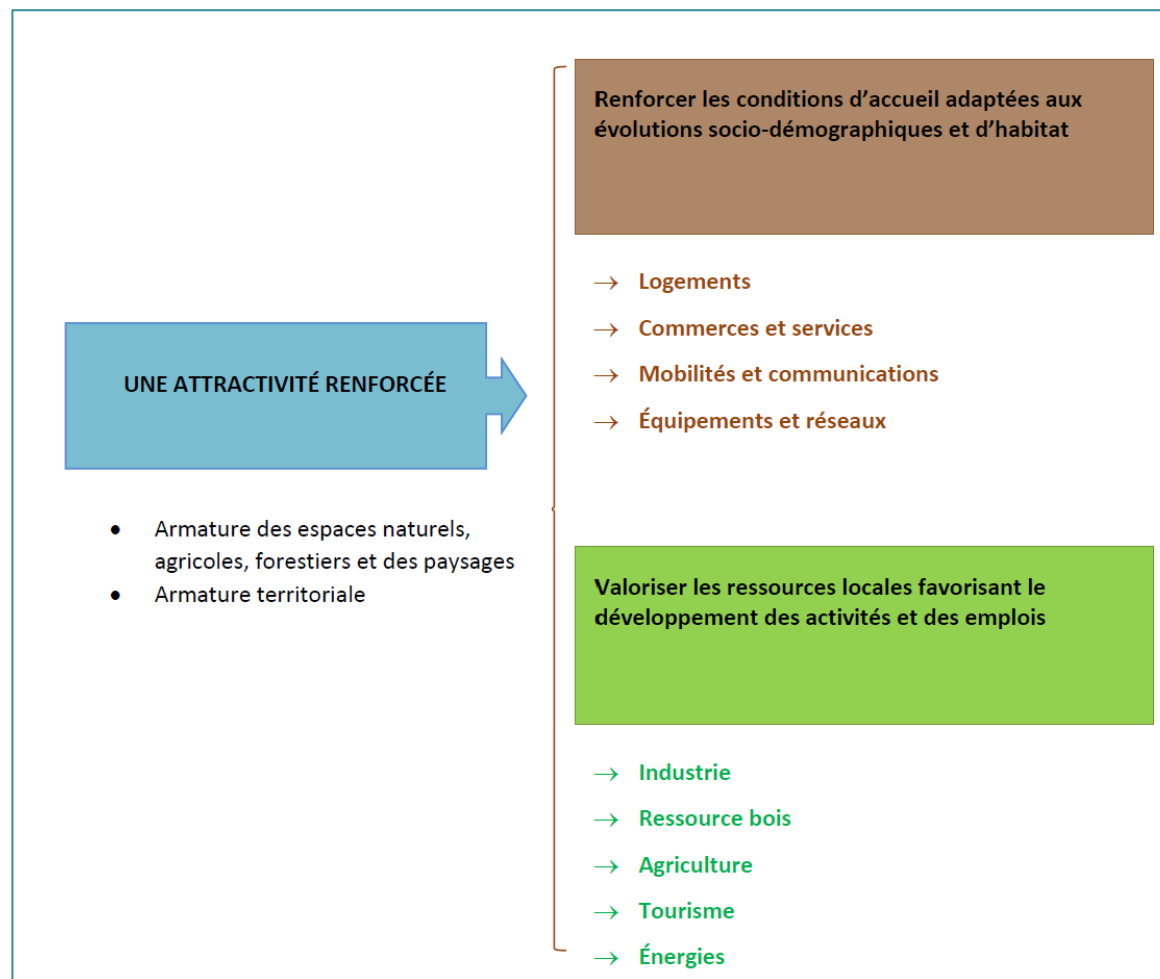
En termes d'attractivité, l'ambition du SCoT Livradois-Forez est d'augmenter la population du territoire d'environ 5500 habitants d'ici à 2038, soit + 305 nouveaux habitants par an. **Sur le territoire d'Entre Dore et Allier, il est attendu 4196 nouveaux habitants, soit + 233 par an.**



Extrait du SCoT Livradois-Forez

Pièce opposable du SCoT, le **Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO)** s’attache à décliner de façon précise les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation de la stratégie des élus au sein du PADD, soit sous formes de prescriptions, soit sous forme de recommandations.

- Les prescriptions constituent des orientations juridiquement opposables. Elles s’imposent dans un rapport de compatibilité aux documents d’urbanisme et de planification de rang inférieur.
- Les recommandations correspondent à des intentions générales, des grands principes qui visent à accompagner la mise en œuvre des politiques publiques locales et des projets d’aménagement sur le territoire.



Extrait du SCoT Livradois-Forez

2. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

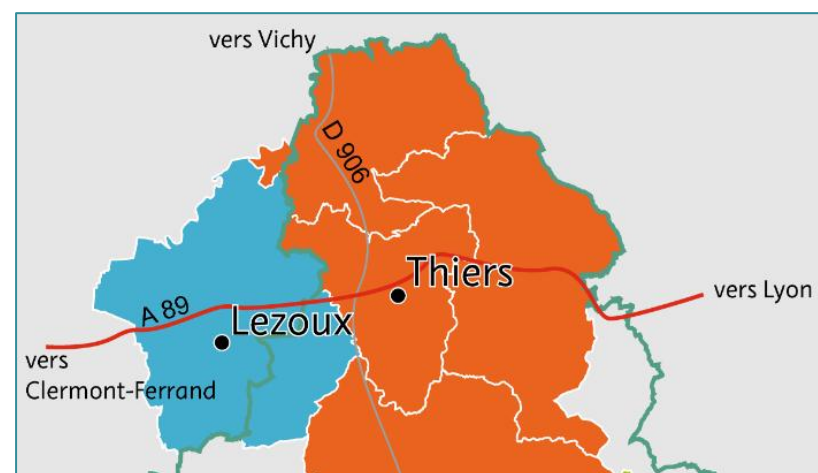
2.1. PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE ENTRE DORE ET ALLIER

Au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, la Communauté de Communes Entre Dore et Allier regroupe 14 communes et compte 19 212 habitants en 2019. Bordé par l'Allier à l'Ouest et la Dore à l'Est, le territoire se situe à cheval sur la plaine de Limagne à l'Ouest et les contreforts des Monts du Livradois au Nord et à l'Est. **A noter que les communes de Peschadoires et Bort-l'Étang sont adhérentes au PNR Livradois-Forez et que Saint-Jean-d'Heurs est une commune associée.**

■ Un territoire attractif, bénéficiant d'une desserte très favorable

Située entre Thiers et Clermont-Ferrand, et desservie par l'A89 reliant Clermont-Ferrand à Lyon, **la Communauté de communes Entre Dore et Allier occupe une position privilégiée, entre la métropole clermontoise et Thiers, ce qui lui confère une attractivité résidentielle** marquée par une forte croissance démographique de l'ordre de 15 à 25% ces dix dernières années sur toutes les communes qui la composent.

En matière économique, avec près de 1 200 établissements pour 4 300 emplois, **la CCEDA dispose d'un tissu économique étoffé et de savoir-faire spécifiques reconnus notamment dans la plasturgie, la métallurgie, la maroquinerie de luxe et l'agro-alimentaire.** C'est également un territoire caractérisé par un tissu dense de PME ancré dans le territoire et implanté principalement dans les espaces d'activités intercommunaux et communaux : parc d'activités intercommunal (PAI Entre Dore et Allier) et zones d'activités d'intérêt communautaire. Le territoire dispose également **d'une importante ressource agricole, avec de grandes cultures céréalières dans la plaine de la Limagne à l'Ouest**, ainsi qu'une pratique de l'élevage encore bien ancrée.



Source : SCOT Livradois Forez

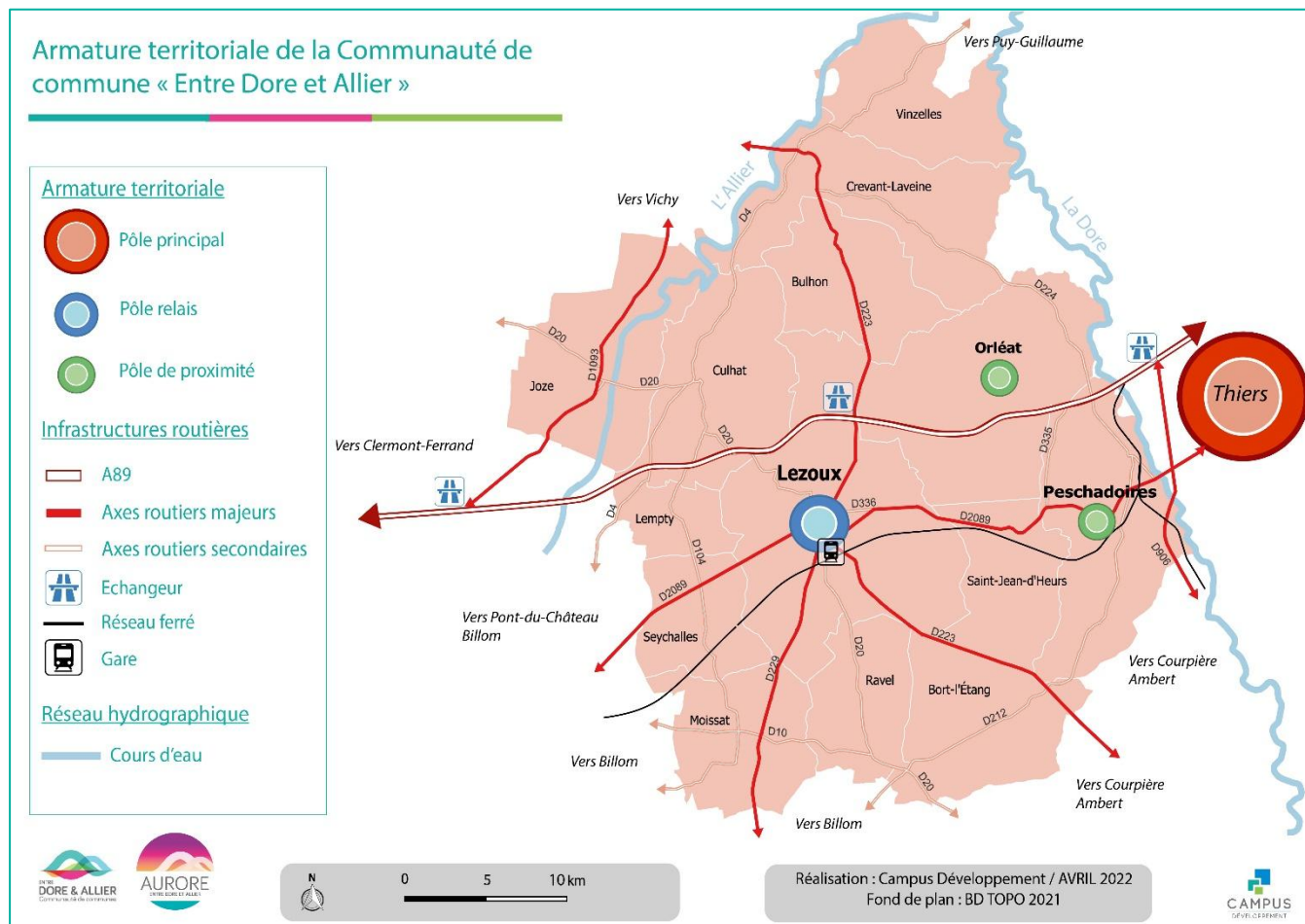
Sur un plan paysager et environnemental, **le territoire se distingue par un environnement naturel marqué par une diversité de paysages remarquables** (plaines de Limagne, vallées de l'Allier et de la Dore, monts du Livradois) **et une biodiversité d'une grande richesse** : 4 sites Natura 2000, un Espace Naturel Sensible, un arrêté préfectoral de protection du biotope (Etang de la Molière) et de nombreuses ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique). En lien avec ses qualités naturelles, **le territoire est également soumis à certaines contraintes** : risque d'inondation (PPRNpi de l'Allier) et risque technologique (PPRt Titanobel).

■ Un territoire structuré autour de Lezoux

L'armature territoriale du SCoT identifie différents niveaux de polarités en vue de répondre aux besoins quotidiens, occasionnels et parfois exceptionnels de la population. Cette approche ne vise en aucun cas à « laisser de côté » ou à mettre en concurrence les communes mais à garantir le maintien dans les pôles du maillage des commerces et services à la population qui bénéficient à l'ensemble du territoire. (Source PADD du SCoT)

Selon l'armature territoriale du SCoT, la Communauté de Communes Entre Dore et Allier se structure autour de quatre polarités :

- Le pôle principal de Thiers, extérieur à la Communauté de communes, mais qui polarise fortement le territoire en concentrant les principaux gisements d'emplois, de commerces, de services et d'équipements supérieurs.
- **Le pôle relais de Lezoux, ville-centre structurante du territoire et concentrant l'essentiel des services et commerces.** Afin d'impulser et de faire vivre le territoire, il est nécessaire de renforcer ce pôle par l'accueil de population et la création de logements, le développement des activités économiques, des équipements et services ;
- **Les pôles de proximité que sont Orléat et Peschadoires :** ils disposent 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 rurales qui dépendent des autres pôles pour assurer les besoins occasionnels, voire quotidiens de leurs habitants. Ces communes doivent pouvoir se développer tout en conservant leur caractère rural.



2.2. LA DESSERTE DU TERRITOIRE, LES MOBILITES

2.2.1. Les infrastructures routières et ferroviaires

■ Une desserte routière de qualité structurée autour de l'autoroute A89 et de la route D2089

La Communauté de Communes Entre Dore et Allier se structure principalement autour de deux grands axes orientés Ouest-Est :

- **L'autoroute A89**, axe structurant Bordeaux - Clermont-Ferrand - Lyon avec un trafic journalier moyen de 27 979 véhicules entre l'agglomération clermontoise et Thiers ;
- La **route départementale 2089** (ancienne route nationale 89) reliant Thiers à Clermont-Ferrand avec un trafic de plus de 5 000 véhicules par jour, axe qui dessert notamment les pôles extérieurs de Pont-du-Château et Lempdes.

La desserte du territoire est complétée par un réseau de voies départementales, connectées à la D 2089 et à Lezoux, qui contribuent au maillage du territoire :

- **Des routes départementales desservant Lezoux** avec un trafic d'environ 1500 véhicules/jour : La **D 223**, reliant Maringues et Vichy au Nord et Courpière au Sud-Est, la D 229 (Lezoux-Billom via Moissat) ;
- **Des routes départementales d'envergure**, orientées Sud-Nord, **desservant les franges du territoire : la D 1093** reliant Pont-du-Château à Vichy via Joze, la **D 906** reliant Thiers à Vichy et Ambert (plus de 5 000 véhicules/jour).
- Des routes départementales de moindre envergure, qui maillent le territoire de la Communauté de communes avec des trafics globalement faibles, inférieurs à 500 véhicules/jour : la D 224 (Peschadoires – Crevant-Laveine), la D 20 (Lezoux-Culhat-Joze), la D 10 (Moissat-Ambert), la D 212 (Peschadoires - Bort-L'Étang - Billom)...

■ Des grands axes routiers soumis au principe d'inconstructibilité (Article L.111-6 du CU)

- **L'A89**, soumise à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier, en dehors des zones urbanisées.
- **La D 2089 (Ex RN 89)** qui est soumise à l'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe routier, en dehors des zones urbanisées.

Rappel juridique « principe d'inconstructibilité » (Art. L.111-6 du CU)

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Néanmoins, **une étude dérogatoire « Entrée de ville » permet de faire face à la règle d'inconstructibilité le long des grands axes routiers**, comme elle est prévue dans les dispositions de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme. Le document d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La Desserte de la Communauté de communes « Entre Dore et Allier »

Armature territoriale

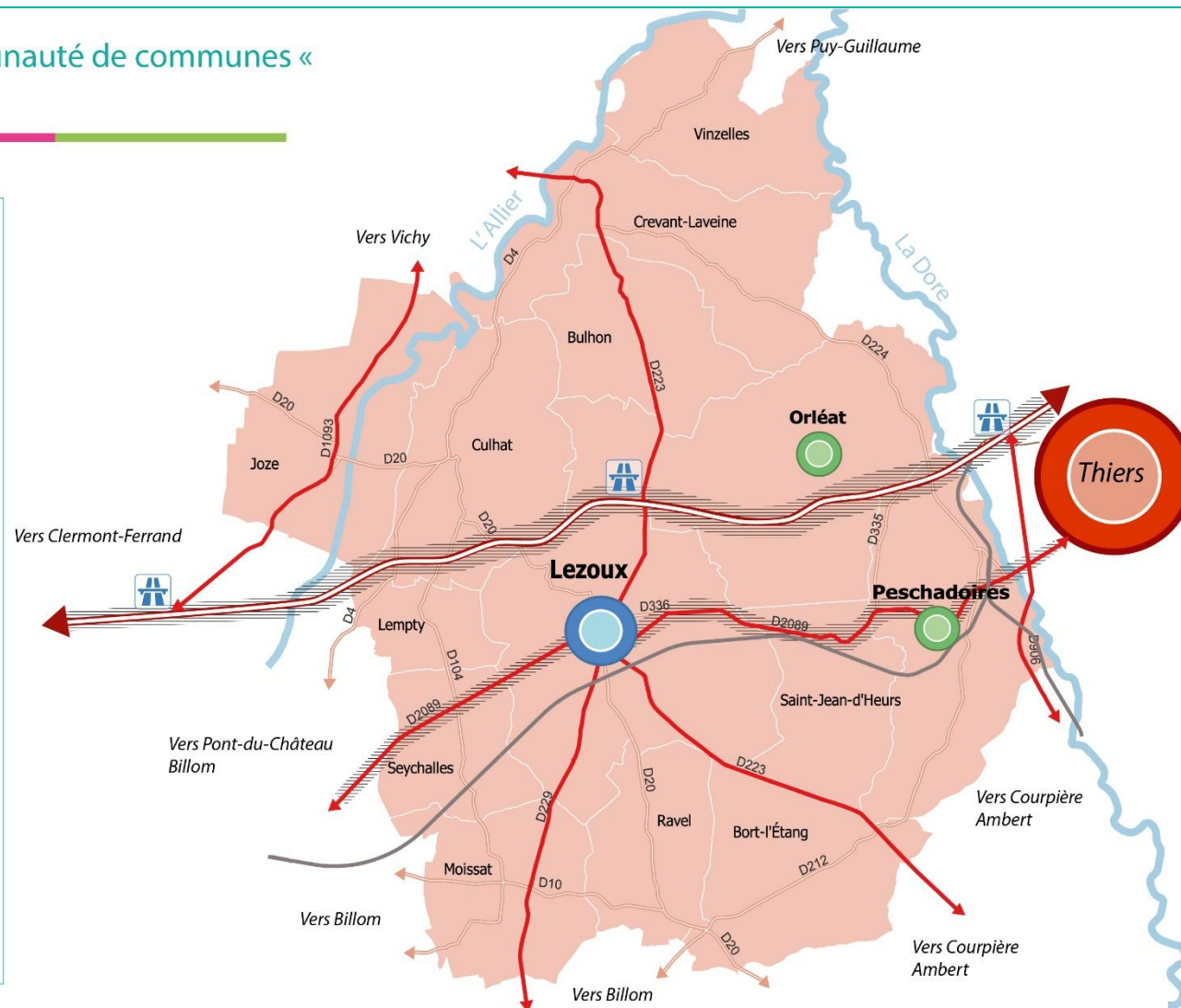
-  Pôle principal
-  Pôle relais
-  Pôle de proximité

Infrastructures routières

-  A89
-  Axes routiers majeurs
-  Axes routiers secondaires
-  Echangeur
-  Secteur soumis au principe d'inconstructibilité (Article L.111-6 du CU)
-  Réseau ferré

Réseau hydrographique

-  Cours d'eau



0 5 10 km

Réalisation : Campus Développement / AVRIL 2022
Fond de plan : BD TOPO 2021



■ Le réseau ferré

En termes de réseau ferré, le territoire est traversé par **la ligne SNCF reliant Clermont-Ferrand à Thiers, desservant les gares TER de Lezoux** (85.000 voyageurs en 2015) **et la halte ferroviaire de Peschadoires** (environ 68.000 voyageurs en 2015). Les trafics supportés ne sont pas très denses, la fréquence des trains diminue régulièrement : environ 8 allers-retours quotidiens entre Clermont-Ferrand et Thiers, pour un trajet d'une durée de 46 minutes environ (25 minutes depuis Lezoux). Dans certains cas, et en complément, certains trajets sont assurés en bus.

Néanmoins, au regard du contexte actuel en termes de crise énergétique, **le transport ferroviaire reste une alternative à la voiture individuelle** ; il permet de rejoindre la métropole clermontoise et le pôle de Thiers très rapidement pour les trajets domicile-travail notamment. Il peut être particulièrement utile aux lycéens non véhiculés par exemple.

Il convient de noter que la commune de Lezoux envisage d'aménager des cheminements doux entre le centre-ville de Lezoux et la gare pour en valoriser l'accès.

2.2.2. L'accessibilité interne : des mobilités alternatives à la voiture individuelle à conforter

■ Un usage prédominant de la voiture individuelle

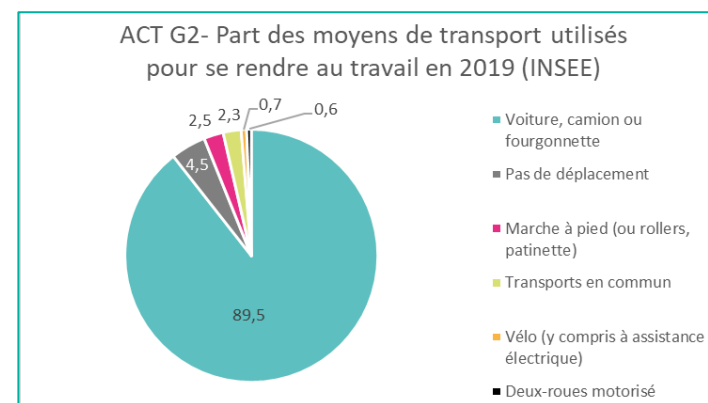
Le territoire est marqué par l'omniprésence de la voiture : **93,5 % des ménages sont équipés d'au moins une voiture** et 55,9 % en ont au moins deux. Par ailleurs, ces pourcentages sont en augmentation en comparaison avec les chiffres de 2008 avec respectivement 91,8 % et 52,4%.

La voiture est le mode de déplacement privilégié au quotidien **avec 89,5 % des trajets domicile-travail** effectués avec ce mode de transport. Les transports en commun représentent 2,3% des modes de transports utilisés et la marche à pied 2,5%. A noter que 4,5% des ménages n'utilisent pas de transport.

■ Les transports en commun

Par sa prise de compétence « Mobilité » au 1^{er} janvier 2021, la **Région Auvergne-Rhône-Alpes est l'Autorité Organisatrice des Mobilités** sur le territoire de la Communauté de Communes. Sur les communes de Lezoux, Peschadoires et Saint-Jean-d'Heurs, cette compétence est partagée avec le SMTUT (Syndicat Mixte des Transports Urbains du bassin de Thiers)

L'offre de transport en commun reste convenable sur le territoire Entre Dore et Allier avec une desserte plus importante du pôle principal (Lezoux) et du Sud du territoire. Bien que les liaisons internes au territoire soient bien développées, les fréquences proposées ne permettent pas de couvrir l'ensemble des besoins. Par exemple, les bus du réseau régional passent régulièrement avec 11 passages dans la journée, mais uniquement en semaine et aux heures de pointe.

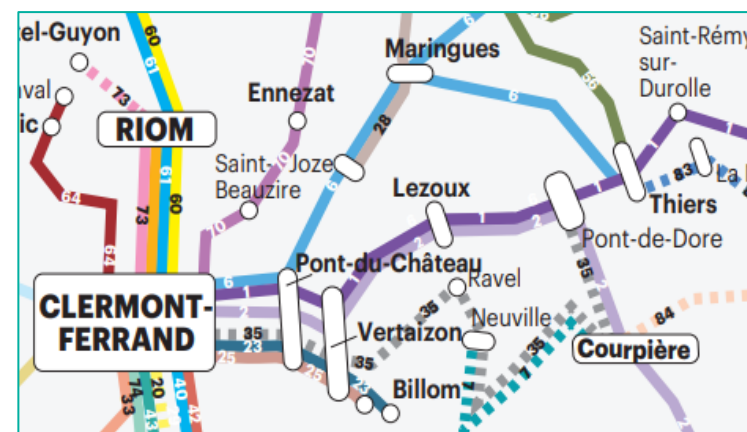


— Un Réseau de bus pour le Puy-de-dôme

Le réseau de bus, géré dans un premier temps par le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme (Transdôme), a été repris par la région Auvergne-Rhône-Alpes à la suite du transfert de compétence. Il permet au public de se déplacer en milieu non urbain par l'intermédiaire de lignes régulières.

Le réseau de bus interurbain traverse le territoire avec notamment 4 lignes de bus desservant essentiellement la commune de Lezoux. La ligne 1 reliant Clermont-Ferrand à Thiers dessert Lezoux, mais également Seychalles, Bort l'étang, Lempty, Saint-Jean-d'Heurs, Culhat et Peschadoires. Les communes de Ravel, Joze et Orléat sont également desservies par ce réseau, leur permettant d'être reliées respectivement à Clermont-Ferrand, Maringues et Thiers.

Bien que largement desservi par le réseau interurbain, il est important de noter que la fréquence de passage des bus reste relativement faible avec environ un bus par heure pour les heures de pointe, et ce, uniquement en semaine et hors périodes de vacances scolaires.



Réseau Transdôme 2020/2021 – source : Région AURA

— Le transport scolaire, un service de proximité pour les familles

Depuis le 1^{er} juin 2020, la région Auvergne-Rhône-Alpes organise et prend en charge le transport des élèves du Puy-de-Dôme excepté ceux domiciliés et scolarisés à l'intérieur d'un périmètre d'agglomération. Les différentes lignes créées permettent de relier le domicile des enfants et leurs écoles respectives. Les trajets disponibles correspondent majoritairement à un trajet le matin, avant 8h et deux trajets le soir, à 17h et 19h. Le service est un service de proximité qui peut être adapté selon les besoins notamment au niveau de la localisation des arrêts de bus.

— Le MobiPlus

Dispositif proposé par le Conseil Départemental pour faciliter les déplacements des personnes âgées ou demandeuses d'emploi habitant le milieu rural, il se présente sous forme de chéquier de 24 pièces d'une valeur unitaire de 3€ et se veut complémentaire à l'offre du réseau de bus interurbains. Ces chèques sont utilisables auprès des sociétés de taxi partenaires de l'opération ainsi que sur le réseau interurbain. Les premières demandes en 2013 : 3 221 demandes recensées et 1 308 renouvellements. Néanmoins, selon l'étude sur la réorganisation de l'offre de transport sur le bassin de Thiers, 69% des personnes interrogées ne connaissaient pas le système de ce chéquier.

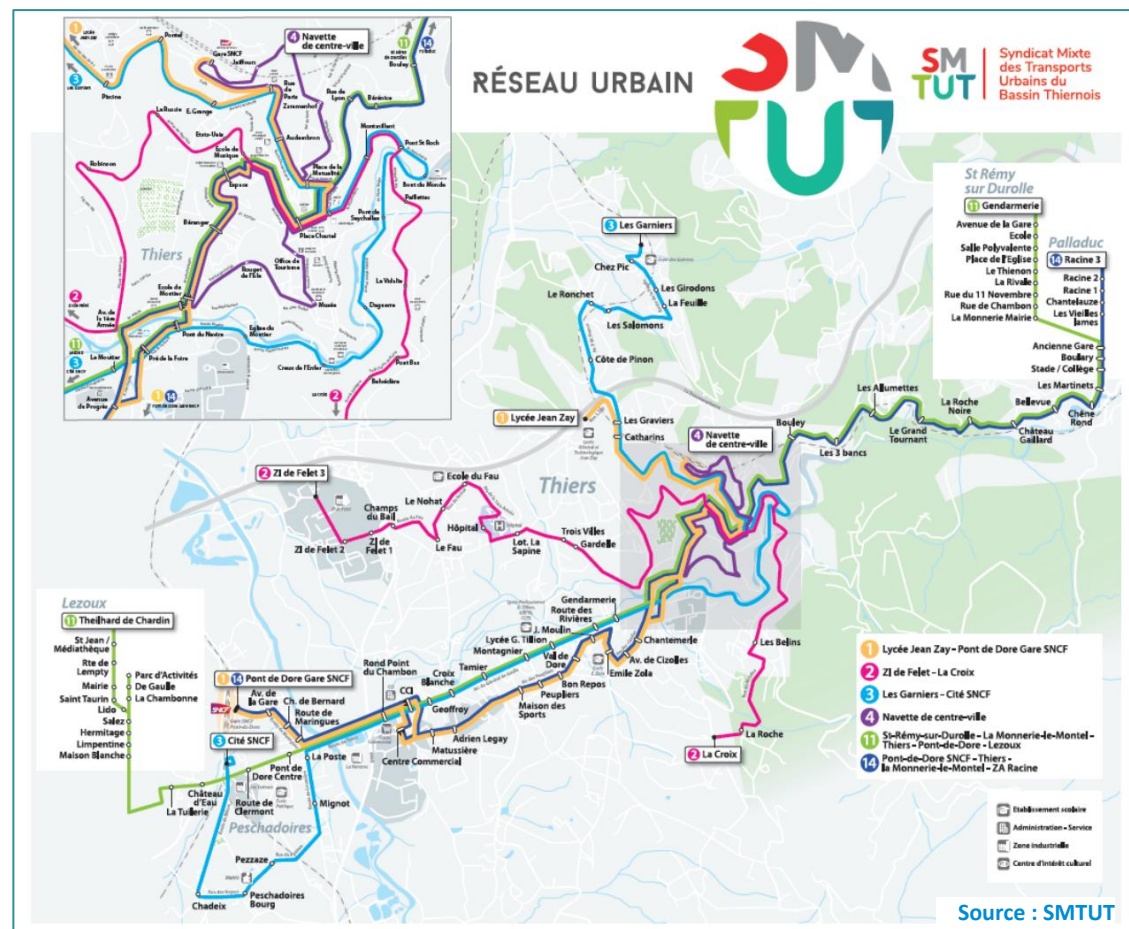
— Le réseau urbain du bassin thiernois (TUT)

Depuis 2 ans, **les communes de Lezoux, Peschadoires et Saint-Jean-d'Heurs sont desservies par le TUT (réseau urbain thiernois)**, service proposé par le Syndicat Mixte des Transports Urbains du Bassin Thiernois (SMTUT) qui est l'Autorité Organisatrice de la Mobilité sur ces 3 communes d'Entre Dore et Allier et sur le territoire de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne.

En plus des lignes régulières, le SMTUT organise également le **Transport à la Demande**.

■ Le covoiturage, une pratique naissante sur la Communauté de communes

Dans une dynamique de développement durable du territoire, le covoiturage est une solution pertinente et valorisée à toutes les échelles. Au niveau régional, la création d'une application « Mov'Ici » permet de mettre en relation les covoitureurs de manière totalement gratuite. L'application mise en service depuis 2016, compte près de 42 000 utilisateurs en 2018 avec un taux de fréquentation de 34%. Même si cette pratique reste peu développée sur la Communauté de communes, quelques dispositifs sont mis en place au niveau local. L'association « Covoiturage Auvergne » est une association loi 1901 qui a pour objet la **promotion et l'organisation du covoiturage sur le territoire auvergnat** depuis 2007 ; elle anime également le service public régional de covoiturage « MOV'ICI » sur le territoire auvergnat.



Au niveau de la Communauté de communes, on retrouve également deux aires de covoiturage labellisées : une à Joze (située non loin de la pharmacie et du centre médical) et l'autre à Saint-Jean-d'Heurs (localisée à la sortie Est du hameau La Maison Blanche). Dans le cadre du contrat de relance et de transition écologique (CRTE), une étude sur l'identification de terrains et les précautions à prendre doit être réalisée dans l'objectif de développer d'autres aires de covoiturage sur le territoire de la Communauté de communes (2021). Une aire de covoiturage est d'ailleurs en réflexion au niveau de la commune de Lezoux afin de répondre à un réel besoin d'organiser le co-voiturage qui s'exerce déjà au niveau du péage. La communauté de communes souhaite ainsi **sécuriser la pratique actuelle et future du covoiturage**.

■ L'itinérance douce

Le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme, a aménagé la véloroute, itinéraire cyclable sur route, qui permet de traverser le département du Nord au Sud. Connectée aux territoires voisins, **la véloroute V70** permet de créer un itinéraire totalement adapté aux vélos de Nevers jusqu'à la Méditerranée. Ils empruntent tous types de voies adaptées, notamment les Voies Vertes, les bandes et pistes cyclables et les routes à faible trafic. **Cette randonnée en vélo traverse la Communauté de communes et plus particulièrement les communes de Joze, Culhat et Crevant-Laveine.**

En parallèle, et toujours dans l'objectif d'encourager la pratique cyclable sur le territoire, les Communautés de communes d'Entre Dore et Allier, Thiers Dore et Montagne, et le SMTUT se sont engagés **dans l'élaboration d'un « Schéma Directeur Cyclable »**. L'objectif est de favoriser l'utilisation du vélo comme moyen de déplacement sécurisé, à une plus large échelle.

Depuis 2022, est d'ores et déjà mise en place par le SMTUT et la Communauté de communes, une expérimentation de location de vélos à assistance électrique (dispositif « Mobivélo »)

Même s'il est possible de se déplacer à pied dans les bourgs de la Communauté de communes, les cheminement doux (voies piétonnes et cyclables) sont limités sur le territoire. **La place du piéton étant un sujet majeur de la requalification des centres-bourgs**, la problématique a été abordée dans les projets de revitalisation de centres-bourgs de Lezoux et Orléat.

2.2.3. L'offre de stationnement centralisée à Lezoux

■ Les problématiques de stationnement

La problématique du stationnement n'est pas identique à l'échelle du territoire de la Communauté de communes. **Les problématiques majeures sont concentrées au niveau de la commune de Lezoux** : stationnement parfois abusif et gênant sur les trottoirs, empêchant une bonne circulation notamment des piétons, absence de signalétique ne permettant pas d'orienter les usagers vers des parkings (zone de parking, temps d'accès) et stationnement anarchique devant les commerces du centre-ville, compliquant l'accès aux services pour les habitants.

Les autres communes sont, quant à elles, beaucoup moins touchées par cette problématique dans la mesure où il concerne quasi exclusivement le stationnement des résidents.

■ Focus sur le stationnement de la ville de Lezoux

On recense plus de 500 places de stationnement dans le centre-ville de Lezoux, en particulier sur les places publiques qui sont partiellement ou entièrement dédiées au stationnement des véhicules (Place de Prague, place Georges Raynaud, place Jean-Baptiste Moulin, place de la Croix des Rameaux...). Plusieurs rues offrent également un stationnement conséquent : rue du Docteur Plicque (à proximité des écoles), rue de la république (à côté du musée), chemin des charretiers (près du Collège Onslow et du gymnase du Vernadel) et chemin de l'étang de l'Isle (aux abords de l'étang).

Le stationnement au sein du bourg de Lezoux est une question majeure traitée à différentes échelles dans l'étude de revitalisation de centre-bourg. L'objectif est de faciliter le développement d'autres moyens de transport plus doux comme le vélo et la marche à pied. Cette étude vise à repenser le stationnement et la place de l'automobile pour concilier tous les usages notamment en repensant les différentes surfaces de stationnement tout en gardant des stationnements en zone bleue et des arrêts minute pour les commerces.



Cartographie du recensement des stationnements de Lezoux - Atelier du Rouget

2.3. LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DE PROXIMITE

2.3.1. Des équipements concentrés sur le pôle de Lezoux

■ Lezoux, un pôle relais qui rayonne sur tout le territoire

Véritable centralité du territoire, Lezoux concentre les principaux équipements structurants de la Communauté de communes. Son cœur de ville demeure attractif pour tous les habitants des communes alentour du fait de l'implantation de commerçants, d'artisans, de services publics administratifs et culturels, de marchés hebdomadaires et d'équipements structurants tels que la médiathèque intercommunale...

— Les services publics

Les services publics sont implantés sur le pôle relais du territoire et maillent la Communauté de Communes, en complément des équipements supérieurs implantés dans les pôles urbains avoisinants. On y retrouve entre autres les **services de sécurité** (gendarmerie nationale, caserne de pompier), **le service postal** (bureaux), les banques... Lezoux accueille également le siège de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier.

Depuis juillet 2022, **la Communauté de Communes Entre Dore et Allier a ouvert un espace France Services à Lezoux.** Ce service permet un accompagnement sur les démarches de neuf partenaires nationaux : La Poste, Pôle Emploi, la CAF, l'Assurance maladie, la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse, la Mutualité Sociale Agricole, les ministères de l'Intérieur et de la Justice, et la Direction générale des finances publiques. Des partenaires locaux tels que Rénov'actions63, l'Adil ou le SMTUT y tiennent également des permanences régulières.



Espace France Services (CC EDA)

— Les services sanitaires et médico-sociaux

Lezoux accueille la majorité des équipements de santé de la Communauté de Communes. Deux cabinets médicaux sont présents dans la ville et regroupent des médecins généralistes, des infirmiers, des sages-femmes ainsi que des kinés. En dehors de ces cabinets, des professionnels de santé spécialisés sont également disponibles comme des ostéopathes, des dentistes, un orthophoniste, un thérapeute...

On note également la présence d'un service d'accompagnement personnalisé, installé à Lezoux est financé par le Département ; ce service d'accompagnement à la vie sociale a pour mission de contribuer à la réalisation du projet de vie des personnes adultes handicapées.

— L'accompagnement des personnes âgées

Le vieillissement de la population entraîne une nécessité de multiplication d'équipements et de services adaptés aux personnes âgées. **Deux Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont installés sur la commune de Lezoux.** Ils ont une capacité d'accueil totale d'environ 290 lits. Ces établissements apportent des solutions aux personnes âgées qui souhaitent rester sur le territoire. En complément, **le syndicat intercommunal d'aide et de soins à domicile (SIAD) des secteurs de Lezoux, Maringues et Vertaizon** offre un service de proximité pour répondre aux besoins des personnes âgées et leur permettre de rester le plus longtemps possible à leur domicile.

— Les services éducatifs et enfance/jeunesse

Pour les tout-petits, plusieurs initiatives se sont développées sur le territoire de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier. **En 2015, a été ouverte une micro-crèche à proximité du centre-ville de Lezoux.** D'une capacité de 10 places, cette structure possède un partenariat avec des médiathèques grâce aux « mamies lectures ». L'année suivante, c'est une structure municipale de multi-accueil « Les Lapins bleus » qui a été mise en place pour l'accueil d'une quinzaine d'enfants âgés de 10 semaines à 3 ans. Situé non loin de l'EHPAD, cet accueil d'enfants réalise des activités mélangeant les enfants et les résidents seniors de l'EHPAD. Enfin, un **tissu important d'assistant(e)s maternel(le)s, avec un Relais Petite Enfance** communautaire, complète l'offre en matière de services petite enfance, professionnel(e)s de la petite enfance.

NB : Depuis le 1er septembre 2022, la communauté de communes prend en gestion les accueils de loisirs sans hébergement pour les 3 à 14 ans pendant les vacances scolaires et les mercredis. Cela concerne les centres de de loisirs suivants : Culhat, Joze, Lezoux, Orléat, Moissat, Peschadoires. Cette nouvelle compétence permet d'apporter aux familles du territoire une garantie d'accès et une harmonie de fonctionnement sur toutes les structures d'accueil de loisirs du territoire.

Sur un plan éducatif, on retrouve à Lezoux deux écoles maternelles (publique et privée) parmi les quatre présentes sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes. **13 écoles élémentaires sont recensées sur le territoire de la Communauté de communes dont 2 établissements sur Lezoux (1 groupe scolaire public et 1 privé).** Le groupe scolaire Potier Marcus possède près de 16 classes pour un effectif total de 350 élèves en 2021-2022. Il dispose également d'une unité spécialisée pour l'inclusion scolaire (ULIS).

Au niveau de l'éducation du secondaire, **les collégiens sont rattachés au collège Georges Onslow de Lezoux.** Aucun lycée n'est présent sur le territoire de la Communauté de communes. L'ensemble du territoire est rattaché au lycée de Thiers, hormis Joze qui est rattaché à Riom et Moissat à Cournon-d'Auvergne. Par conséquent, les lycées généralistes, technologiques et professionnalisant de Thiers présentent un rayonnement important.

— Services sportifs et culturels

La commune de Lezoux dispose également d'une offre d'équipements sportifs avec des infrastructures couvertes multi-activités (un complexe sportif et une halle utilisée par de nombreuses associations sportives) ainsi que de nombreux terrains de sports et d'activités de plein air aménagés (football, tennis, basket, rugby, city stade, ...) Ces équipements sont utilisés à la fois par les groupes scolaires communaux, mais également par les écoles des communes alentour, les associations et la population.



Atelier poteries/ sculptures (Musée de la céramique Lezoux)

La commune de Lezoux possède également un parc d'accrobranche « Lezoux aventures ». Située à 25 minutes de Clermont-Ferrand, la structure propose un parcours d'accrobranche, un laser Game en extérieur ainsi que différents jeux de piste. Par ailleurs, un projet de Fab city est actuellement en cours de réflexion, avec la création d'un skate-park, par et pour les citoyens. Ce lieu d'échange se veut modulable et mobile, pouvant être déplacé dans les différentes communes de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier.

Lezoux possède également des établissements culturels : la médiathèque intercommunale, l'école de musique municipale qui accueille les enfants des 5 ans pour un éveil musical, des initiations et des cours de musique. La Ville possède également le musée départemental de la céramique, musée qui propose une découverte ludique des sites archéologiques du Puy-de-Dôme et diverses activités (ateliers de sculptures/poteries par exemple).

■ Des pôles de proximité, complémentaires à Lezoux

Les communes d'Orléat et Peschadoires sont considérées comme des pôles de proximité pour les équipements qu'elles concentrent, complémentaires à l'offre présente à Lezoux. Les services publics présents dans ces communes sont plutôt rares avec seulement une agence communale postale ainsi que quelques banques.

— Services sanitaires et médico-sociaux

Les services de santé de proximité sont bien présents dans les pôles de proximité avec la présence de deux médecins généralistes au niveau de la commune de Peschadoires, des cabinets d'infirmiers également avec la présence de médecins spécialisés notamment plusieurs dentistes à Peschadoires, un kinésithérapeute, mais également un podologue.

La commune de Peschadoires possède également un centre Adapei. L'ESAT de Chaudier est un centre d'une capacité d'accueil de 44 places, qui assure la mise au travail de personne porteuse d'un handicap mental.

— Services éducatifs et de la petite enfance

Les deux pôles relais possèdent une école élémentaire publique ainsi qu'un centre de loisirs géré par la communauté de communes. En plus de ces services, la commune de Peschadoires, possède une micro-crèche « Association Fripouilles en Herbe » pouvant accueillir pas moins de 10 enfants ainsi qu'un relais d'assistante maternelle. Au niveau d'Orléat, c'est un multi-accueil « Les petites grenouilles », qui complète l'offre de service avec un accueil pouvant aller jusqu'à 20 enfants.

— Services sportifs et culturels

La commune d'Orléat possède un Centre culturel et sportif, considéré comme une antenne de la médiathèque intercommunale de Lezoux. Au niveau des services sportifs, quelques terrains de tennis sont disponibles sur la commune d'Orléat. Un complexe sportif, localisé à Peschadoires, est également disponible pour la pratique de football, de futsal et d'activités de forme et de santé.

— La médiathèque, l'équipement phare de la Communauté de communes

Il s'agit d'un équipement culturel innovant de type Tiers-Lieu, évolutif et participatif : il comprend notamment les fonds classiques d'une médiathèque (30 000 documents en accès libre), un auditorium haute technologie pour les spectacles, films, concerts et autres conférences, divers espaces de travail, de partage et d'étude... il accueille également les permanences de la Mission Locale et de la Circonscription d'action sociale.



Centre adapei à Peschadoires (Source : réseau-esat-auvergne)

■ L'offre dans les communes rurales

Assez logiquement, on retrouve très peu d'équipements dans les communes rurales de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier. La concentration de ces équipements sur les pôles relais et de proximité limite leur accès aux habitants ne disposant pas de moyen de transport. La commune de Joze se démarque néanmoins avec un niveau de services plus important.

— Les services sanitaires et médico-sociaux

Les services de santé sont très restreints au niveau du secteur rural, avec uniquement un infirmier et une psychologue dans la commune de Moissat. Les habitants doivent se déplacer à minima dans la commune structurante la plus proche ou se rendre dans des pôles urbains extérieurs à la Communauté de communes. Un foyer Adapei, pour les adultes porteurs d'un handicap, est localisée dans la commune de Saint-Jeans-d'Heurs.

— L'accompagnement des personnes âgées

Au niveau des communes rurales, deux EHPAD sont présents. Le premier situé à Culhat : l'EHPAD Groisne Constance accueille 84 résidents dans un centre entièrement médicalisé. Le second, situé à Saint-Jean-d'Heurs, EPHAD Michèle Agenon, a une capacité de 50 à 100 places avec une unité spécialisée pour les personnes atteintes d'Alzheimer ou d'une maladie apparentée.

— Les services éducatifs et de la petite enfance

Au niveau de la petite enfance, on retrouve une maison d'assistantes maternelles (MAM), située à Crevant-Laveine, pouvant accueillir jusqu'à 12 enfants âgés de 10 semaines à 3 ans. Les communes rurales comptent 9 écoles, **seules les communes de Bulhon et Vinzelles ne possèdent pas d'école élémentaire.**

— Services sportifs et culturels

Les services sportifs et culturels sont relativement restreints au niveau des communes rurales. La majorité des communes de la CCEDA possède un point médiathèque, relais de la médiathèque intercommunale, avec des amplitudes horaires relativement restreintes généralement une journée ou quelques heures d'ouverture par semaine.

Les communes de Bort-L'Etang et de Saint-Jean-d'Heurs sont adhérentes au ciné-parc qui permet la projection de quelques films.

2.3.2. Une couverture numérique à renforcer

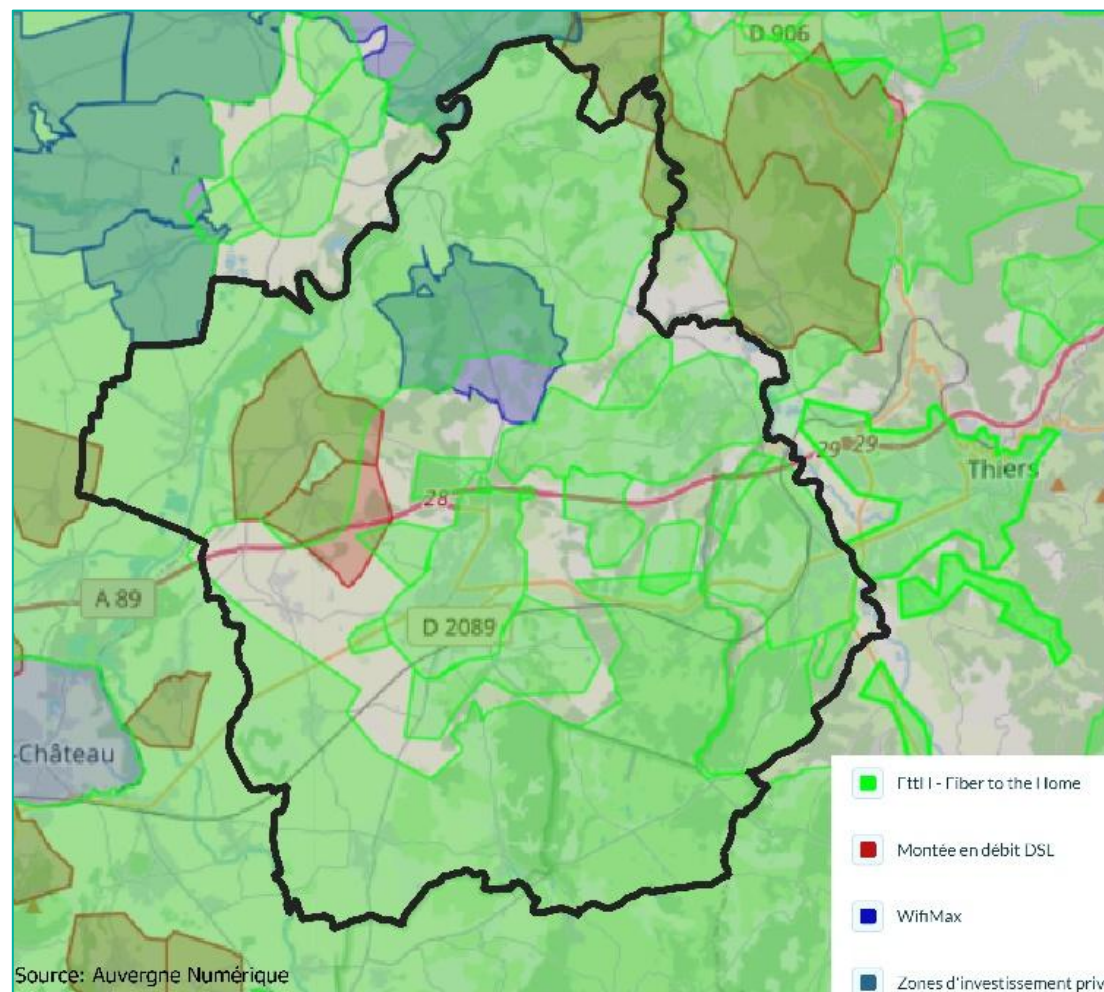
D'après la carte de la zone prévisionnelle de couverture de la fibre avant fin 2022, cette dernière devrait être déployée dans la majeure partie du territoire de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier. Les zones principales que sont les pôles relais et de proximité étaient des zones prévisionnelles de couverture de la fibre avant fin 2021. La commune de Bulhon possède également le wifi max, constituant une alternative à la fibre, et la commune de Culhat a vu son débit augmenté.

— Le déploiement de la fibre optique et de la 4G amorcée

Dans le cadre du Programme National « Très Haut Débit », la Région Auvergne et les 4 départements qui la composaient se sont engagés en 2013 à doter la grande majorité du territoire du très haut débit dans le plan « Auvergne Très Haut Débit (THD) ». Ce raccordement se fera majoritairement par le biais de la fibre optique. Le projet s'inscrit dans une volonté de désenclavement numérique contribuant à l'attractivité économique et à la compétitivité des territoires.

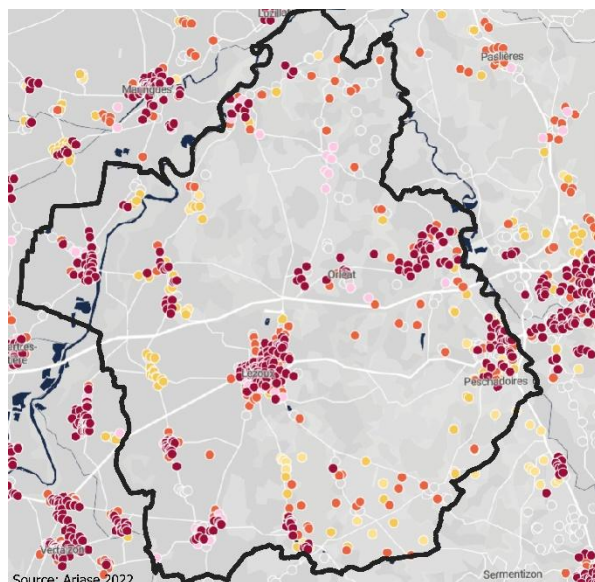
Au niveau des débits internet relevés dans le territoire de la Communauté de communes, **le développement de la fibre est amorcé dans les communes les plus structurantes comme Lezoux et Orléat**. Pour le reste des communes, le débit internet disponible et dominant reste compris entre 3 et 30 Mb/s, ce qui correspond tout juste à des réseaux 3G.

Le contrat partenariat public privé signé en 2013 (et qui a évolué en 2019) entre l'opérateur Orange et le Conseil Régional d'Auvergne a permis la création de la société de projet « Auvergne Très Haut Débit ». Cette filiale d'Orange a pour mission de construire un réseau couvrant l'ensemble de la population auvergnate à l'horizon 2022. La Communauté de communes EDA fait partie des zones d'initiatives publiques du projet. Par ailleurs, selon Auvergne numérique, la fibre serait d'ores et déjà disponible à la commercialisation sur le territoire. Même si elle n'est pas majoritaire au niveau des débits internet relevés, la fibre commence à être déployée dans l'ensemble des bourgs principaux de chaque commune, à l'exception de la commune de Lempty.

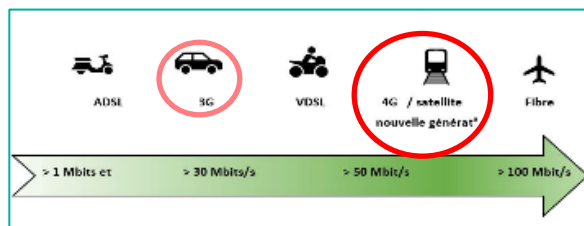
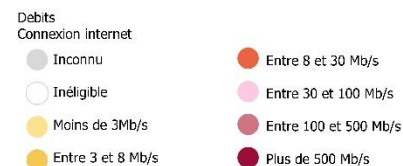


Carte de couverture prévisionnelle avant fin 2022, Communauté de communes entre Dore et Allier

— Débit internet sur le territoire de la CC EDA



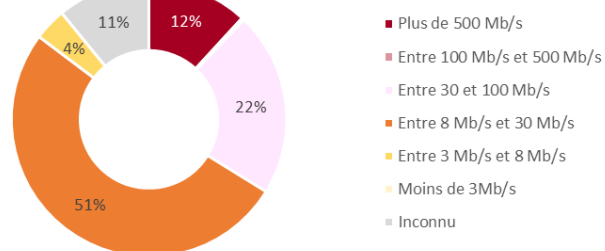
Carte des débits internet et du déploiement de la fibre optique et de l'ADS sur la Communauté de communes Entre Dore et Allier



Source : Auvergne Numérique

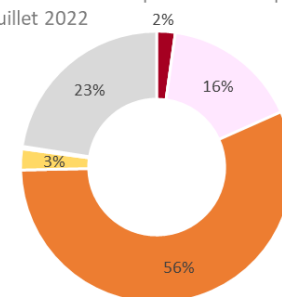
Lezoux

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit en juillet 2022



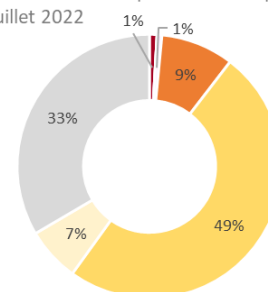
Orléat

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit en juillet 2022



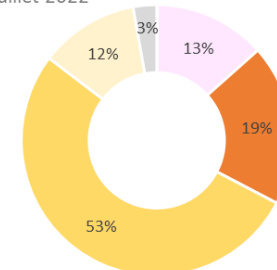
Peschadoires

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit en juillet 2022



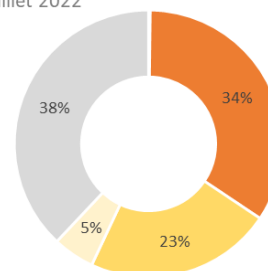
Culhat

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit en juillet 2022



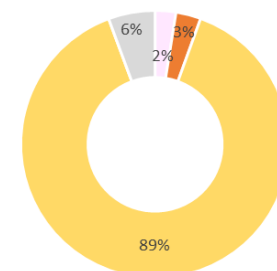
Bort-l'étang

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit en juillet 2022



Lempty

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit en juillet 2022



2.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX « FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE »

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
CONTEXTE TERRITORIAL	- Un territoire qui regroupe 14 communes et 19 212 habitants - Un territoire, bordé par l'Allier à l'Ouest et la Dore à l'Est, qui se situe à cheval sur la plaine de Limagne à l'Ouest et les contreforts des Monts du Livradois à l'Est Un territoire très attractif sur un plan résidentiel, entre la Métropole clermontoise et le pôle de Thiers, bénéficiant d'une desserte très favorable avec deux axes structurants (A89 et D 2089) - Un territoire structuré autour de quatre types de polarités : - Un pôle urbain, Thiers, extérieur à la Communauté de communes, mais qui polarise fortement le territoire en concentrant les principaux gisements d'emplois, de commerces, de services et d'équipements supérieurs Un pôle relais, Lezoux, qui concentre la majeure partie des emplois, des commerces et des services ; Deux pôles de proximité : Peschadoires et Orléat ; - Les communes de l'espace rural - Un territoire qui se distingue par une diversité de paysages remarquables (plaines de Limagne, vallées de l'Allier et de la Dore, monts du Livradois) et une biodiversité d'une grande richesse
MOBILITES	- Un territoire bénéficiant d'une accessibilité très favorable qui accroît son attractivité Un territoire qui s'organise autour de deux axes majeurs orientés Ouest-Est (A89 et D 2089) soumis au principe d'inconstructibilité ; Une desserte complétée par un réseau de voies départementales qui contribuent au maillage du territoire : la D 223, reliant Maringues et Vichy au Nord et Courpière au Sud-Est, la D 229 (Lezoux-Billom via Moissat), la D 1093 reliant Pont-du-Château à Vichy via Joze, la D 906 reliant Thiers à Vichy et Ambert ... et par le réseau ferré avec notamment la ligne SNCF Clermont-Fd-Thiers qui dessert la gare de Lezoux et la halte ferroviaire de Peschadoires. - Une utilisation prédominante de la voiture et des mobilités alternatives à développer - Un usage prédominant de la voiture (89,5% des trajets domicile-travail et 93,5% des ménages motorisés), - Une offre de transports en commun diversifiée mais sous-utilisée : transports scolaires, réseau urbain du bassin thiernois géré par le SMTUT, réseau de bus interurbains gérés par la Région...

	▪ Une offre de covoiturage limitée avec deux aires de covoiturage (Joze et Saint-Jean-d'Heurs) ; la création d'une nouvelle aire de covoiturage est en cours de réflexion sur Lezoux au niveau de l'échangeur afin de sécuriser les pratiques existantes. ▪ De nouvelles pratiques de déplacement « plus durable » en réflexion à travers des projets de revitalisation des centres-bourgs/villes (requalification des espaces publics, valorisation des parcours piétons et voies douces...). Un Schéma Directeur Cyclable est en cours de finalisation à l'échelle de la CCEDA, Thiers Dore et Montagne, et du SMTUT.
EQUIPEMENTS DE PROXIMITE ET SERVICES	— Des équipements structurants de proximité concentrés sur Lezoux ▪ Des équipements structurants qui permettent de mutualiser et de renforcer les offres que ce soit en termes de santé, de services publics, de culture : Espace France Services, médiathèque intercommunale, EHPAD, services éducatifs... ▪ Des communes rurales plus faiblement pourvues en équipements et qui dépendent fortement de Lezoux et des pôles de proximité au quotidien. ▪ Un territoire dépendant des pôles urbains limitrophes du territoire pour les équipements de la gamme supérieure (Thiers, Métropole clermontoise...) — Une couverture numérique qui se renforce progressivement, sous l'impulsion du Département et de la Région qui accompagnent le déploiement du Très Haut Débit (fibre optique et couverture 4G),

PRINCIPAUX ENJEUX

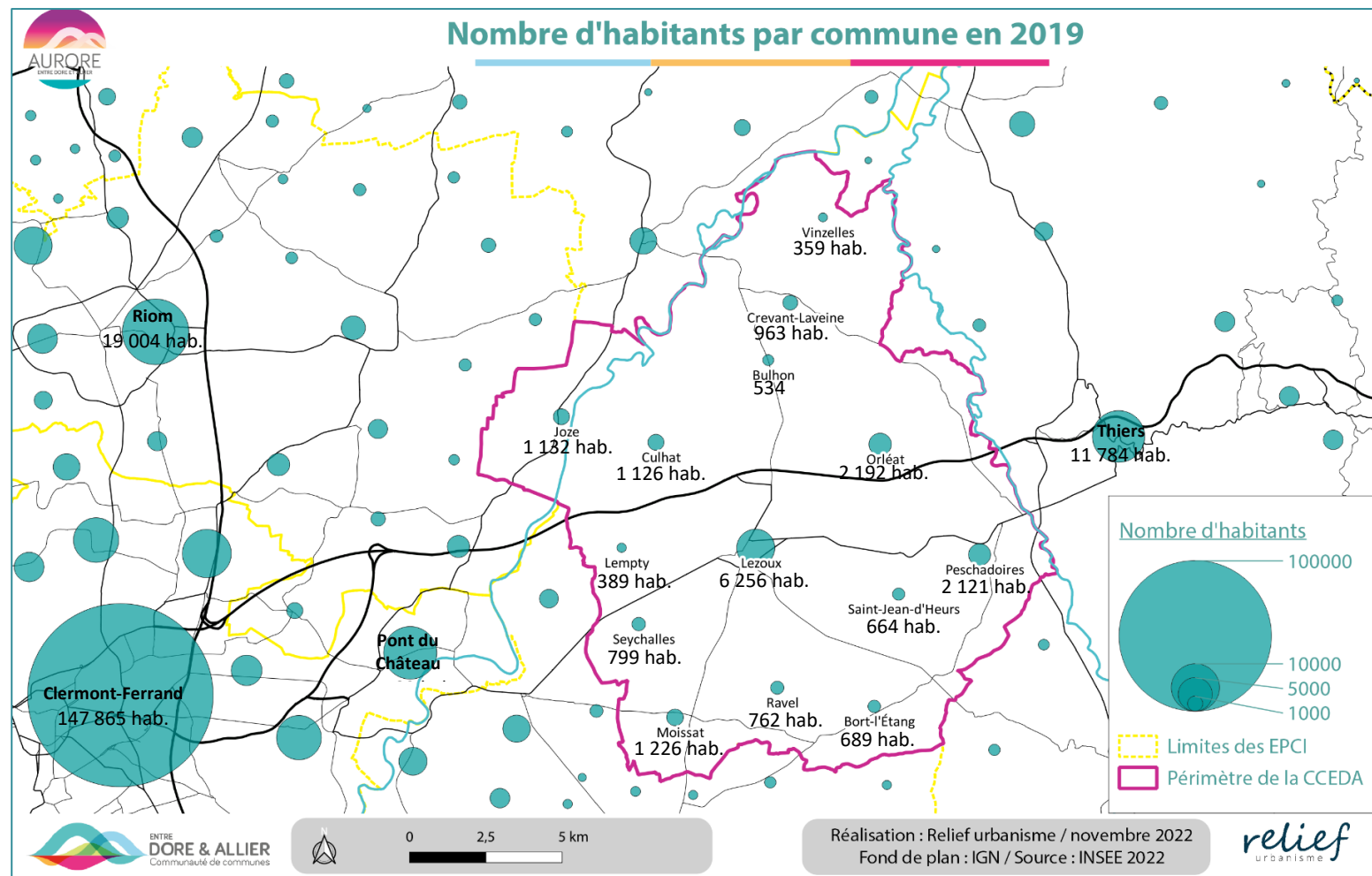
- **Un développement du territoire qui s'appuie sur l'armature territoriale du SCoT, permettant des développements différenciés et proportionnés à chaque catégorie de pôles, dans une logique de proximité, de solidarité et d'équilibre du territoire**
- **La prise en compte de la desserte du territoire en s'appuyant sur les axes structurants (A89, D2089...), que ce soit en termes de développement économique ou d'accueil de nouvelle population**
- **Le développement de modes de transports alternatifs « *au tout véhicule individuel* » qui passe par le renforcement des transports collectifs (transports ferroviaire et transport interurbain), la promotion et la sécurisation du covoiturage, le développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées, ainsi que les services de proximité ou le télétravail pour réduire la dépendance des habitants au coût de l'énergie.**
- **Le renforcement des liens entre développement urbain et mobilité, en particulier dans les pôles :**
 - Développer le maillage de liaisons douces, entre les différentes zones à vocation d'habitat, de services et d'activités, pour faciliter les déplacements de proximité des ménages
 - Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes
 - Créer le lien avec la gare de Lezoux : requalification de la liaison douce avec le centre-ville, dessertes depuis les communes voisines...
 - Qualifier l'offre de stationnement en centre-ville / centre-bourg afin de renforcer leur attractivité
- **Le maintien voire le renforcement d'une offre de services (santé, services publics, éducatifs...) et d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire**
- **Le renforcement de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire (fibre optique...); le numérique constitue un levier de développement essentiel pour le territoire en termes d'attractivité résidentielle et économique**

3. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET EN MATIERE D'HABITAT

3.1. LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES

En 2019, la CCEDA compte 19 212 habitants répartis sur 229 km². La densité de population s'élève à 84 hab./km², soit une densité similaire à celle du département du Puy-de-Dôme (83 hab./km²).

Le territoire se situe à proximité des zones denses de la métropole clermontoise (296 180 hab.) et du pôle de Thiers.



3.1.1. Les dynamiques démographiques

■ La CC EDA, un territoire en croissance démographique depuis 1968 grâce aux apports migratoires

La population du territoire de la CC EDA augmente en continu depuis 1968, date du premier recensement de la population de l'INSEE. Le nombre d'habitants a quasiment doublé en 50 ans, passant de 11 429 habitants en 1968 à 19 212 habitants en 2019.

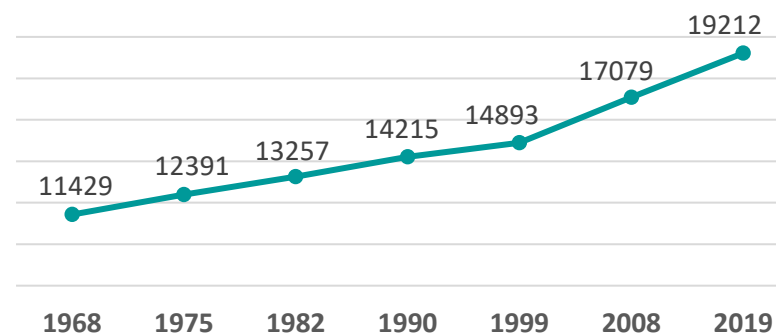
La croissance démographique a progressivement ralenti de 1962 à 1999, avec un taux de variation de la population passant de +1,16%/an à +0,52%/an, puis a été nettement réactivée dans la période 1999-2008.

Il est intéressant de noter que la variation de population liée au solde naturel a toujours été négative, mais depuis la période 1999-2008 son rythme varie de - 0,2%/an à -0,05%/an. Ainsi, le solde naturel légèrement négatif n'affecte que peu la croissance démographique uniquement basée sur l'apport migratoire.

A l'inverse, le solde migratoire a toujours été positif : la croissance démographique du territoire prend uniquement appui sur l'apport migratoire.

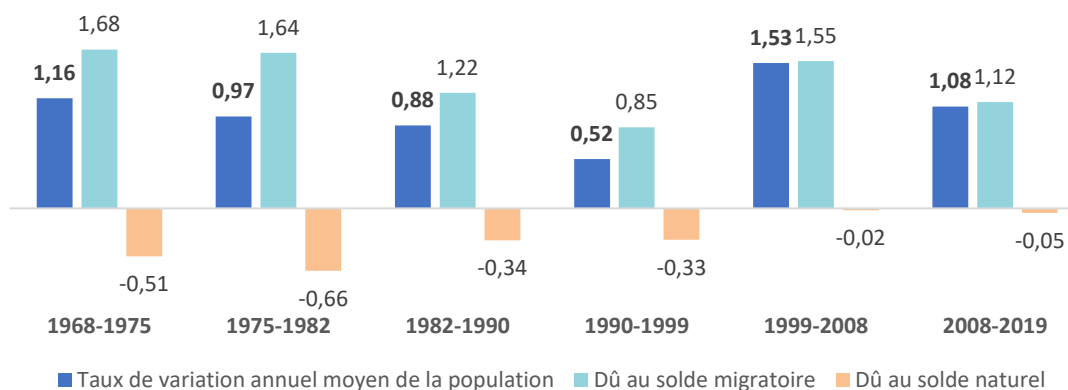
Evolution du nombre d'habitants de la CC Entre Dore et Allier entre 1968 et 2019

Source : INSEE 2022



Evolution du taux de variation annuel moyen de la population par périodes

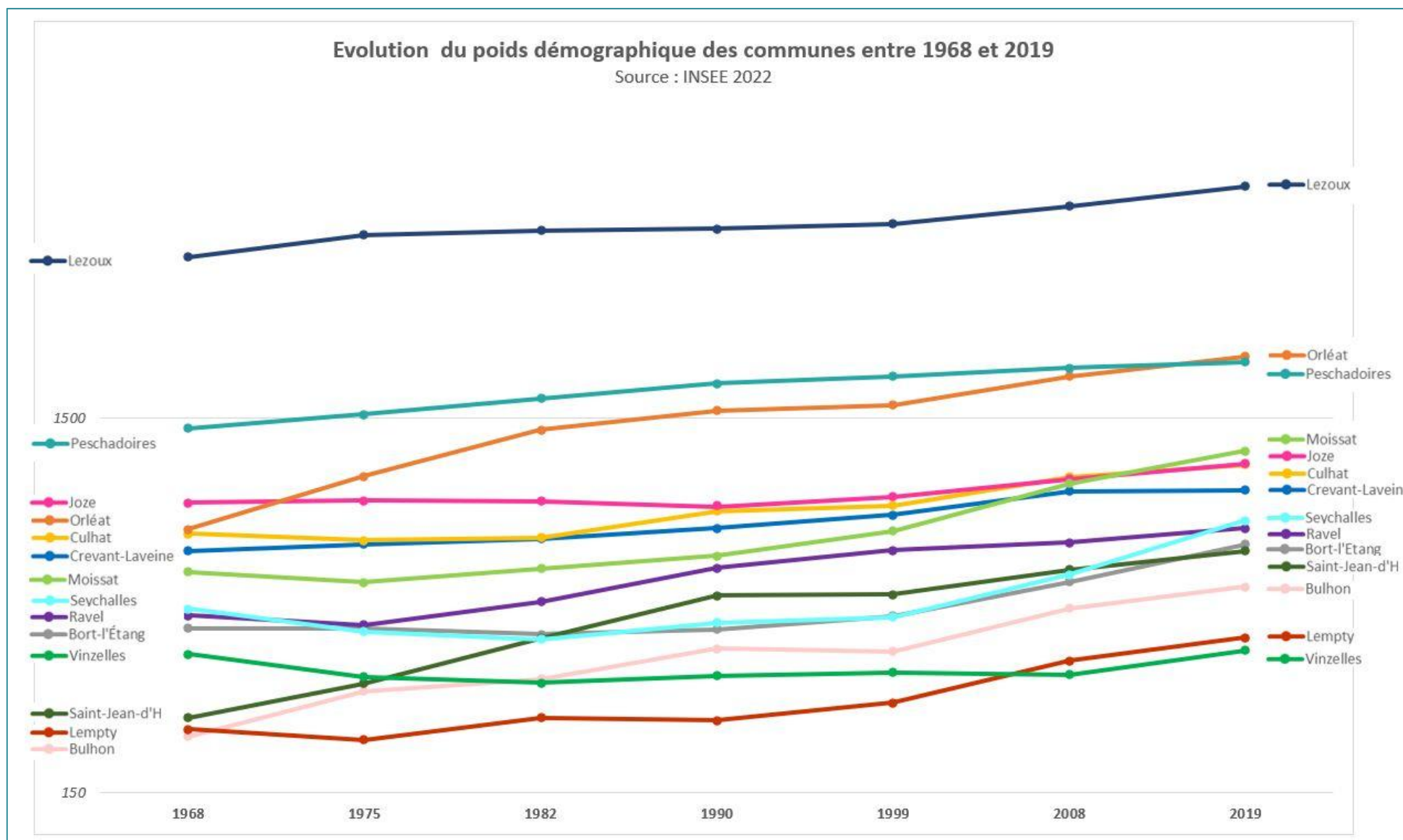
Source : INSEE 2022



Définitions

- **Le solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est positif lorsque les naissances sont plus nombreuses que les décès.
- **Le solde migratoire** est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs d'un territoire. Il est positif lorsque les arrivées sont plus nombreuses que les départs.

Sur cette longue période, toutes les communes ont gagné en habitants, à l'exception de Vinzelles qui est désormais la plus petite commune du territoire (cf. graphique page suivante). Les communes d'Orléat, Moissat, Saint-Jean-d'Heurs ou encore Bulhon ont, quant à elles, doublé voire triplé leurs populations.



■ + 2 133 habitants entre 2008 et 2019

Entre 2008 et 2019, la CCEDA a gagné 2 133 habitants, soit environ 194 habitants par an. Cela représente un taux de variation annuel moyen de la population de +1,08/an. Ce rythme est bien supérieur à celui du Département du Puy-de-Dôme (+0,48%/an), du territoire du SCOT du Livradois-Forez (+0,48%/an) et de Clermont-Auvergne Métropole (+0,52%/an).

■ Des évolutions différenciées selon les communes

En nombre, Lezoux est la commune qui gagne le plus en habitants (+715) entre 2008 et 2019, suivie d'Orléat, Seychalles et Moissat. Mais ce sont des villages qui enregistrent les taux d'évolution les plus forts, et en particulier Seychalles et Bort-l'Etang avec respectivement +3,07 %/an et +2,10 %/an.

Crevant-Laveine voit sa population très peu évoluer sur cette période (+9 habitants). C'est par ailleurs la seule commune qui présente un solde migratoire négatif compensé par un solde naturel positif.

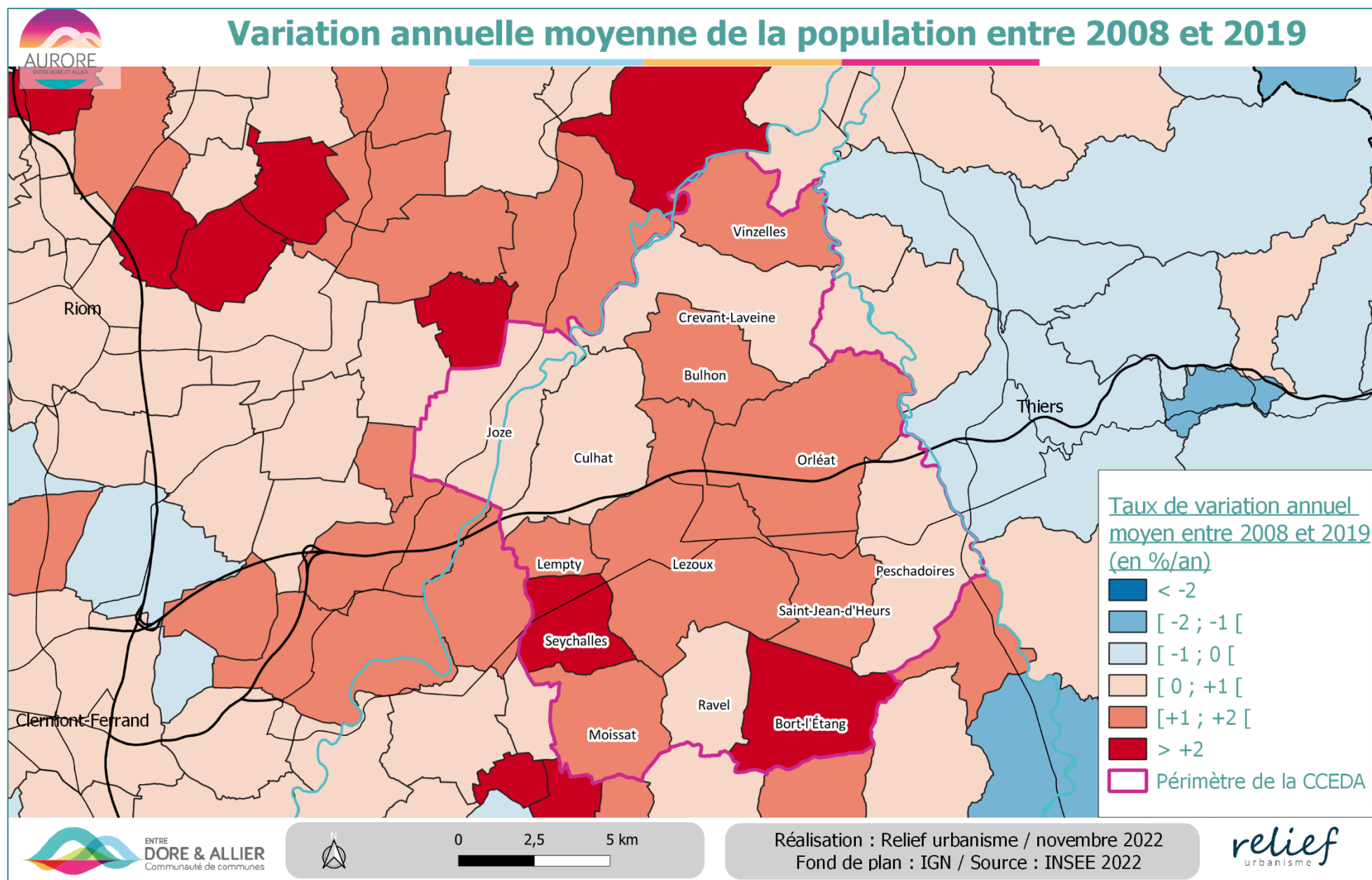
A l'inverse, Culhat et Saint-Jean-d'Heurs ont un solde migratoire très positif qui permet à ces communes de gagner en habitants malgré un solde naturel très négatif.

A noter que 3 communes présentent un solde naturel négatif (Culhat, Saint-Jean-d'Heurs et Lezoux), qui s'explique notamment par la présence d'EHPAD sur ces communes (voir partie 3.3.2).

	Entre 2008 et 2019			
	Taux de variation annuel moyen de la population (en %/an)	Dû au solde naturel (en %/an)	Dû au solde migratoire (en %/an)	Nombre d'habitants supplémentaires
Bort-l'Etang	+2,10	+0,80	+1,30	+141
Bulhon	+1,25	+0,42	+0,82	+68
Crevant-Laveine	+0,09	+0,51	-0,42	+9
Culhat	+0,69	-2,04	+2,79	+82
Joze	+0,83	+0,15	+0,68	+98
Lempty	+1,31	+1,10	+0,21	+52
Lezoux	+1,11	-0,57	+1,69	+715
Moissat	+1,86	+0,99	+0,87	+225
Orléat	+1,11	+0,59	+0,52	+251
Peschadoires	+0,35	+0,16	+0,19	+80
Ravel	+0,79	+0,38	+0,40	+63
Saint-Jean-d'Heurs	+1,08	-1,93	+3,07	+74
Seychalles	+3,07	+1,18	+1,87	+226
Vinzelles	+1,34	+0,06	+1,28	+49
Total CC EDA	+1,08	-0,05	+ 1,12	+ 2 133

Source : INSEE 2022

La carte en page suivante montre que la CCEDA se situe dans la couronne dynamique autour de la métropole de Clermont-Ferrand, et à la frange du bassin de Thiers en perte de vitesse, délimité par la Dore.



3.1.2. Les dynamiques résidentielles

■ Une ancienneté d'emménagement élevée

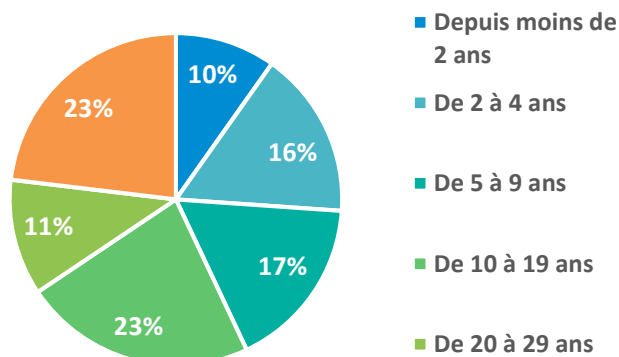
57% des ménages ont emménagé depuis 10 ans ou plus dans leur logement au sein de la CC EDA. Ils sont 50,8% dans le département du Puy-de-Dôme et 49,9% en France métropolitaine.

Ils sont plus nombreux au nord-est du territoire (68% à Crevant-Laveine et Orléat), et moins nombreux à Lezoux (48%).

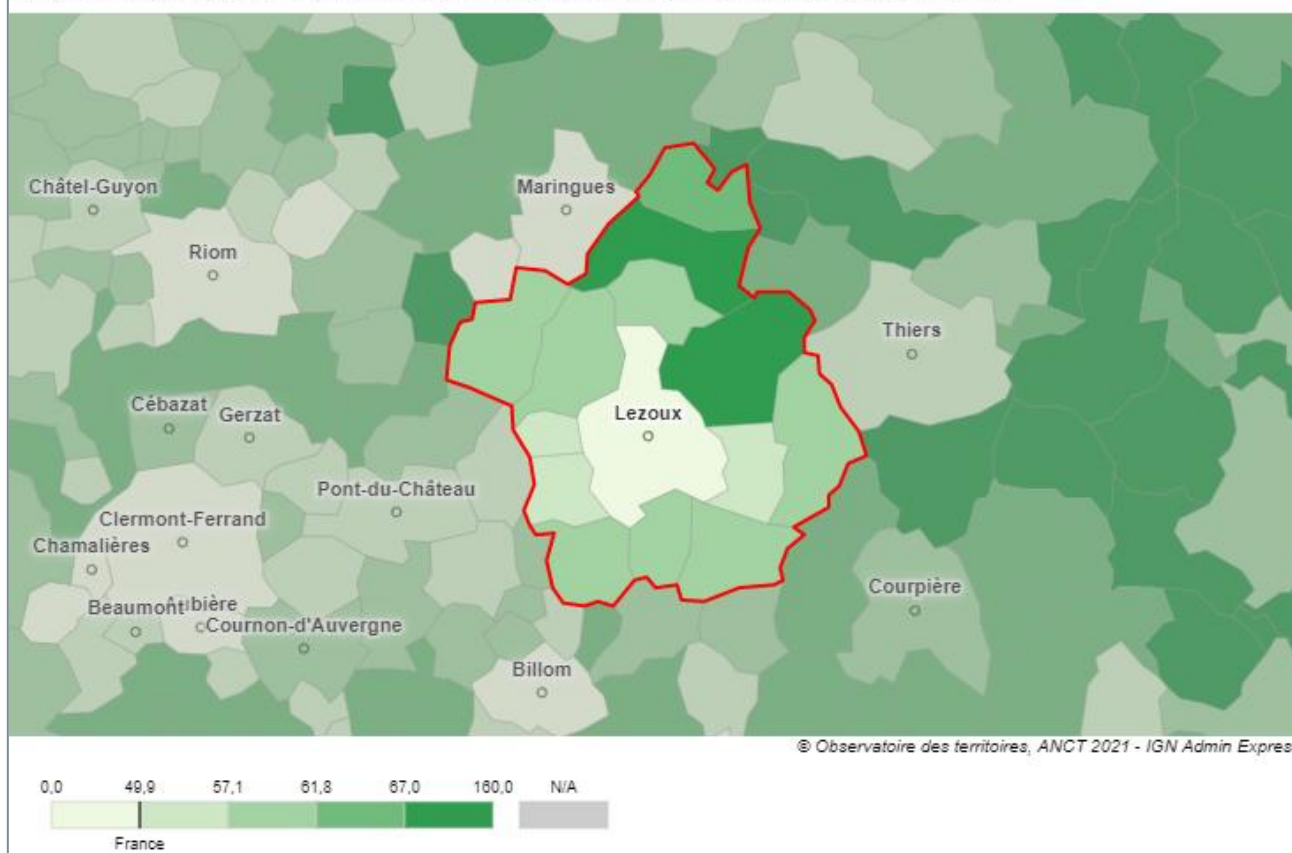
L'ancienneté d'emménagement est un indicateur de l'ancrage des populations sur un territoire : plus d'un ménage sur deux établit sa vie sur le long terme sur le territoire de la CC EDA. Ils sont près d'un quart (23%) à vivre dans leur logement depuis 30 ans ou plus.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019

Source : INSEE 2022

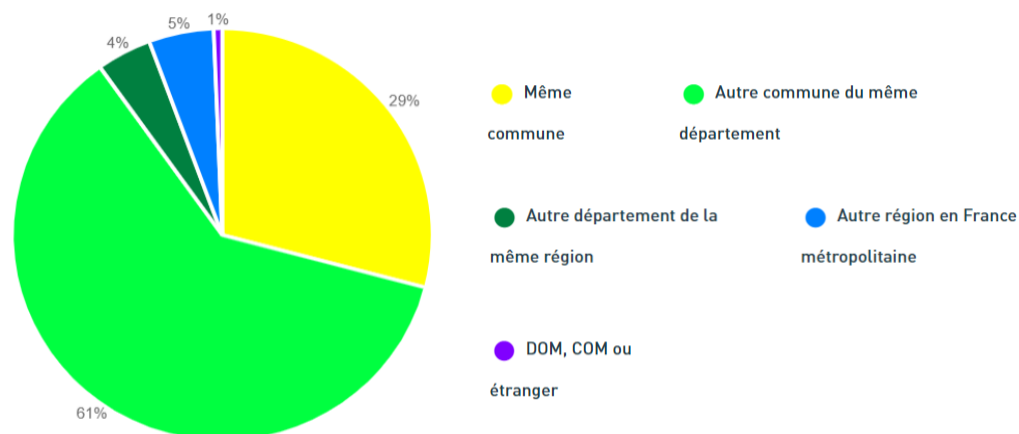


Part des ménages ayant emménagé depuis 10 ans ou plus, 2018 (%) - Source : Insee, RP 2008-2013-2018



■ Des mobilités résidentielles de courte distance

Répartition des emménagés récents selon leur lieu de vie un an auparavant (2019)



En 2019, 1 842 personnes résidant dans la CC EDA ont déclaré avoir emménagé récemment¹. Ils sont 1 124, soit 61%, à venir d'une autre commune du Puy-de-Dôme (incluant la CC EDA), et 563, soit 29%, à avoir déménagé au sein de la même commune.

En termes d'âges, il s'agit pour une personne sur 2 d'adultes de 25 à 54 ans, soit plutôt des actifs.

Les seniors de 65 ans plus représentent 9% de ces emménagés récents.

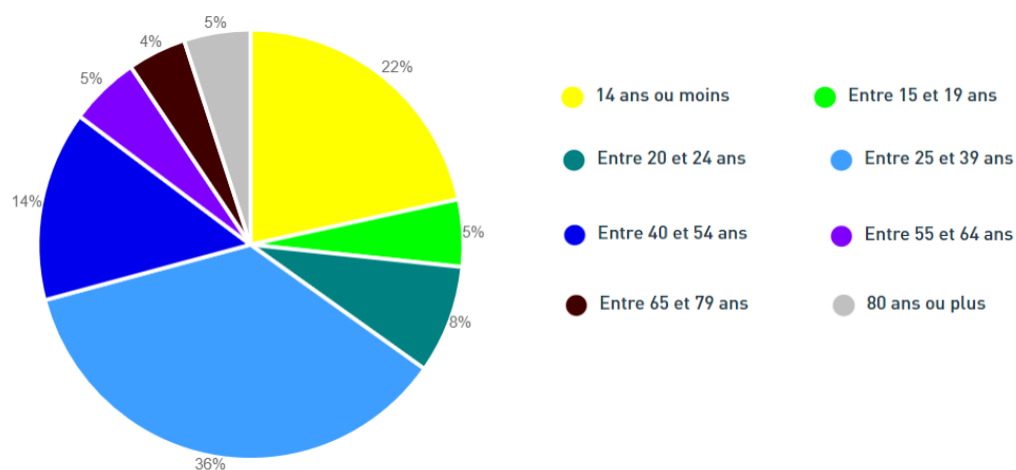
Point sur la donnée des emménagés récents :

Les chiffres sont issus de la base INSEE : ils donnent une information sur le portrait des personnes ayant emménagé sur une commune du territoire un an auparavant. Elles peuvent avoir déménagé de la même commune, d'une autre commune de la CC EDA ou d'ailleurs.

Il s'agit d'une donnée assez récente. En effet, depuis 2011, l'enquête du recensement pose la question « où habitez-vous avant le 1^{er} janvier de l'année précédente ? ». Avant 2009, l'enquête se renseignait sur le lieu de résidence 5 ans auparavant. La nouvelle donnée est jugée plus fiable car l'enquêteur risque moins de se tromper sur sa situation de l'année précédente plutôt que sur celle qui remonte à 5 ans auparavant. Toutefois, la donnée ne renseigne que sur une année.

source : Observatoire des territoires du Puy-de-Dôme

Répartition des emménagés récents selon leur âge (2019)



¹ Nombre total de personnes âgées de 5 ans ou plus au 1^{er} janvier ayant emménagé sur le territoire 1 an avant l'enquête de recensement

3.1.3. Les profils des habitants

■ Une baisse de la taille moyenne des ménages depuis 1968

La CC EDA compte 7 964 ménages en 2019. Ils sont formés en moyenne de 2,3 occupants par ménage. La taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer depuis 1968, passant de 3,2 occupants par ménage à 2,3 en 2019.

Définition de l'INSEE :

Un **ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple).

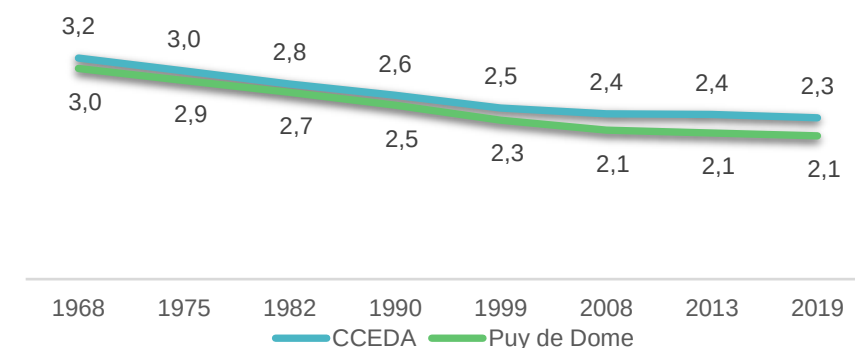
A noter que depuis 1968, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer en France. Les causes de cette diminution sont multi-factorielles et émanent de l'évolution de la société :

- L'allongement de l'espérance de vie,
- La diminution du nombre d'enfants moyen,
- L'amplification des phénomènes de décohabitation : de plus en plus de personnes vivent seules, les couples se séparent plus, les enfants vivent moins longtemps avec leurs parents...

La taille moyenne des ménages de la CC EDA reste supérieure à la moyenne nationale (2,2) et à la moyenne départementale (2,1). La présence de familles avec enfants sur le territoire explique que la taille moyenne des ménages soit plus importante. Depuis les années 2000, la baisse de la taille moyenne des ménages a tendance à se stabiliser en diminuant moins rapidement que précédemment. L'INSEE estime que la taille moyenne des ménages française sera comprise entre 2,04 et 2,08 en 2030.

Evolution de la taille moyenne des ménages

Source : INSEE 2022



Source : INSEE 2022

■ Des familles avec enfants bien représentées sur le territoire

La CC EDA compte 7 964 ménages en 2019.

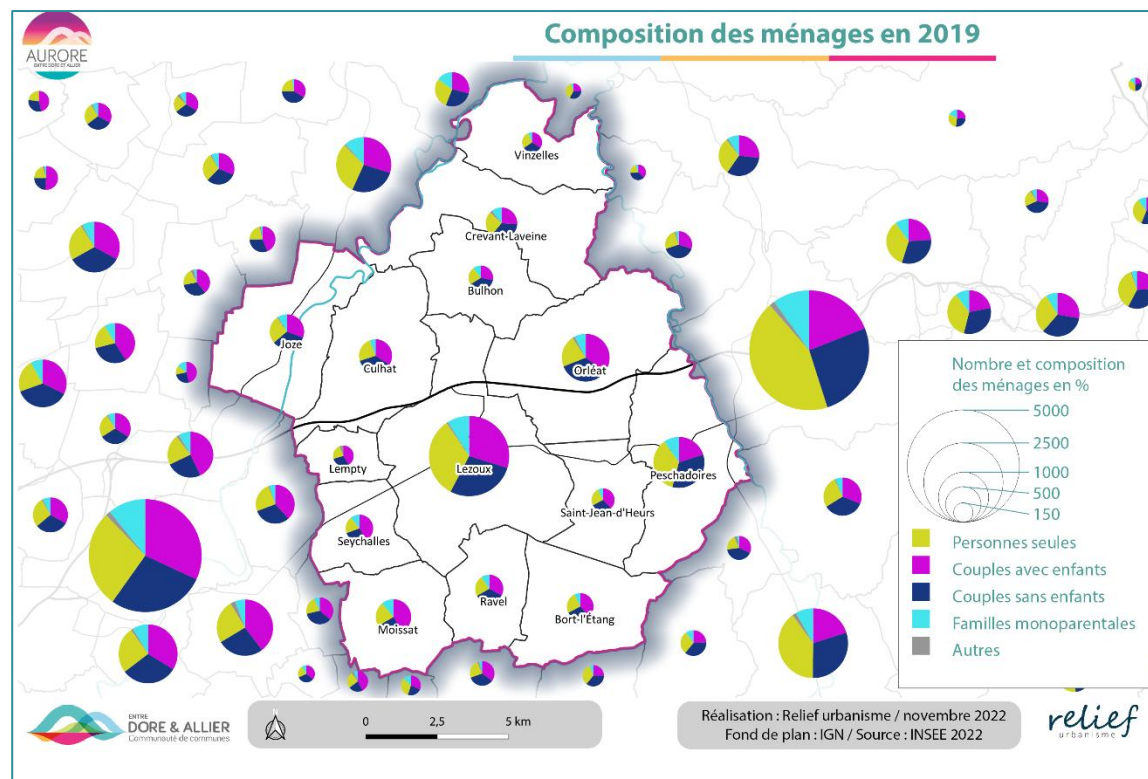
Au sein de la CC EDA, la part des familles est stable entre 2008 et 2019 (71%), et 40% des ménages sont des familles avec enfants. A titre de comparaison, dans le Puy-de-Dôme, les familles avec enfants représentent 31,1% des ménages, et en France métropolitaine 34,7% des ménages.

	En 2008		En 2019	
	Nombre de ménages	Part en %	Nombre de ménages	Part en %
Ménages d'une personne	1 798	26,4	2 255	28,3
Autres ménages sans famille	156	2,3	55	0,7
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	4 857	71,3	5 654	71
Un couple sans enfant	2 141	31,4	2 470	31
Un couple avec enfant(s)	2 253	33,1	2 491	31,3
Une famille monoparentale	463	6,8	692	8,7

La composition des ménages tend à évoluer avec une augmentation des personnes vivant seules (passant de 26,4% en 2008 à 28,3% en 2019) et des familles monoparentales passant de 6,8% à 8,7% sur la même période).

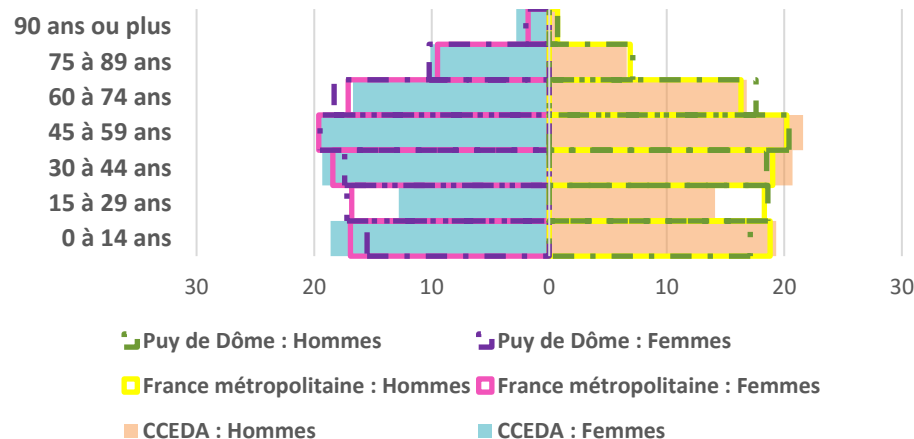
Comme le montre la carte ci-contre, Lezoux et Peschadoires se distinguent avec une part des personnes seules plus importante que dans les autres communes, avec respectivement 33,1% et 35,9% des ménages composés de personnes seules. Les couples avec enfants sont moins représentés à Peschadoires (20%), et sont les plus représentés sur les communes du sud-ouest comme Lempty, Seychalles ou Moissat (41%).

Sur le bassin de Thiers à l'est de la CC EDA, les personnes seules sont majoritaires dans les ménages. A l'inverse, les familles avec enfants sont plus représentées dans les communes à l'ouest de la CC EDA sous influence de la métropole de Clermont-Ferrand.



Pyramide des âges en 2019 : part de la population selon le sexe et la catégorie d'âge (en %) Source : INSEE

2022



■ Une population plutôt jeune et active avec une tendance au vieillissement de la population

La pyramide des âges montre que la population de la CC EDA est plus représentée par les catégories d'âges correspondant aux familles avec enfants (0-14 ans, 30-44 ans et 45-59 ans) que le département ou la France métropolitaine. A l'inverse les 15-29 ans sont moins représentés : cette catégorie d'âges correspondant aux jeunes et jeunes actifs quittant le territoire pour leurs études, formations et premiers emplois. Dans une moindre mesure, les 60-74 ans sont également moins représentés qu'aux échelles de comparaison.

Bien que le territoire soit attractif et dynamique, des indicateurs montrent qu'une tendance au vieillissement de la population se dessine :

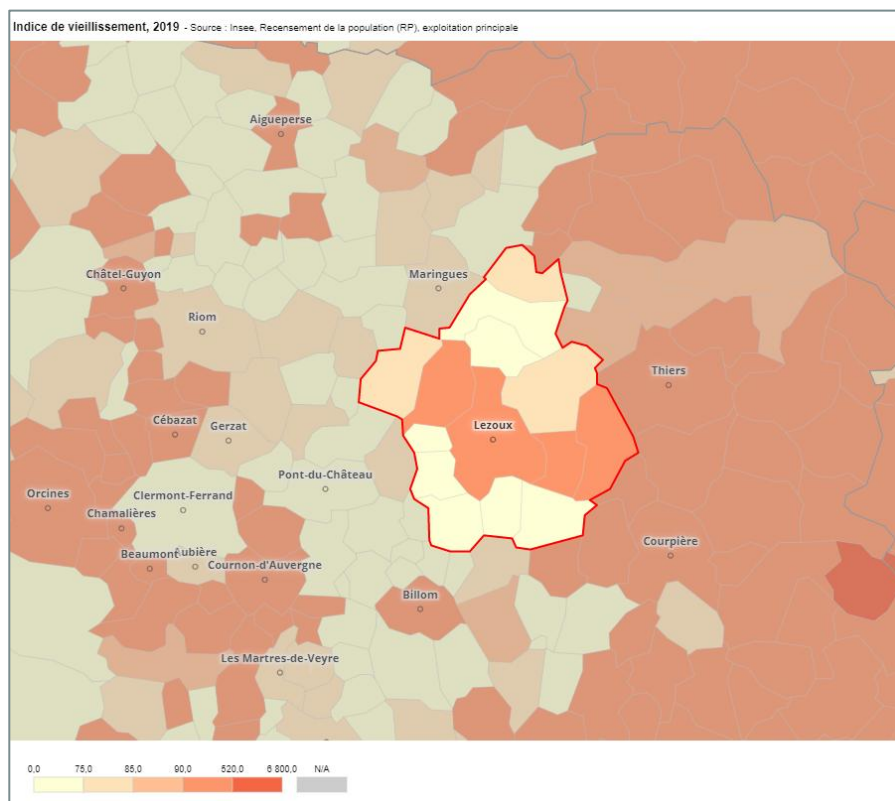
- L'indice de vieillissement est passé de 77,3 en 2008 à 84,8 en 2019. Désormais, la CCEDA compte près de 85 personnes de 65 ans et + pour 100 jeunes de moins de 20 ans.
- Le tranche d'âge des 60-74 ans est celle qui a gagné le plus d'effectifs entre 2008 et 2019 (+958 personnes, soit une hausse de +42%).

Peschadoires est la commune qui présente l'indice de vieillissement le plus élevé de la CC EDA (124,1) ; suivie des 3 communes qui accueillent des EHPAD : Saint-Jean-d'Heurs (107,8), Culhat (99,2) et Lezoux (93,17). Seychalles enregistre l'indice le plus bas de 39,7, ainsi que les communes du sud-ouest tournées vers Clermont-Ferrand et Billom, et les communes au nord proches de Maringues.

Définition :

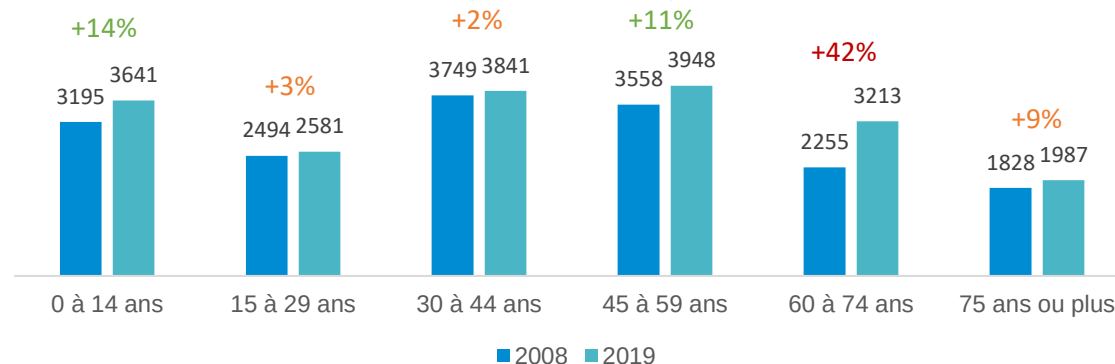
L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans.

Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.



Répartition de la population de la CCEDA par grandes tranches d'âges

(Source : INSEE 2022)



■ Un niveau de vie médian supérieur à la médiane française

En 2019, la CC EDA compte 7 889 ménages fiscaux, et une part des ménages imposés de 55,8%. Le revenu médian par unité de consommation s'élève à 22 330 €, soit un revenu supérieur à la médiane départementale (22 100 €) et française (21 930 €).

Les écarts de revenus et le taux de pauvreté sont moins importants sur le territoire qu'à l'échelle départementale. De manière générale, toutes les communes de la CC EDA présentent des revenus médians corrects, même s'ils sont parfois inférieurs aux médianes territoriales et françaises pour certaines communes.

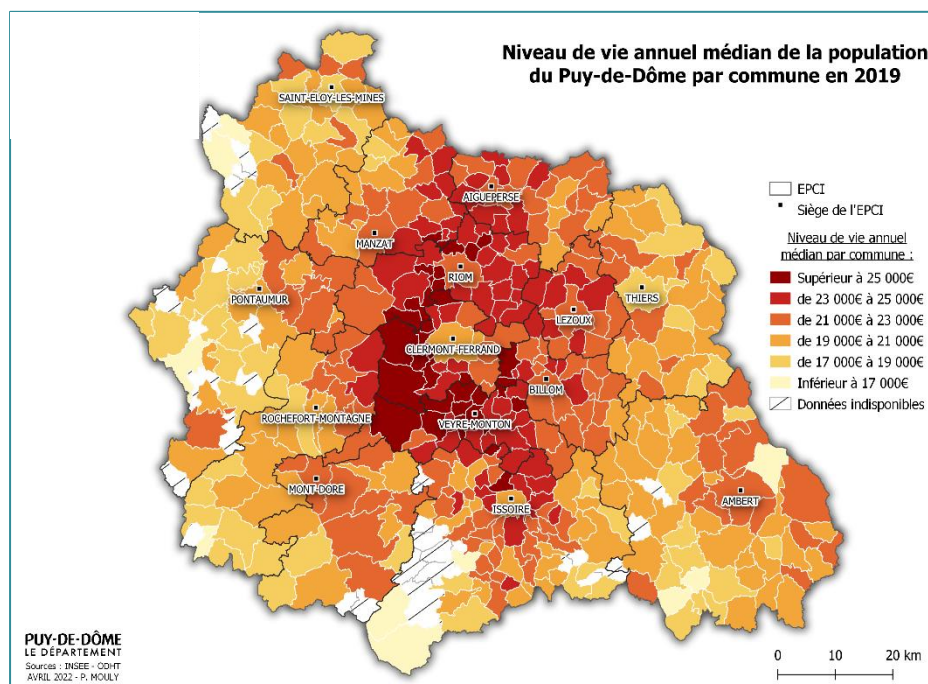
Lezoux présente toutefois un taux de pauvreté important (12%).

Définitions :

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation, dépendantes de la taille du ménage : il faut compter une unité pour le premier adulte, 0,5 unité pour chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans et 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans.

Le **revenu médian** indique que 50% des ménages ont un revenu supérieur au revenu médian et autant ont un revenu inférieur.

Le **taux de pauvreté** correspond à la proportion d'individu dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, soit 60% du revenu médian.



Source : INSEE 2022

	Revenu médian par unité de consommation en 2019	Rapport interdécile	1 ^{er} décile	9 ^{ème} décile	Taux de pauvreté
Bort-l'Etang	21 810 €	-	-	-	-
Bulhon	23 220 €	-	-	-	-
Crevant-Laveine	21 500 €	-	-	-	-
Culhat	23 090 €	-	-	-	-
Joze	23 270 €	-	-	-	-
Lemptry	22 030 €	-	-	-	-
Lezoux	21 260 €	2,7	12 340 €	33 520 €	12 %
Moissat	22 540 €	-	-	-	-
Orléat	24 570 €	2,8	14 600 €	40 200 €	-
Peschadoires	22 170 €	2,6	13 310 €	34 680 €	9%
Ravel	23 110 €	-	-	-	-
Saint-Jean-d'Heurs	22 950 €	-	-	-	-
Seychalles	23 020 €	-	-	-	-
Vinzelles	21 160 €	-	-	-	-
CC EDA	22 330 €	2,6	13 480 €	35 110 €	9,3 %
Département	22 100 €	3,1	12 070 €	37 240 €	13,1 %

L’analyse de l’ensemble des données présentées ci-contre et en page suivante montre que le risque de pauvreté est plus important à Lezoux,

- Chez les locataires, en particulier à Lezoux,
- Chez les jeunes (moins de 30 ans),
- Dans les familles nombreuses à Lezoux,
- Dans les familles monoparentales, en particulier à Lezoux,
- Chez les femmes vivant seules.

Dans sa contribution au Porter-à-Connaissance de l’Etat, le Département indique qu’en 2018 près de 31% des locataires du parc privé, 8% des locataires des logements sociaux et 47% de propriétaires occupants de la commune vivent sous le seuil de pauvreté.

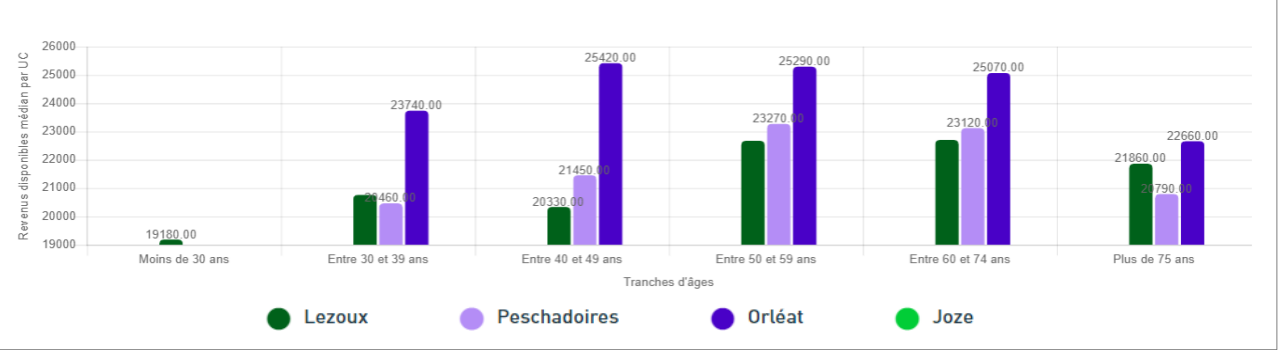
En 2019, 4,74% de la population du territoire intercommunal est bénéficiaire du RSA (Revenus de Solidarité Active) et 1,26% est bénéficiaire de l’AAH (Allocation aux Adultes Handicapés).

Il est à noter également qu’environ 1 500 ménages sont en précarité énergétique, en raison de leurs revenus², ce qui correspond à 19% des ménages de la CC EDA. A noter qu’en 2022, avec la hausse des coûts énergétiques, le taux d’effort des ménages va augmenter.

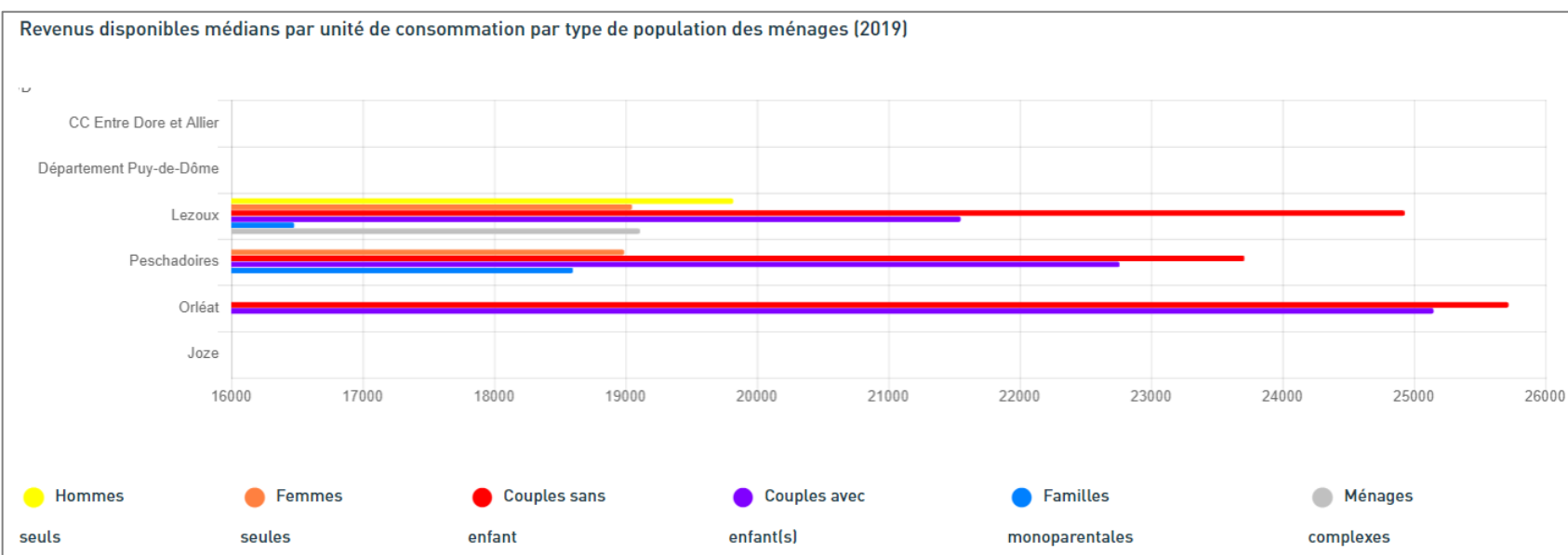
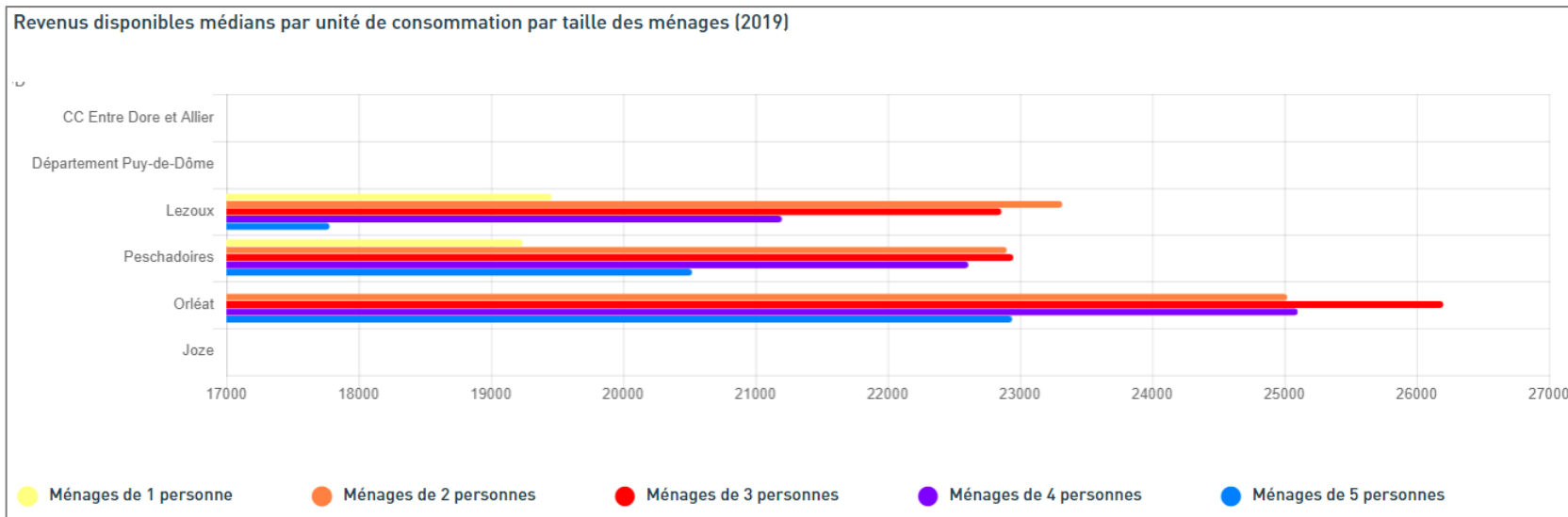
Source : Observatoire
des territoires / INSEE
2022

	Part des ménages fiscaux dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté dans le parc des résidences principales (2017)	Part des ménages fiscaux dont les revenus sont < à 100% des plafonds HLM dans le parc des résidences principales (2017)	Taux de pauvreté des propriétaires (2019)	Taux de pauvreté des locataires (2019)
Lezoux	14,84 %	58,38 %	7%	24%
Peschadoires	9,33 %	54,12 %	-	-
Orléat	8,67%	43,69 %	-	-
Joze	8,89 %	52,67 %	-	-
Autres communes	8,80 %	56,85 %	-	-
CC EDA	10,84 %	55,29 %	6,5 %	21,4 %
Département	14,24 %	53,36 %	6,2 %	28 %

Revenus disponibles médians par unité de consommation par tranche d’âge du référent fiscal du ménage (2019)



² Ménages des 3 premiers déciles de revenus, ayant un taux d’effort énergétique supérieur de 8%, soit ceux qui consacrent plus de 8% de leur budget aux dépenses d’énergie dans leur logement.



3.1.4. Les tendances démographiques actuelles (mise à jour des chiffres-clés à l'arrêt du PLUi-H)

(NB : Mise à jour des chiffres-clés à l'arrêt du PLUi-H à partir des données INSEE 2021)

■ Une croissance démographique qui se poursuit

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.

Les communes de Lezoux (+ 758), Orléat (+ 194), Moissat et Seychalles enregistrent les hausses du nombre d'habitants les plus importantes. Crevant-Laveine enregistre la hausse démographique la plus faible (+6 habitants).

Peschadoires, qui gagnait jusqu'à présent en habitants, enregistre désormais une baisse démographique et perd 12 habitants sur la période 2010-2021.

Source : INSEE 2024

	1990	1999	2010	2015	2021	1999-2021	2010-2021
Bort-l'Étang	409	445	593	642	712	+267	+119
Bulhon	363	357	501	535	569	+212	+68
Crevant-Laveine	764	828	954	971	960	+132	+6
Culhat	849	875	1022	1167	1145	+270	+123
Joze	872	924	1050	1104	1158	+234	+108
Lempty	234	261	357	381	405	+144	+48
Lezoux	4819	4957	5599	6000	6357	+1400	+758
Moissat	643	751	1082	1233	1264	+513	+182
Orléat	1569	1623	2040	2129	2234	+611	+194
Peschadoires	1856	1943	2111	2120	2099	+156	-12
Ravel	597	666	700	696	794	+128	+94
Saint-Jean-d'Heurs	505	508	616	655	687	+179	+71
Seychalles	427	442	628	748	789	+347	+161
Vinzelles	308	313	316	357	365	+52	+49
Total CC EDA	14215	14893	17569	18738	19538	+4645	+1969

■ Une croissance démographique portée par le solde migratoire

Le dynamisme démographique de la CCEDA est directement lié au solde migratoire, ce dernier étant positif depuis 1968. Le solde naturel est quant à lui négatif ou nul depuis 1968. Le solde migratoire positif compense les pertes démographiques dues au solde naturel négatif depuis 1968.

Entre 2010 et 2021, la CCEDA a gagné 1 969 habitants, avec une variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire de +1,04%/an qui compense le solde naturel légèrement négatif (-0,07%/an). La tendance reste similaire à celle précédemment enregistrée sur la période 2008-2019.

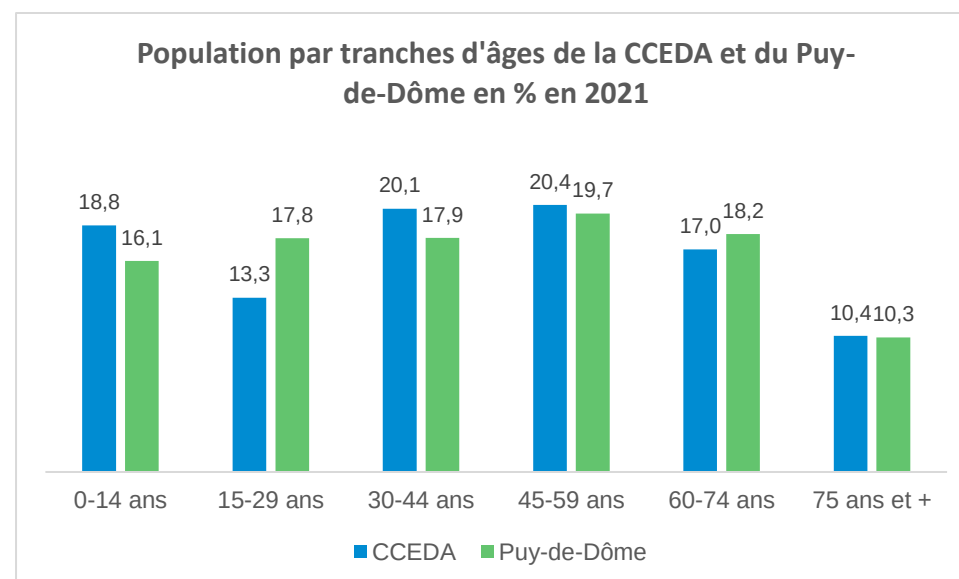
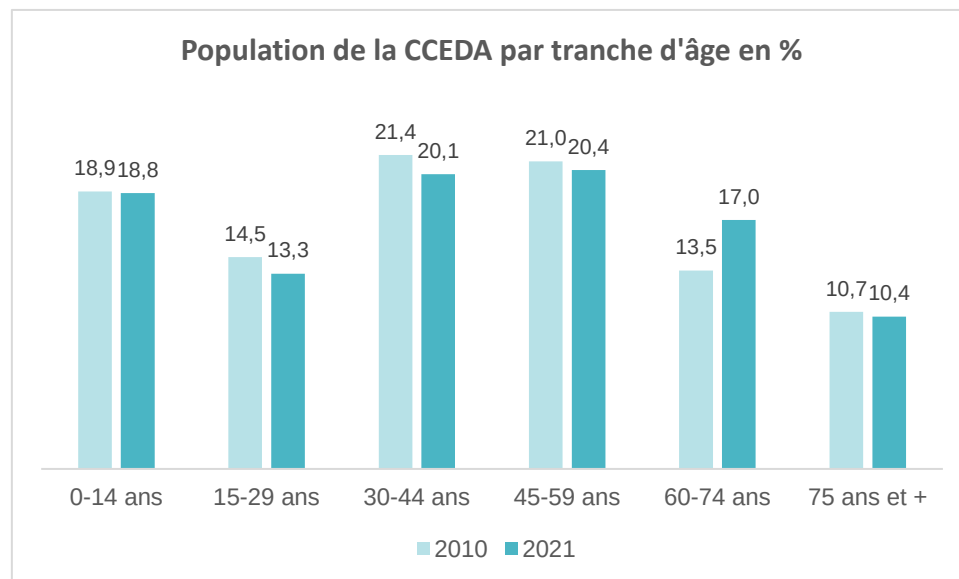
Source : INSEE 2024

	Entre 1999 et 2010				Entre 2010 et 2021			
	Taux de variation annuel moyen de la population (en %/an)	Dû au solde naturel (en %/an)	Dû au solde migratoire (en %/an)	Nombre d'habitants supplémentaires	Taux de variation annuel moyen de la population (en %/an)	Dû au solde naturel (en %/an)	Dû au solde migratoire (en %/an)	Nombre d'habitants supplémentaires
Bort-l'Etang	+2,64	+0,48	+2,16	+148	+1,68	+0,85	+0,82	+119
Bulhon	+3,13	+0,08	+3,05	+144	+1,16	+0,68	+0,48	+68
Crevant-Laveine	+1,30	+0,61	+0,68	+126	+0,06	+0,62	-0,56	+6
Culhat	+1,42	-1,54	+3,00	+147	+1,04	-2,11	+3,22	+123
Joze	+1,17	+0,37	+0,80	+126	+0,89	+0,11	+0,78	+108
Lempty	+2,89	+0,67	+2,20	+96	+1,15	+0,85	+0,30	+48
Lezoux	+1,11	-0,33	+1,44	+642	+1,16	-0,61	+1,78	+758
Moissat	+3,38	+0,91	+2,44	+331	+1,42	+0,81	+0,60	+182
Orléat	+2,10	+0,42	+1,68	+417	+0,83	+0,47	+0,36	+194
Peschadoires	+0,76	+0,03	+0,73	+168	-0,05	+0,15	-0,21	-12
Ravel	+0,45	+0,56	-0,10	+34	+1,15	+0,26	+0,89	+94
Saint-Jean-d'Heurs	+1,77	-2,11	+3,96	+108	+1,00	-1,68	+2,73	+71
Seychalles	+3,24	+0,77	+2,45	+186	+2,10	+0,93	+1,16	+161
Vinzelles	+0,09	-0,29	+0,38	+3	+1,32	+0,06	+1,26	+49
Total CC EDA	+1,51	-0,03	+1,54	+2676	+0,97	-0,07	+1,04	+1969

■ Un léger vieillissement de la population

Entre 2010 et 2021, toutes les tranches d'âge ont vu leurs effectifs augmenter en nombre. Les 60-74 ans sont toujours la tranche d'âge dont la représentation a le plus augmenté dans la population globale de la CCEDA (+3,5 pts). A l'inverse, les 15-29 ans (-1,2 pt), les 30-44 ans (-1,3 pt) et les 45-59 ans (-0,6 pt) ont vu leur part diminuer sur la période. La part des plus jeunes est quant à elle plutôt stable (-0,1 pt). L'augmentation de la part des + de 60 ans dans la population globale témoigne du vieillissement de la population à l'œuvre sur le territoire. Cette tendance tend à se confirmer par la diminution de l'indice de jeunesse et l'augmentation de l'indice de vieillissement.

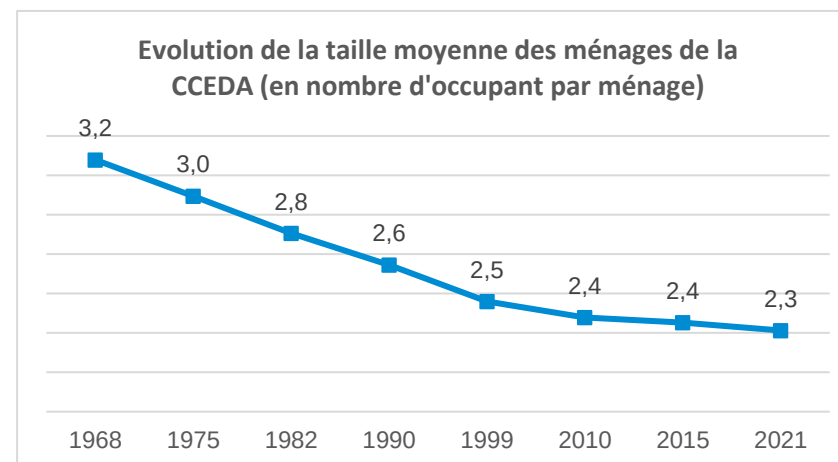
	CCEDA		Puy-de-Dôme	
	2010	2021	2010	2021
Indice de jeunesse	1,0	0,9	0,9	0,8
Indice de vieillissement	0,8	0,9	0,8	1,0



■ Une taille moyenne des ménages identique à 2019

La taille moyenne des ménages est de 2,3 occupants par ménage en 2021, identique à celle enregistrée en 2019, ce qui témoigne de la présence de familles sur le territoire.

La taille des ménages de la CCEDA est supérieure à celle du département du Puy-de-Dôme en 2021 (2,0 occupants par ménage).



3.2. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

3.2.1. La composition du parc de logements

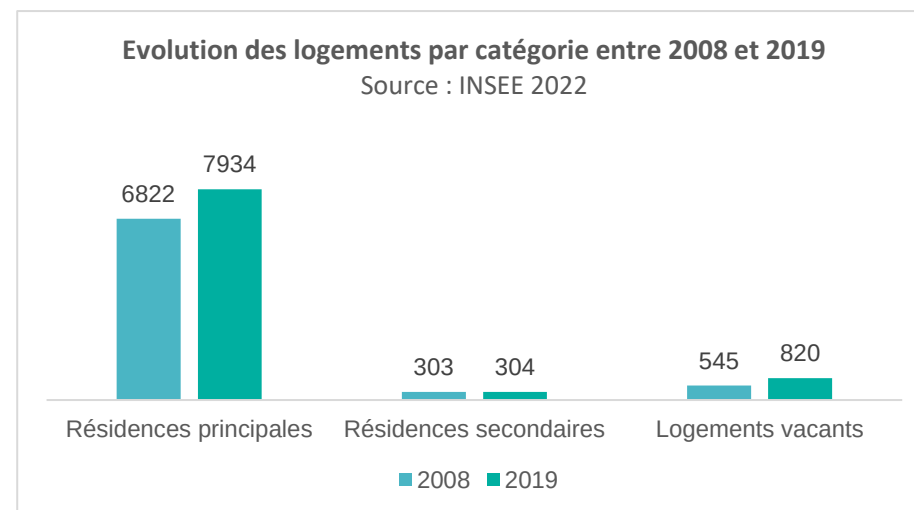
■ Un territoire à forte vocation résidentielle

En 2019, la CCEDA compte 9 058 logements dont 87,6% sont des résidences principales, 3,4% des résidences secondaires ou occasionnels, et 9% des logements vacants. Ces proportions varient d'une commune à une autre, en particulier :

- Bort-l'Etang qui se distingue par son taux de résidences secondaires : 13,3% du parc.
- Ravel, Joze et Moissat qui observent un taux de vacance très élevé : respectivement 14,5%, 12,7% et 11,8% du parc.
- Orléat qui compte 91,9% de résidences principales et un taux de vacance particulièrement bas : 2,1% du parc.

Source : INSEE 2022

	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants		Nombre total de logements en 2019
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Bort-l'Etang	285	82,7	46	13,3	14	3,9	345
Bulhon	232	89,2	7	2,8	21	8,0	260
Crevant-Laveine	394	84,6	22	4,8	50	10,6	466
Culhat	432	86,4	18	3,6	50	10,0	500
Joze	473	84,7	14	2,6	71	12,7	559
Lempty	157	89,2	1	0,6	18	10,2	176
Lezoux	2550	88,7	36	1,2	289	10,1	2875
Moissat	483	84,4	22	3,9	67	11,8	572
Orléat	914	91,9	60	6,0	21	2,1	995
Peschadoires	1034	88,8	34	2,9	96	8,3	1164
Ravel	317	81,6	15	3,9	57	14,5	389
Saint-Jean-d'Heurs	205	86,9	9	3,9	22	9,1	236
Seychalles	300	89,0	6	1,9	31	9,1	337
Vinzelles	157	85,2	13	7,1	14	7,6	185
Total CC EDA	7934	87,6	304	3,4	820	9,0	9058



■ Une hausse de la vacance dans le parc de logements entre 2008 et 2019

La CC EDA présente un taux de vacance de 9 % au sein de son parc de logements, soit 820 logements vacants. Si le taux de vacance est relativement peu inquiétant, il est important de noter que la vacance augmente autant en nombre qu'en part dans le parc de logements :

- + 2 points entre 2008 et 2019 (passant de 7 à 9 % du parc) ;
- + 275 logements vacants sur la même période (passant de 545 à 820, soit une hausse de 50 %). Au sein du département du Puy-de-Dôme, le nombre de logements vacants a augmenté de 20 % sur cette période.

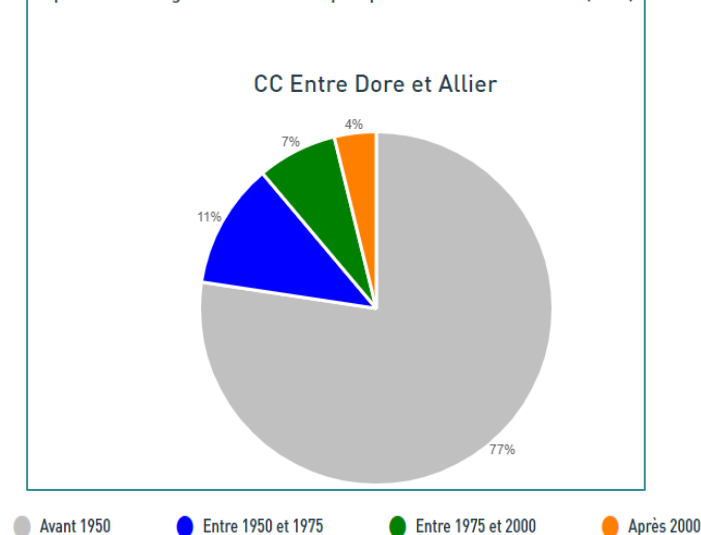
La part de logements vacants de la CC EDA est inférieure à celle du département (10,3 %). Toutefois, l'évolution du nombre de logements vacants entre 2008 et 2019 a été plus importante dans la CC EDA que dans le Puy-de-Dôme.

Orléat et Bort-l'Etang sont les deux seules communes de la CC EDA dont le nombre de logements vacants a diminué. Lezoux compte le plus de logements vacants (289), et Crevant-Laveine est la commune dont le rythme d'augmentation de la vacance est le plus important (+14,4 %/an entre 2008 et 2019 pour 38 logements supplémentaires).

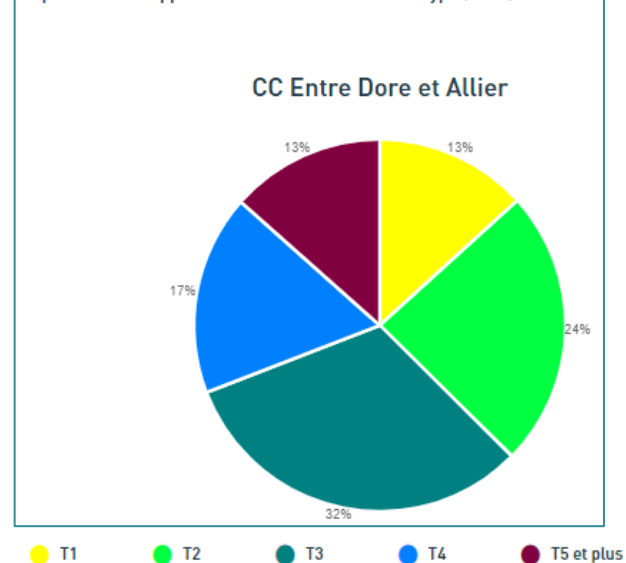
Les logements vacants du territoire ont les caractéristiques suivantes :

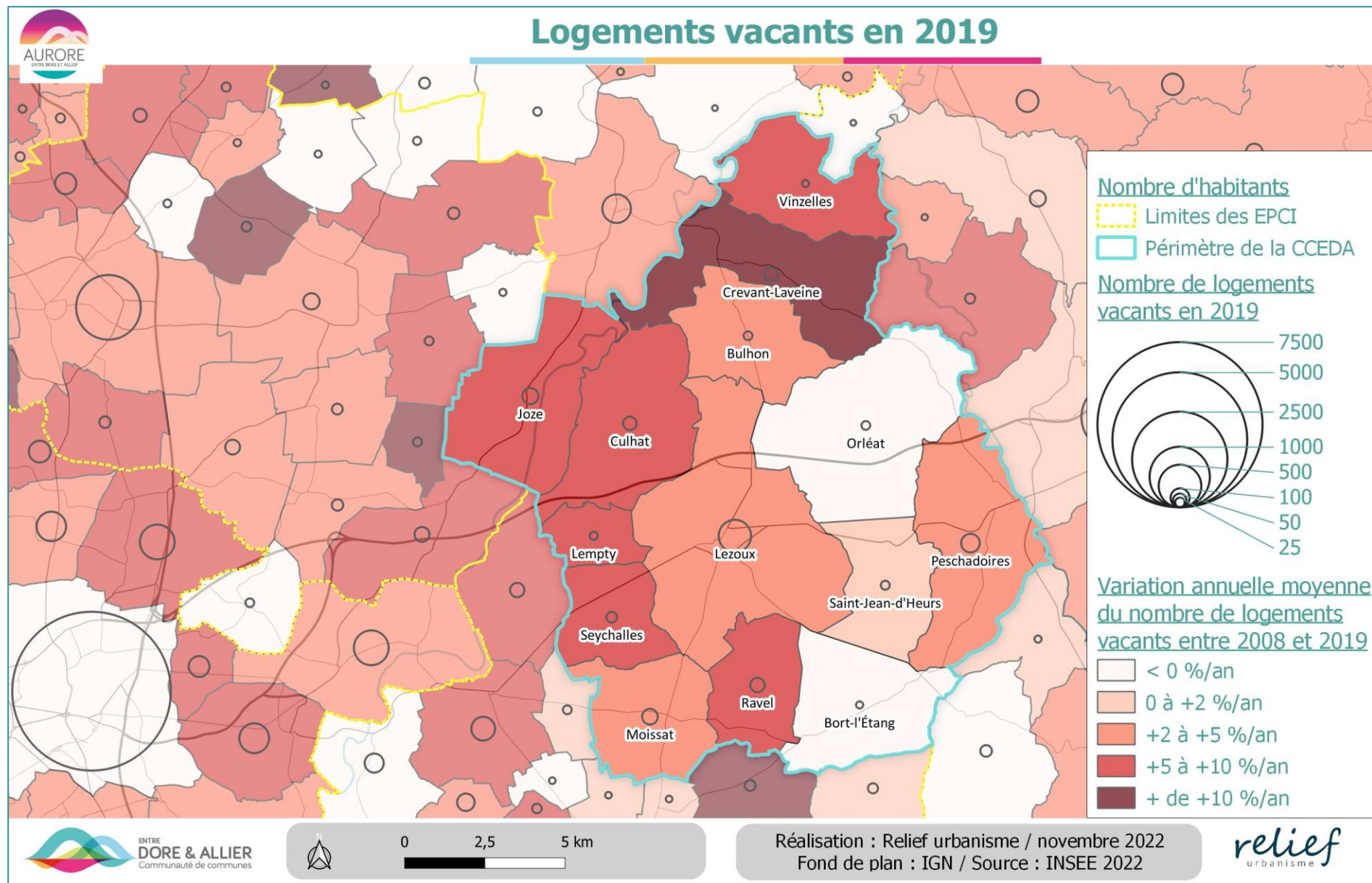
- Ce sont principalement des logements anciens : 77 % datent d'avant 1950, 11 % de la période 1950-1975.
- Ce sont principalement des petits logements : 69 % des logements vacants sont des T3 et moins.

Répartition des logements vacants du parc privé selon leur ancienneté (2019)



Répartition des appartements vacants selon leur type (2019)

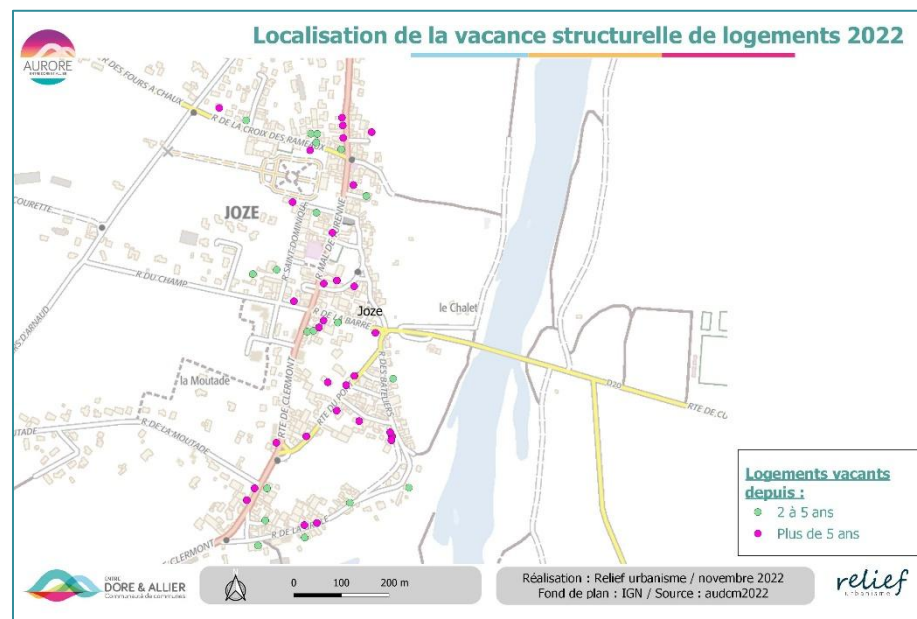
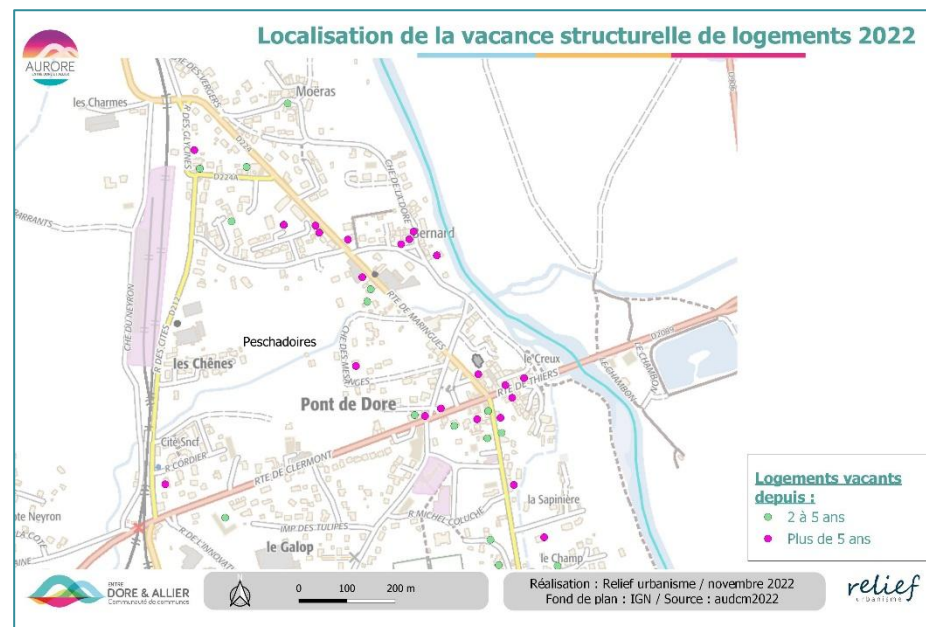
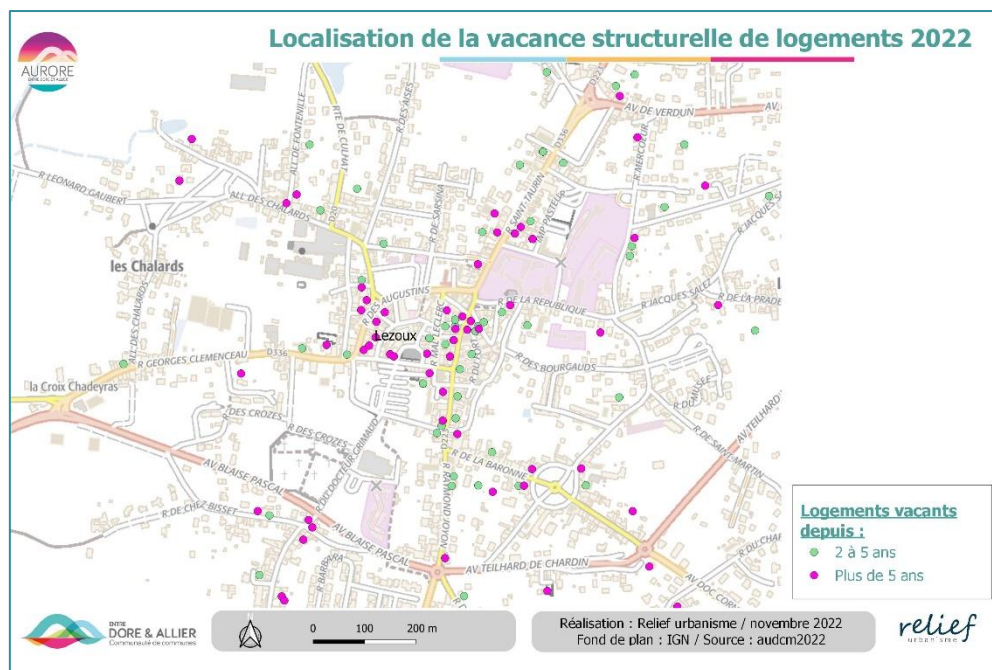




■ La vacance structurelle du logement

Lorsque les logements sont inoccupés depuis plus de deux ans, ils sont considérés comme relevant de la vacance structurelle. Ce type de vacance regroupe une diversité de situations qui peuvent s'avérer complexes à traiter : héritages, état dégradé du logement, inadaptation aux besoins des ménages, inadéquation entre le montant du loyer et le budget des ménages, absence de volonté du propriétaire de vendre ou louer...

La vacance structurelle de la CC EDA se concentre dans les centres-bourgs en particulier à Lezoux, Peschadoires et Joze.



■ Un parc de logements dominé par les maisons individuelles

Les maisons représentent 91 % du parc de logements de la CC EDA, ce qui est bien supérieur à la moyenne départementale (63 %).

Les communes de Lezoux, (17,1 %) et Peschadoires (14,6 %) sont celles qui ont la part d'appartements la plus élevée. Dans les autres communes de la CC EDA, les maisons représentent plus de 95 % des logements.

■ Plus de ¾ des résidences principales sont occupées par des propriétaires

78,6 % des résidences principales de la CC EDA sont occupées par des propriétaires, et 19,3 % par des locataires. La part des propriétaires est plus importante qu'à l'échelle du Puy-de-Dôme (61 %) et de la France (58 %). Cette part a augmenté depuis 2008 dans la CC EDA (+ 1,5 point). Cette progression a été plus soutenue qu'à l'échelle départementale (+ 0,3 %). Les communes de Lezoux (29,4 %) et Peschadoires (26,2 %) sont celles dont la part de résidences principales occupées par des locataires est la plus importante.

Source : INSEE 2022

	Résidences principales en 2019 :			
	Maisons		Appartements	
	Nombre	%	Nombre	%
Bort-l'Etang	333	96,5	8	2,3
Bulhon	256	98,7	2	0,8
Crevant-Laveine	461	98,9	4	0,9
Culhat	484	96,8	7	1,4
Joze	538	96,3	18	3,1
Lempty	174	98,9	2	1,1
Lezoux	2371	82,5	492	17,1
Moissat	563	98,4	7	1,2
Orléat	980	98,5	14	1,4
Peschadoires	993	85,3	170	14,6
Ravel	373	95,9	15	3,9
Saint-Jean-d'Heurs	231	97,8	1	0,4
Seychalles	328	97,2	10	2,8
Vinzelles	179	96,8	2	1,1
Total CC EDA	8264	91,2	751	8,3

Source : INSEE 2022

	Résidences principales en 2019 :							
	Occupées par le propriétaire		Occupées par des locataires		Louées vides en HLM		Occupées à titre gratuit	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Bort-l'Etang	242	84,9	35	12,3	2	0,7	8	2,7
Bulhon	198	85,5	26	11,2	0	0,0	7	3,2
Crevant-Laveine	328	83,1	55	13,8	3	0,8	12	3,1
Culhat	359	83,1	60	13,9	0	0,0	13	3,0
Joze	387	81,9	77	16,3	8	1,7	8	1,7
Lempty	137	87,3	17	10,8	3	1,9	3	1,9
Lezoux	1749	68,6	751	29,4	160	6,3	50	2,0
Moissat	419	86,9	51	10,6	0	0,0	12	2,5
Orléat	816	89,3	85	9,3	6	0,7	13	1,4
Peschadoires	740	71,6	271	26,2	54	5,2	23	2,2
Ravel	271	85,4	44	14,0	11	3,5	2	0,6
Saint-Jean-d'Heurs	188	91,5	15	7,5	4	2,0	2	1,0
Seychalles	254	84,5	40	13,4	0	0,0	6	2,1
Vinzelles	150	95,6	5	3,1	0	0,0	2	1,3
Total CC EDA	6239	78,6	1533	19,3	252	3,2	162	2,0

Alors que la taille moyenne des ménages est de 2,3 et que 59 % des ménages sont composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfant, 82 % des résidences principales de la CC EDA sont des grands et très grands logements (T4 et plus). Cette part est plus importante qu'à l'échelle du Puy-de-Dôme (65 %). Lezoux (24,2 %) et Peschadoires (23,8 %) sont les communes qui présentent le plus de logements de 3 pièces et moins.

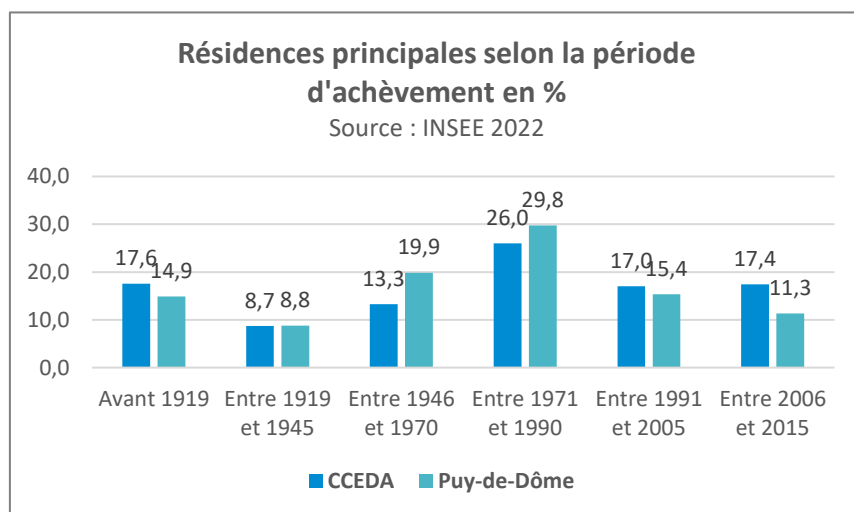
■ Un parc de logements relativement récent

C'est à partir des années 1970 que plus de la moitié du parc de résidences principales s'est développé : 60 % du parc date d'après 1970. Comme dans le Puy-de-Dôme, c'est la période 1971-1990 qui est la plus représentée dans le parc actuel de logements.

La CC EDA se distingue avec une part du parc récent plus importante qu'à l'échelle départementale : 34,4 % du parc de résidences principales de la CC EDA a été construit à partir des années 1990, contre 26,7 % dans le Puy-de-Dôme.

A noter également que 39,4 % du parc de résidences principales fait partie du parc ancien, antérieur à 1971.

Résidences principales CCEDA en 2019		
	Nombre	Part en %
1 pièce	54	0,7
2 pièces	335	4,2
3 pièces	1041	13,1
4 pièces	2629	33,1
5 pièces et +	3875	48,8



Résidences principales construites avant 2016	Nombre	Part en %
Avant 1919	1329	17,6
De 1919 à 1945	659	8,7
De 1946 à 1970	1005	13,3
De 1971 à 1990	1964	26,0
De 1991 à 2005	1288	17,0
De 2006 à 2015	1317	17,4

1974 : date de la première réglementation thermique (RT) encadrant la construction neuve en France.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, c'est la réglementation environnementale dite RE 2020 qui s'applique.

3.2.2. Le parc locatif social et communal

■ Un parc social peu développé

281 logements sociaux sont référencés sur 9 communes du territoire de la CC EDA, ce qui représente seulement 3,5% du parc de résidences principales, contre 14% à l'échelle du Département. Bien que le territoire ne soit pas soumis à des obligations de production de logements sociaux, il ne compte que 15 logements sociaux pour 1000 habitants, contre 66 pour 1000 habitants dans le Puy-de-Dôme.

Ces logements sont très majoritairement situés à Lezoux (183) ainsi qu'à Peschadoires (59). Ce parc est géré par 3 bailleurs sociaux : l'OPHIS 63 qui est le principal bailleur du territoire, Auvergne Habitat et DOM'AULIM.

Le parc social de la CC EDA se compose de 156 logements individuels (56%) et de 125 logements collectifs (44%). A l'échelle du Département, le parc social est très majoritairement collectif (à 84%). Au sein de la CC EDA, il s'agit avant tout de logements de taille moyenne et grande dédiés aux familles avec enfants. La répartition est la suivante : 51 ont 1 à 2 pièces (18%), 214 ont 3 à 4 pièces (76%), 16 ont 5 pièces ou plus (6 %).

Les logements sociaux de la CC EDA ont en grande partie été construits depuis les 20 dernières années : 43 % du parc social a 20 ans ou moins, contre 29% à l'échelle du Département. A l'inverse, 36% ont 40 ans ou plus, contre 51% à l'échelle départementale.

Le développement du logement social accompagne ainsi les dynamiques démographiques qui se sont accentuées ces 20 dernières années. En comparaison, entre 2008 et 2019, la production de logement social au sein de la CCEDA a évolué plus rapidement que la production de résidences principales.

Source : INSEE 2022

	Taux d'évolution entre 2008 et 2019
Résidences principales	16%
Propriétaires	19%
Locataires	12%
dont d'un logement HLM loué vide	46%

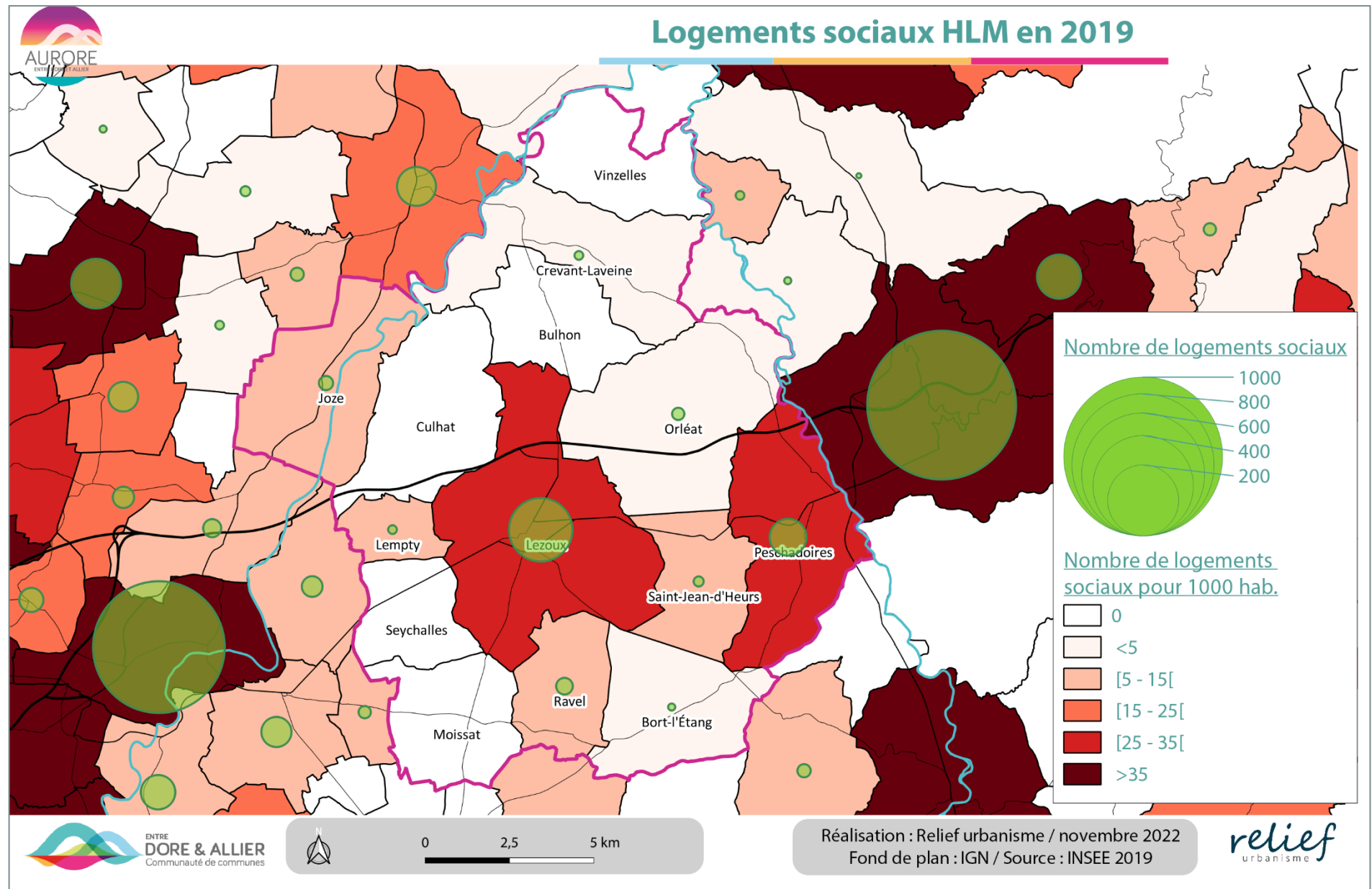
Source : RPLS 2021

	Nombre de logements locatifs sociaux	Part dans le parc social
Bort-l'Etang	3	1%
Crevant-Laveine	3	1%
Joze	7	3%
Lempty	3	1%
Lezoux	183	65%
Orléat	9	3%
Peschadoires	59	21%
Ravel	10	4%
Saint-Jean-d'Heurs	4	1%
Total CC EDA	281	100%

Nombre de logements locatifs par période de construction – en 2021

Source : RPLS 2021

	CC EDA		Département Puy-de-Dôme	
	Nombre	Part du parc	Nombre	Part du parc
Moins de 5 ans	27	10%	3 460	8%
Entre 5 et 10 ans	31	11%	3 873	9%
Entre 10 et 20 ans	63	22%	5 404	12%
Entre 20 et 40 ans	60	21%	8 972	21%
Entre 40 et 60 ans	62	22%	15 628	36%
Plus de 60 ans	38	14%	6 265	14%
20 ans et moins	121	43%	12 737	29%
Entre 20 et 40 ans	60	21%	8 972	21%
40 ans et plus	100	36 %	21 893	51 %



■ Une offre sociale qui évolue vers de l'individuel groupé proche des centres



Collectif social des années 1970 à Lezoux (secteur Saint-Martin)

Les logements sociaux collectifs sont concentrés à Lezoux et Peschadoires. Il s'agit essentiellement d'opérations anciennes situées en périphérie du centre de Lezoux (secteur de La Chambonne et Saint-Martin) et dans le village de Pont Dore à Peschadoires.

Dans les années 2000-2010, les opérateurs sociaux ont produit avant tout du logement social individuel à Peschadoires, Orléat et Lezoux, avec une localisation plus centrale de ces logements.



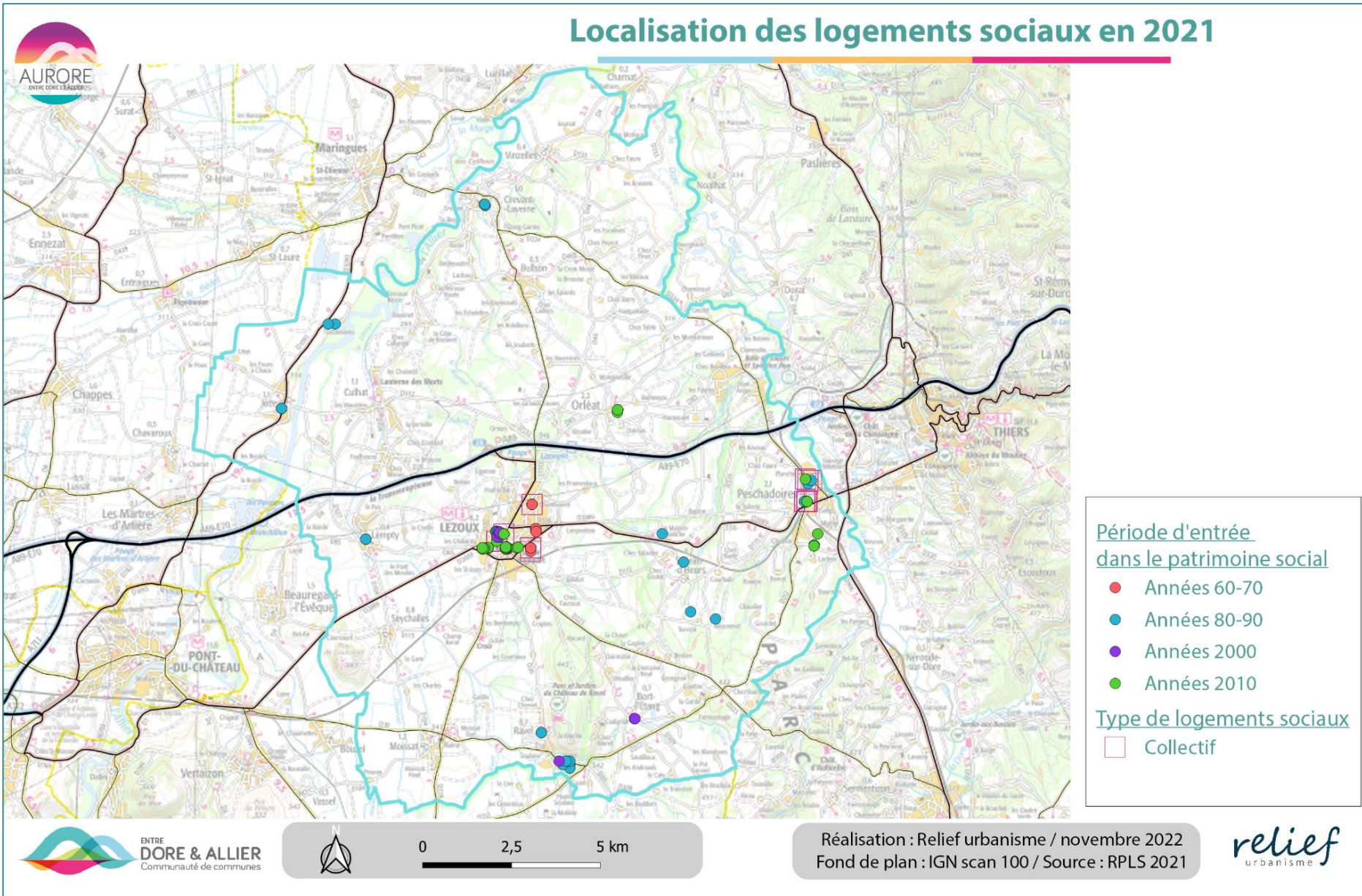
Individuel mitoyen des années 2010 à Orléat (allée du Presbytère)

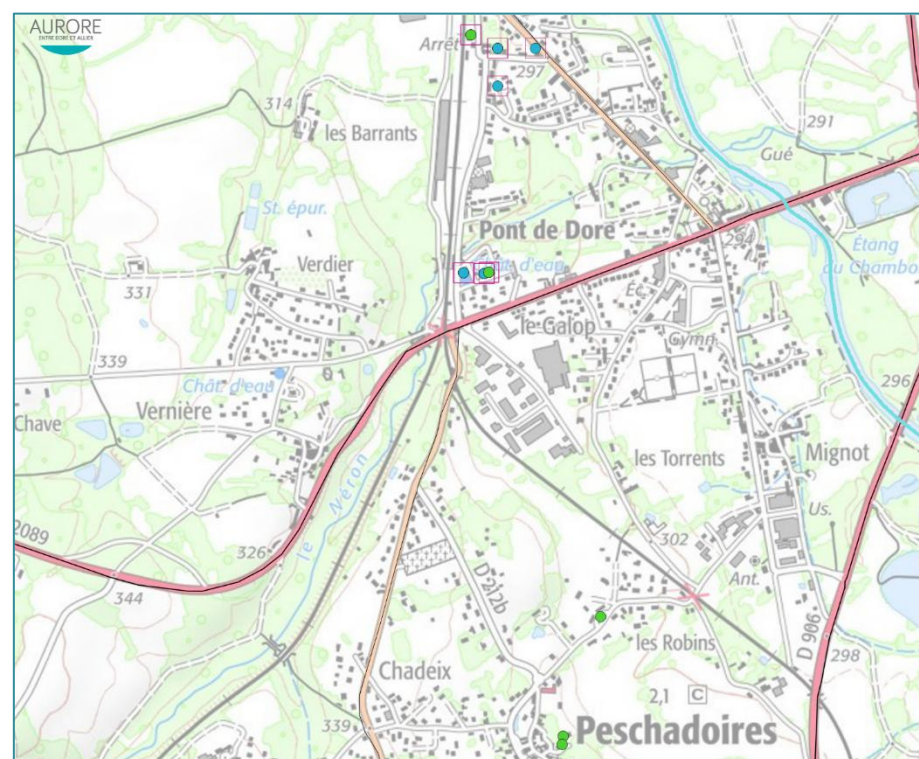
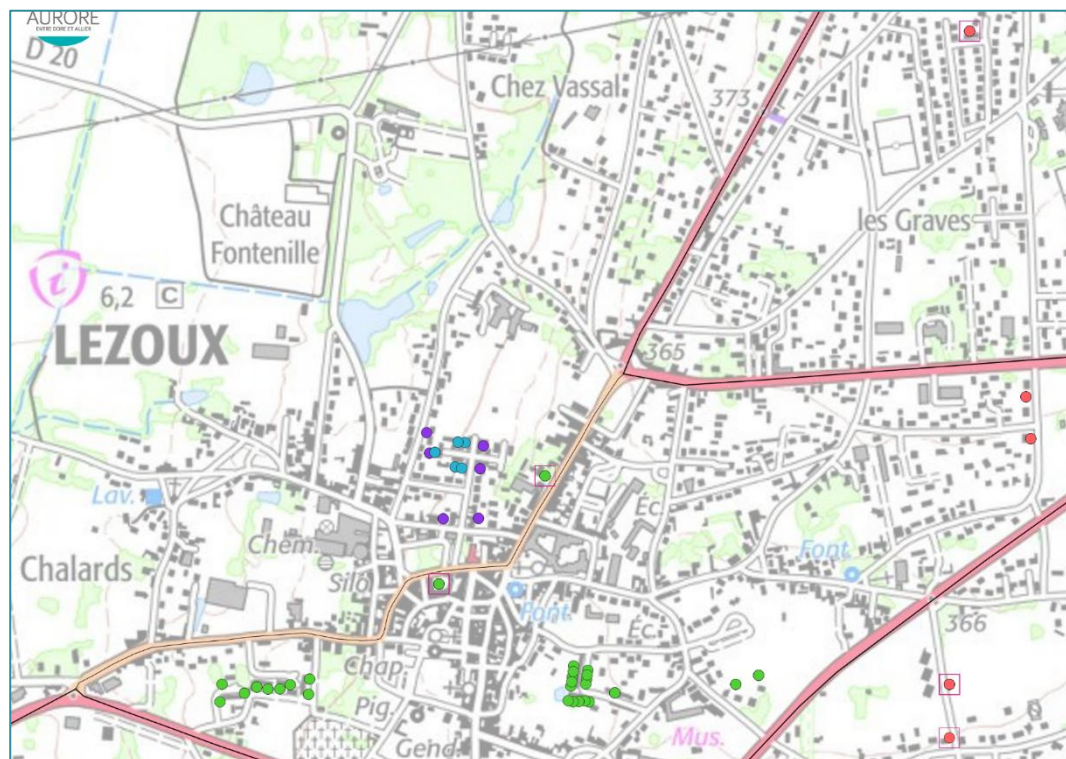


Collectif social des années 2010 à Lezoux
(av. du Général de Gaulle)



Individuel groupé des années 2010 à Lezoux (impasse du Potier Luppà)





Focus sur les communes de Lezoux et Peschadoires

Période d'entrée
dans le patrimoine social

- Années 60-70
- Années 80-90
- Années 2000
- Années 2010

Type de logements sociaux

- Collectif



0 250 500 m

Réalisation : Relief urbanisme / novembre 2022
Fond de plan : IGN scan 25 / Source : RPLS 2021

relief
urbanisme

■ Un financement majoritairement en PLUS

Le lien entre le mode de financement des logements sociaux et les bénéficiaires

Pour financer la création de logements sociaux, la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) propose plusieurs types de prêts pouvant être octroyés par les opérateurs sociaux.

Chaque prêt entraîne des conditions d'attribution du logement social :

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

En très grande majorité, les logements sociaux du territoire ont été financés via le Prêt Local à Usage Social (PLUS). En effet, 266 logements ont été financés en PLUS, et 15 en PLAI.

Depuis 2011, la CC EDA est garante à hauteur de 50% des emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux nécessaires à la production de logements sociaux. Elle complète la garantie du Département du Puy-de-Dôme, garant également à hauteur de 50% des emprunts, permettant une garantie à 100% des emprunts liés à la production des logements sociaux.

En 11 ans, la CC EDA a ainsi cautionné 2 502 798,50 € pour un investissement total de 5 230 259 € réalisé par les bailleurs sociaux. Ces cautionnements ont facilité la production de 21 logements sociaux en 2015, dont 8 à Peschadoires (OPHIS), 9 à Orléat (Auvergne Habitat) et 5 à Lezoux (DOM'AULIM et Auvergne Habitat).

■ Des performances énergétiques du parc social plutôt correctes mais à améliorer

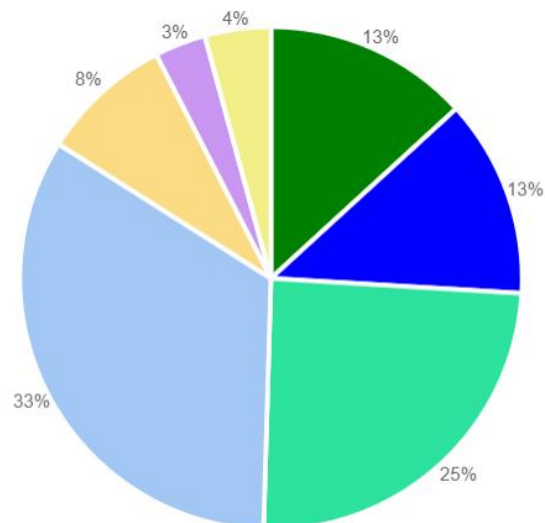
212 logements sur les 281 ont fait l'objet d'un Diagnostic des Performances Energétiques (DPE). 7 logements sociaux sont classés F et 18 sont classés E. D'ici 2034, ce sont donc 25 logements sociaux (11% du parc) qui pourront être impactés par les interdictions de mise en location.

33% du parc social est classé D : ce sont 71 logements dont les capacités énergétiques mériteraient d'être renforcées. Cet enjeu est pris en charge par les bailleurs : Auvergne Habitat va engager une réhabilitation thermique de 38 logements classés D à Lezoux.

Les interdictions progressives de mises en location introduites par la Loi Climat et Résilience de 2021 :

- **Au 1^{er} janvier 2025** : logements de classe énergétique G
- **Au 1^{er} janvier 2028** : logements de classe énergétique F
- **Au 1^{er} janvier 2034** : logements de classe énergétique E

Répartition des logements sociaux de la CC EDA par classement DPE



Source : Observatoire des territoires du Puy de Dôme, 2021

■ Des logements sociaux adaptés ou accessibles aux PMR

Parmi les 281 logements sociaux recensés sur le territoire, 15 sont adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), dont 1 à Joze, 4 à Saint-Jean-d'Heurs et 10 à Lezoux. Cela représente 5% du parc social de la CC EDA.

43 logements sociaux sont accessibles soit 15%, et 223 ne sont pas accessibles aux PMR.

A titre de comparaison, seuls 3% des logements du parc social sont accessibles aux PMR en France, selon le rapport du le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD) sur la mise en œuvre du droit au logement opposable pour les personnes en situation de handicap du 22 septembre 2022.

Définitions

Un logement est accessible : lorsque les personnes handicapées peuvent, avec la plus grande autonomie possible, circuler, se repérer et communiquer dans le bâtiment, accéder aux locaux et utiliser les équipements.

Un logement est adapté : lorsque des aménagements ont été réalisés pour être adaptés aux besoins singuliers d'une personne handicapée.

■ Le profil économique des locataires du parc HLM

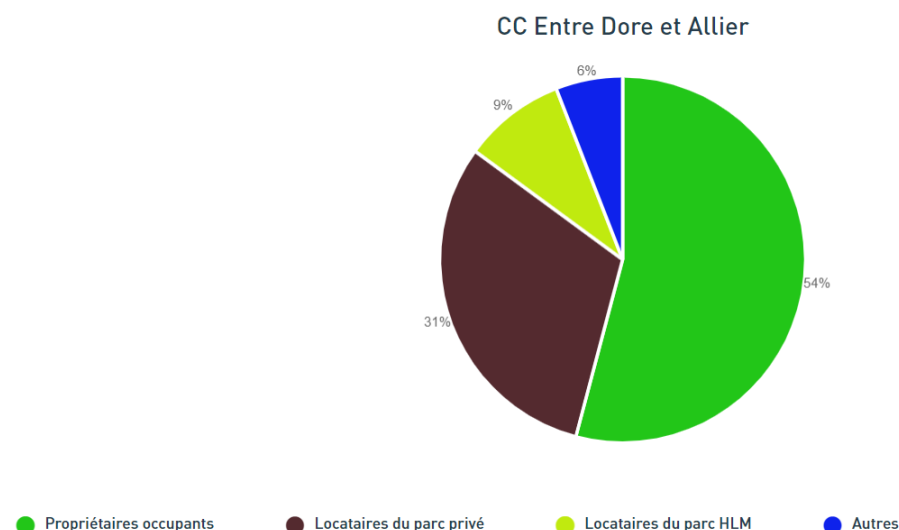
Parmi les locataires du parc HLM de la CC EDA, **69,4% des locataires ont des revenus fiscaux inférieurs au plafond de ressources HLM (2015)**. Ils sont 82,8% dans le parc HLM total du Département.

Part des ménages fiscaux dans le parc HLM qui ont :	CC EDA	Puy-de-Dôme
Des revenus inférieurs à 30 % des plafonds HLM (2017)	15,1%	23,9%
Des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (2015)	58,7%	54,8%
Des revenus inférieurs à 100 % des plafonds HLM (2017)	69,4%	82,8%

40% des ménages du parc HLM vivent sous le seuil de pauvreté (2015), lequel correspond à 60% du niveau de vie médian de la population française. Ces ménages pauvres vivent en réalité majoritairement dans le parc privé : seuls 9% de ces ménages vivent dans le parc HLM au sein de la CC EDA.

Le loyer moyen au m² habitable est de 5,62/m² en 2021. Pour un T3 de 70 m², cela représente un loyer mensuel moyen de 393 €.

Répartition des ménages vivant sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation (2015)



Le plafond de ressources HLM en 2022 :

Catégorie de ménages	PLAI	PLUS
1 - Une personne seule	11 626 €	21 139 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	16 939 €	28 231 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	20 370 €	33 949 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	22 665 €	40 985 €
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	26 519 €	48 214 €
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	29 886 €	54 338 €
Personne supplémentaire	3 333 €	6 061 €

Source : Plafonds de ressources applicables en 2022 dans les régions métropolitaines autres que l'Ile-de-France – arrêté du 27/12/2021

■ Une tension entre l'offre et de la demande dans le parc social

L'analyse du parc social indique une tension entre l'offre et la demande. Ce constat est confirmé par le Département dans sa contribution au Porter-à-Connaissance de l'Etat de janvier 2022. Les bailleurs sociaux indiquent que leur parc présente un faible taux de rotation des locataires, et que le taux de vacance est très faible. En effet, ce taux est de 2,47% en 2019, contre 5,59% dans le Puy de Dôme. Il apparait toutefois très élevé à Peschadoires (18,64%) à l'inverse de Lezoux (1,09%). Par exemple, dans le parc de l'OPHIS de Lezoux, seuls 3 logements sur 80 sont vacants dans le dernier trimestre 2022.

En 2021, 119 ménages ont fait une demande de logement social au sein de la CCEDA, et 24 logements sociaux ont été attribués. Ainsi, la pression sur la demande de logements sociaux est de 4,96 en 2021 : cela signifie que la CCEDA a attribué en moyenne 1 logement social pour 5 demandes. Ce ratio est de 3,23 à l'échelle du Département.

42% des demandes enregistrées en 2021 avaient 1 an ou plus d'ancienneté, confirmant la tension relative qui existe entre l'offre et la demande sur le territoire de la CC EDA.

Parmi les demandeurs en 2021 :

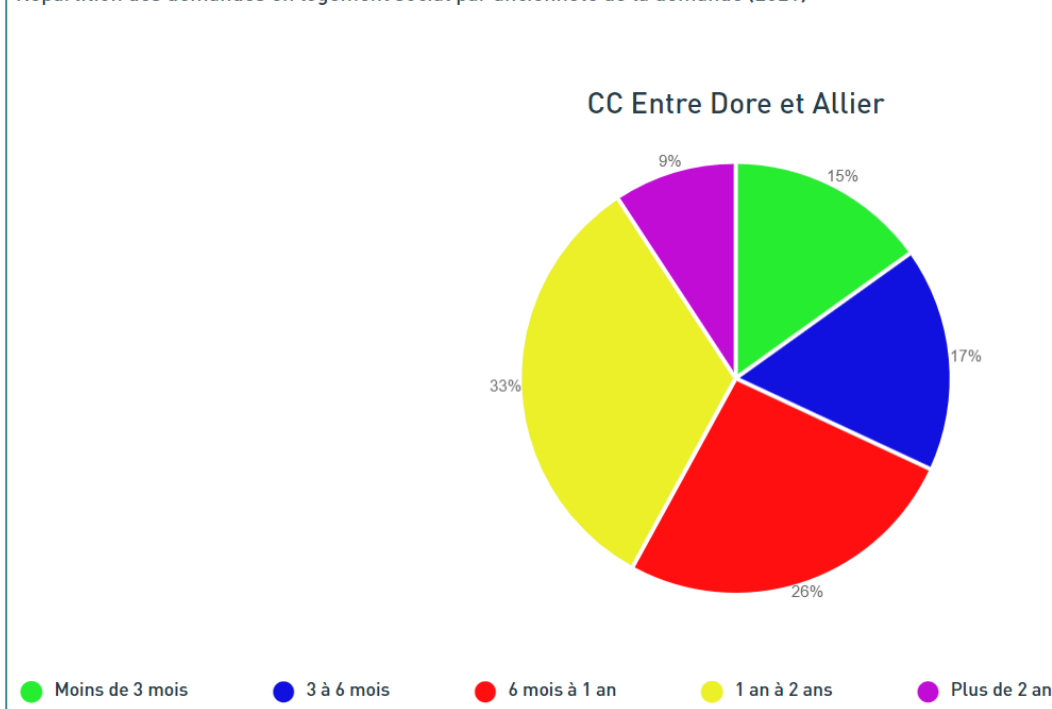
- 59% (79) avaient des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM. Ces ménages peuvent prétendre à un logement très social (financé PLAI).
- 50% des demandeurs en 2021 étaient des personnes seules.

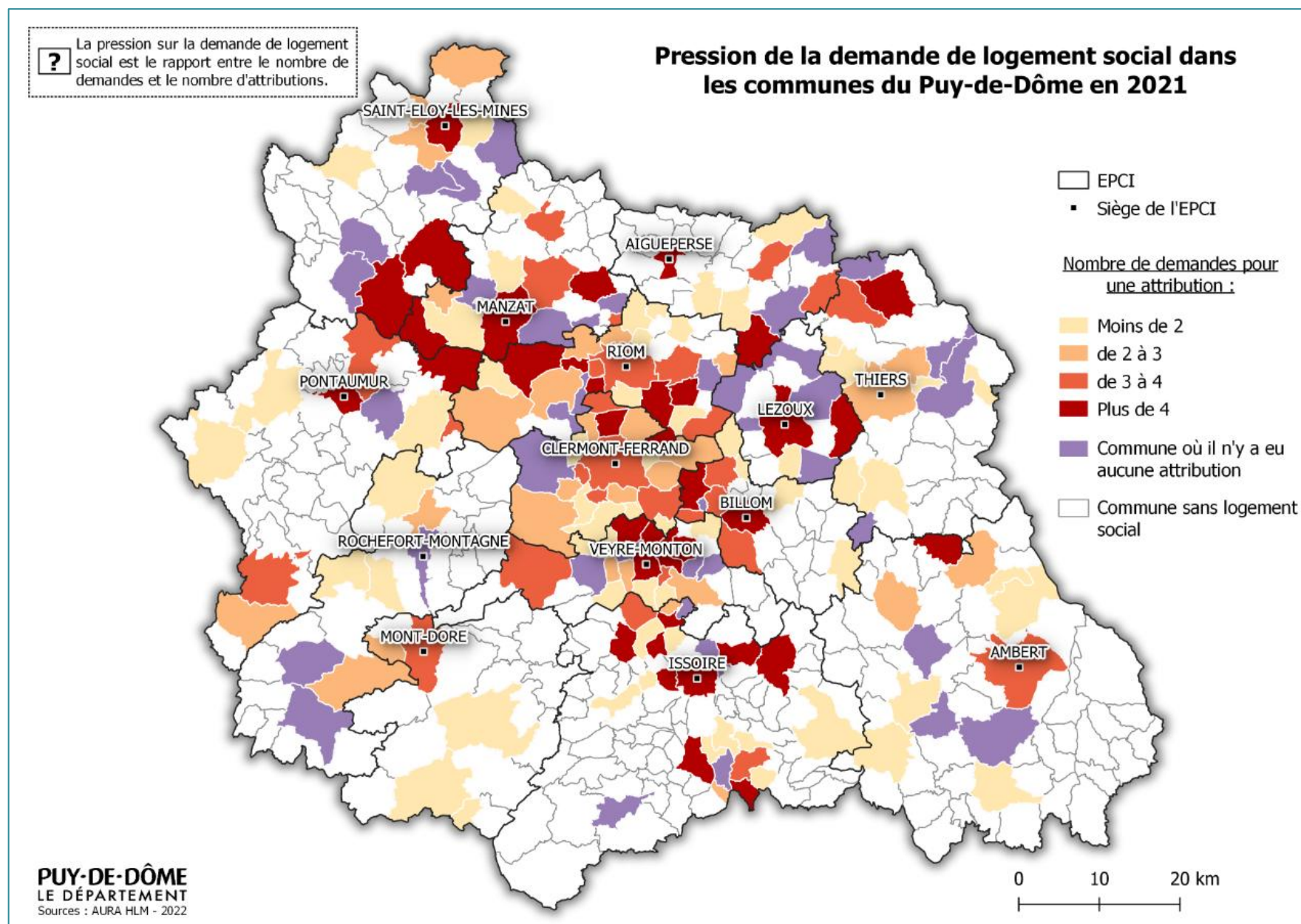
Les communes de Lezoux et Peschadoires enregistrent la plus forte pression de la demande en logement social (voir carte en page suivante).

Les typologies de logements les plus recherchées sont les T3, puis les T4 et les T2. A noter que de manière générale, les personnes vivant seules, recherchent aussi souvent un T3 afin de bénéficier d'une chambre supplémentaire pour recevoir des amis ou de la famille.

Parmi les 119 demandeurs, 29% étaient soit logés chez un proche soit dans une situation d'habitat précaire (35), 32% locataires du parc privé (38), 26% déjà locataires dans le parc social (31), et 9% propriétaires-occupants (11).

Répartition des demandes en logement social par ancienneté de la demande (2021)





■ Les locations communales et communautaires

En 2022, la CC EDA compte **38 logements communaux** et **4 logements communautaires** répartis dans 11 communes, majoritairement de type 2, 3 et 4.

Ce parc locatif représente une alternative au logement HLM, en proposant une offre locative accessible. Lezoux et Peschadoires, communes les plus dotées en HLM, ne disposent pas de logements communaux.

Les logements sont occupés par des locataires aux profils variés, pendant quelques années – et parfois plusieurs dizaines d’années comme c’est le cas d’un logement à Seychalles.

Une partie de ce parc est vieillissant et présente de mauvaises qualités thermiques.

	Nombre de logements communaux	Nombre de logements communautaires
Bort l'étang	6	-
Bulhon	1	-
Crevant-Laveine	4	4
Culhat	7	-
Joze	5	-
Lempty	1	-
Lezoux	-	-
Moissat	2	-
Orléat	4	-
Peschadoires	-	-
Ravel	3	-
Seychalles	3	-
Saint-Jean-d'Heurs	-	-
Vinzelles	2	-
Total	38	4

3.2.3. Les capacités énergétiques des logements

■ Le logement, consommateur d'énergies dont un tiers d'électricité

Les combustibles utilisés dans les logements de la CC EDA sont plus diversifiés qu'à l'échelle départementale. L'électricité est la principale source d'énergie (34%) suivie des combustibles de type bois de chauffage et granulés. Dans le département du Puy-de-Dôme, c'est le gaz qui est principalement utilisé dans l'habitat. Le chauffage au fioul représente 18% des combustibles utilisés dans le logement, contre 12% à l'échelle départementale.

Le logement est le deuxième poste de consommation d'énergies du territoire (32%), derrière le transport routier (42%).

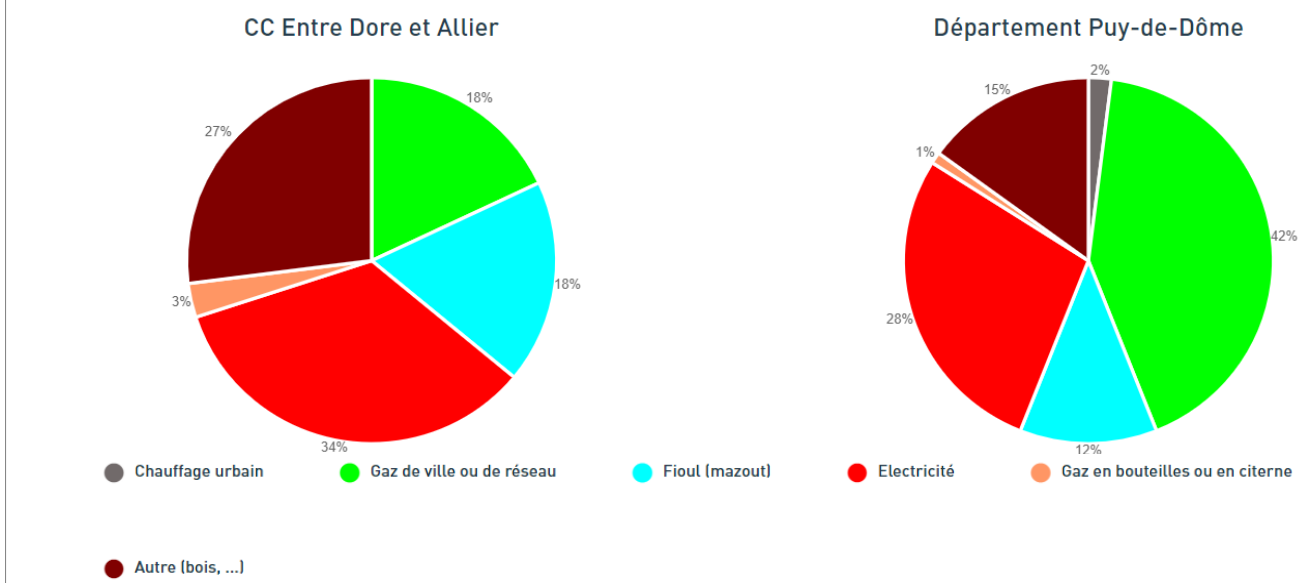
La baisse de consommation d'énergies est l'un des leviers de lutte contre le changement climatique. La crise énergétique de 2022 accélère la nécessité d'agir sur le volet énergétique des logements : la hausse des coûts de l'énergie augmente la vulnérabilité des ménages les plus modestes.

La hausse des prix de l'énergie

« Selon l'Insee, entre les deuxièmes trimestres 2021 et 2022, en cumulant le renchérissement de l'électricité, du gaz et des produits pétroliers, les prix de l'énergie ont augmenté de 28 % depuis un an pour les ménages. »

www.precarite-energie.org

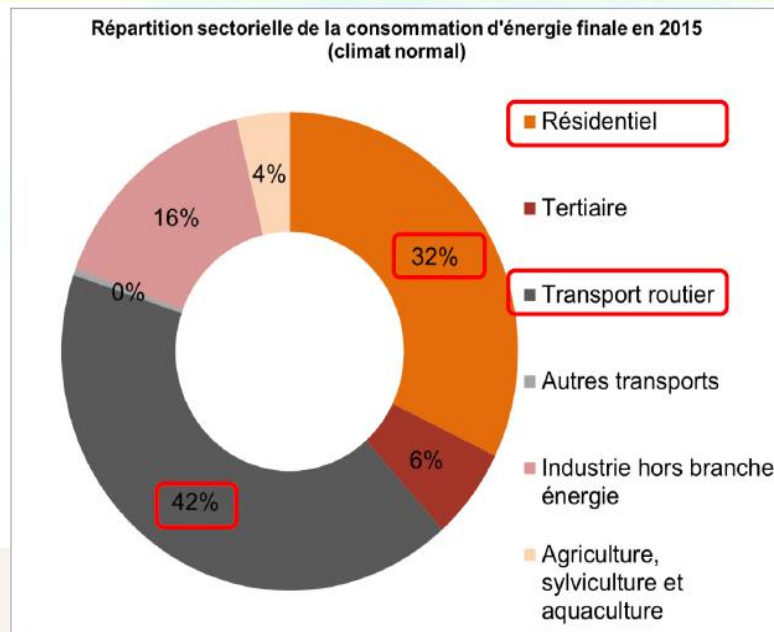
Répartition des combustibles utilisés dans les logements (2017)



Source : Observatoire des territoires du 63 (2022)

4. Consommation énergétique finale

Répartition sectorielle à climat normal



→ Le **transport routier** représente **42 %** de l'énergie finale consommée

→ Le **résidentiel** représente **32 %** de l'énergie finale consommée

Secteurs	Résidentiel	Tertiaire	Transport routier	Autres transports	Industrie hors branche énergie	Agriculture sylviculture aquaculture	Tous secteurs hors branche énergie
Consommation énergétique finale (GWh/an)	156	30	203	2	76	18	486

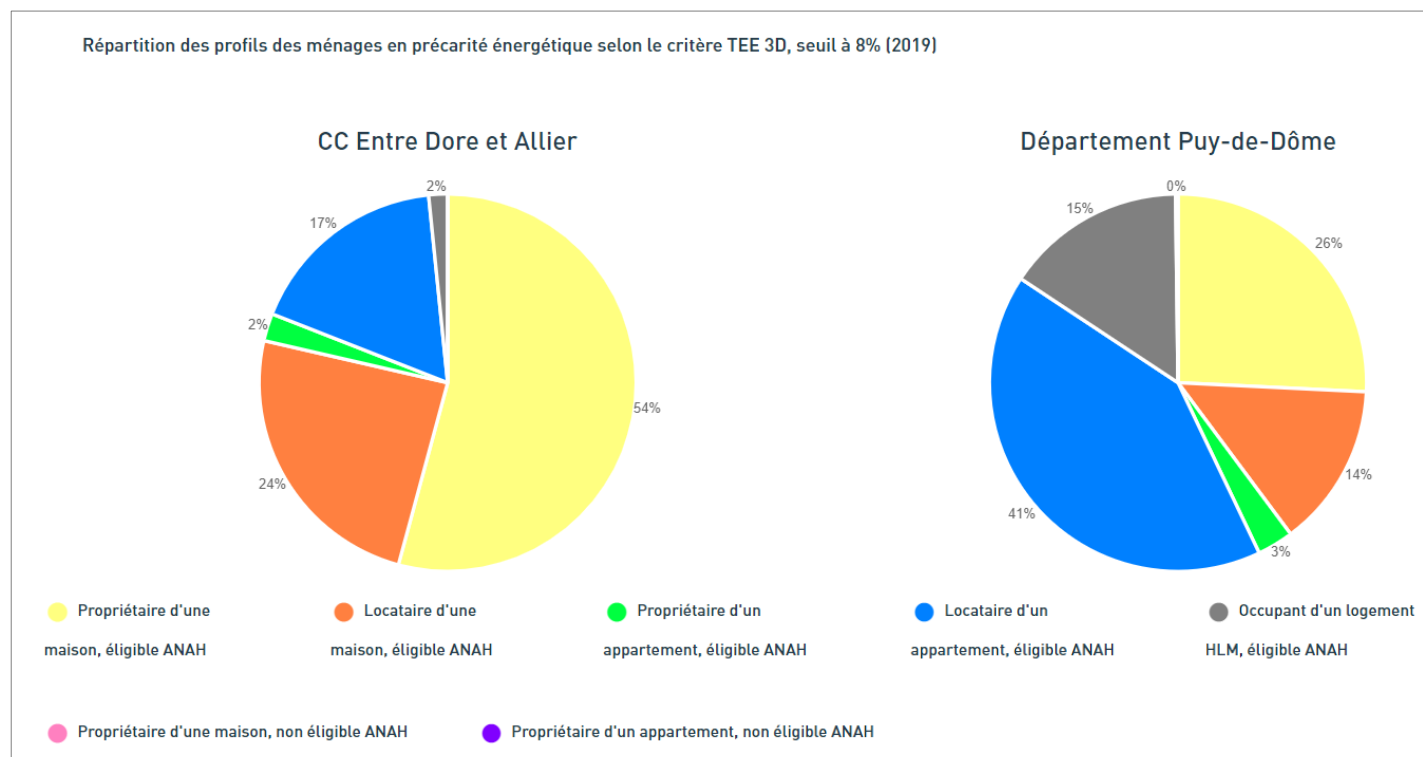
Sources : ORCAE AuRA 2017

Source : Diagnostic du PCAET de la CCEDA, 2021

■ Des enjeux de rénovation énergétique, autant chez les propriétaires que dans le parc locatif

Les enjeux de rénovation énergétique des logements peuvent potentiellement concerner une large part des logements de la CC EDA, en particulier dans les 39,4 % des résidences principales construites avant 1971, soit avant la première réglementation thermique. Cela représente 2 993 résidences principales.

Le parc de logements des années 1971-1990 peut aussi présenter des potentiels d'amélioration énergétique : **26% des résidences principales, soit 1 964 logements**. Les ménages en situation de précarité énergétique sont en majorité des ménages propriétaires-occupants de leurs logements (56%). Les locataires sont 43%. A l'échelle départementale, ce sont les locataires qui représentent la part des ménages en situation de précarité énergétique la plus importante : 70%, contre 29% de propriétaires-occupants.



La loi Climat et Résilience d'août 2021 prévoit une interdiction progressive des mises en location des « passoires énergétiques » en France. L'application de la loi doit être anticipée pour inciter les propriétaires à rénover leurs biens et ne pas impacter le marché de la location déjà tendu sur le territoire.

Le mode de chauffage fait également partie des enjeux du territoire : par exemple, l'usage du fioul qui représente 18% des énergies utilisées dans l'habitat au sein de la CC EDA risque d'impacter négativement les Diagnostics des Performances Energétiques (DPE) et le classement du logement.

Les interdictions de mise en location des « passoires énergétiques »

- **Au 1^{er} janvier 2025** : logements de classe énergétique G
- **Au 1^{er} janvier 2028** : logements de classe énergétique F
- **Au 1^{er} janvier 2034** : logements de classe énergétique E

3.2.4. Le parc potentiellement indigne

■ Une part du parc potentiellement indigne similaire à celle du département

Au total, 6,55 % des résidences principales sont potentiellement indignes sur le territoire de la CC EDA (environ 480 logements potentiellement indignes).

C'est un taux légèrement supérieur à celui du Département qui s'élève à 6,04 % (source : Observatoire des territoires du 63, 2017).

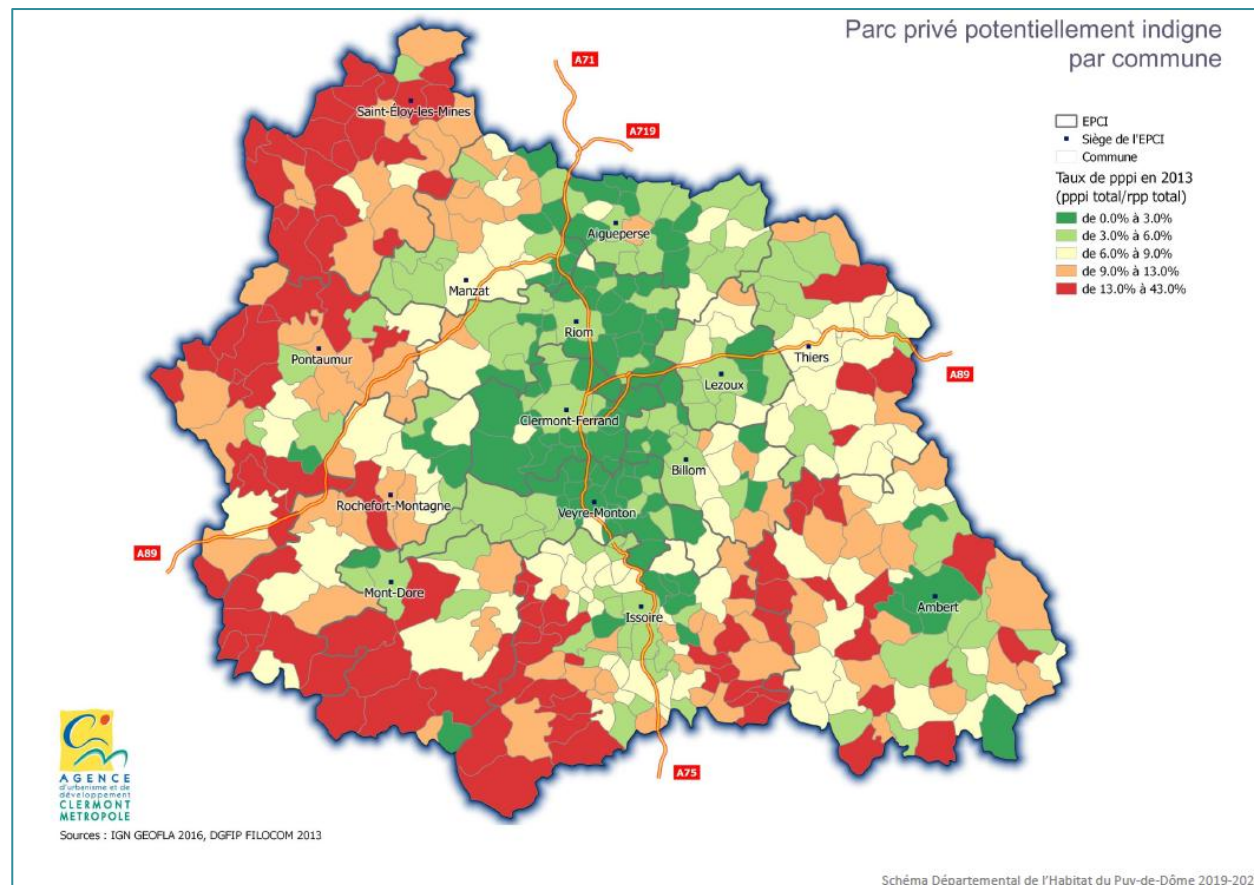
PPPI = Parc Privé Potentiellement Indigne. C'est un indicateur statistique issu du croisement de données FILOCOM relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménages sous seuil de pauvreté). Il permet d'estimer le nombre de logements indignes.

Un **logement indigne** correspond à un local impropre à l'habitation et utilisé comme tel, ainsi que les logements qui expose les occupants à des risques sur leur sécurité physique ou leur santé.

■ Les communes au nord de la CCEDA potentiellement plus impactées par l'habitat indigne

La situation est contrastée en fonction des communes. Il est plus important dans les communes au nord de la CC EDA (supérieur à 6%), en particulier à Vinzelles où le PPPI est estimé entre 9 et 13%.

A l'inverse, la moitié sud du territoire est peu sujette au phénomène d'indignité.



Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été créé en 2009 et est animé par la DDT 63. Il vise à fédérer toutes les initiatives locales et à associer l'ensemble des acteurs concernés pour parvenir à une meilleure connaissance des situations et les traiter sur le plan technique, social et financier, avec concrètement :

- Un rôle d'information, de repérage et de promotion de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Une assistance et un conseil auprès des collectivités ;
- Une mise en concordance et en synergie des acteurs pour améliorer le traitement des situations ;
- Un conseil et un accompagnement des occupants et des propriétaires.

3.2.5. Les tendances actuelles en matière d'habitat (mise à jour des chiffres-clés à l'arrêt du PLUi-H)

(NB : Mise à jour des chiffres-clés à l'arrêt du PLUi-H à partir des données INSEE 2021)

■ Un volume de logements qui croît régulièrement

La CCEDA compte 9 252 logements en 2021. Le nombre de logements a augmenté de + 16,2 % entre 2010 et 2021 (+1 293 logements, soit une variation annuelle moyenne de + 1,38%/an).

Le rythme de production de logements de la CCEDA est supérieur à la moyenne départementale (+0,86%/an).

Les communes de Seychalles (+2,49%/an), Lempty (+2,18%/an), Bulhon (+1,85%/an) et Ravel (+1,81%/an) sont celles dont le rythme de production de logements a été le plus soutenu entre 2010 et 2021. A l'inverse, Crevant-Laveine (+0,76%/an) et Peschadoires (+0,93%/an) ont les rythmes les plus faibles.

En nombre, Lezoux est la commune avec la production de logements la plus importante (+ 400 logements entre 2010 et 2021). Viennent ensuite Orléat (+ 122), Peschadoires (+ 113) et Moissat (+ 100).

On note un ralentissement dans l'évolution du nombre de logements sur le territoire : la moyenne était de +126 logements entre 2008 et 2019, elle est de +118 logements par an entre 2010 et 2021.

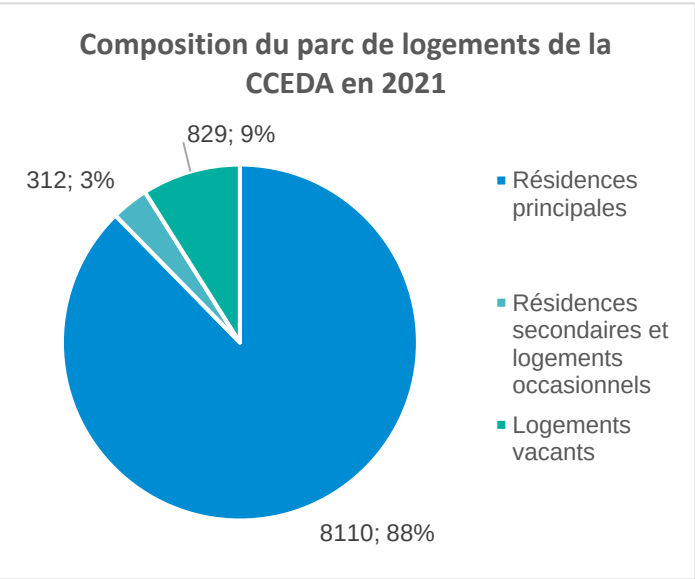
Source : INSEE 2024

	Evolution du nombre total de logements						
	1990	1999	2010	2015	2021	1999-2021	2010-2021
Bort-l'Étang	243	249	304	330	352	+103	+48
Bulhon	158	169	226	252	276	+107	+51
Crevant-Laveine	352	371	433	461	471	+100	+37
Culhat	351	356	429	487	511	+155	+82
Joze	417	415	505	534	573	+158	+68
Lempty	101	111	147	163	187	+76	+40
Lezoux	1912	2100	2509	2742	2928	+828	+419
Moissat	315	369	490	529	590	+221	+100
Orléat	674	726	902	948	1024	+298	+122
Peschadoires	810	885	1055	1104	1168	+283	+113
Ravel	266	291	327	331	398	+107	+71
Saint-Jean-d'Heurs	147	171	214	232	244	+73	+29
Seychalles	189	196	262	312	343	+147	+81
Vinzelles	145	149	156	183	188	+39	+32
Total CC EDA	6080	6558	7959	8609	9252	+2694	+1293

■ Un parc de logements dominé par les résidences principales avec une répartition identique à 2021

Avec 87,7 % de résidences principales, le parc de logements de la CCEDA confirme la vocation principalement résidentielle. Cette vocation est plus affirmée qu'à l'échelle départementale, dont 79,3 % du parc de logements correspond à des résidences principales. Toutes les communes de la CCEDA ont une part de résidences principales supérieure à la moyenne départementale.

La part des résidences secondaires reste stable : elles ne représentent que 3,4 % du parc de logements, ce qui est nettement plus faible que la moyenne du Puy-de-Dôme (10,2 %). Bort-l'Étang (12,5 %) est la seule commune dont la part de résidences secondaires est supérieure à la moyenne départementale.



Source : INSEE 2024

	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants		Nombre total de logements en 2021
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Bort-l'Étang	294	83,5	44	12,5	13	3,7	352
Bulhon	250	90,6	9	3,3	17	6,2	276
Crevant-Laveine	401	85,1	23	4,9	47	10,0	471
Culhat	441	86,3	18	3,5	51	10,0	511
Joze	489	85,3	17	3,0	68	11,9	573
Lempty	167	89,3	1	0,5	19	10,2	187
Lezoux	2596	88,7	36	1,2	296	10,1	2928
Moissat	498	84,4	23	3,9	69	11,7	590
Orléat	941	91,9	62	6,1	22	2,1	1024
Peschadoires	1030	88,2	36	3,1	102	8,7	1168
Ravel	325	81,7	16	4,0	58	14,6	398
Saint-Jean-d'Heurs	215	88,1	9	3,7	20	8,2	244
Seychalles	305	88,9	4	1,2	34	9,9	343
Vinzelles	159	84,6	14	7,4	15	8,0	188
Total CC EDA	8110	87,7	312	3,4	829	9,0	9252

■ Vacance de logements

En 2021, la CCEDA comptabilise 9,0 % de logements vacants, soit 829 unités. Ce taux est identique à celui de 2019.

Le taux de vacance du territoire est inférieur à celui du Puy-de-Dôme (10,5 %). Les communes de Ravel (14,6 %), Joze (11,9 %) et Moissat (11,7 %) ont les taux de vacance les plus élevés. A l'inverse, Bort-l'Etang (3,7 %) a un taux de vacance très faible, pouvant indiquer une tension sur le marché du logement.

En stock, Lezoux compte le plus de logements vacants (296 unités), ainsi que Peschadoires (102 unités).

Entre 2010 et 2021, le stock de logements vacants de la CCEDA a augmenté de + 30 %, soit + 192 unités. Cette augmentation est plus importante que la moyenne départementale, le nombre de logements vacants ayant augmenté de 16 % dans le Puy-de-Dôme (+ 5 705 unités).

Lezoux est la commune dont le nombre de logements vacants a le plus augmenté entre 2010 et 2021 (+ 57 unités), suivi de Peschadoires (+ 38) et Ravel (+ 36).

A l'inverse, certaines communes sont parvenues à résorber la vacance de logements, notamment Orléat (-27 logements vacants), Bort-l'Etang (-12) et Saint-Jean-d'Heurs (-7).

Source : INSEE 2024

	Evolution du nombre de logements vacants						
	1990	1999	2010	2015	2021	1999-2021	2010-2021
Bort-l'Etang	22	15	25	31	13	-2	-12
Bulhon	19	10	17	20	17	+7	+0
Crevant-Laveine	37	19	32	48	47	+28	+15
Culhat	49	13	30	43	51	+38	+21
Joze	45	28	48	61	68	+40	+19
Lempty	5	8	9	14	19	+11	+10
Lezoux	180	159	239	278	296	+137	+57
Moissat	36	43	45	28	69	+26	+24
Orléat	41	38	49	52	22	-16	-27
Peschadoires	49	41	64	81	102	+61	+38
Ravel	24	15	22	9	58	+43	+36
Saint-Jean-d'Heurs	4	18	26	22	20	+2	-7
Seychalles	25	14	23	29	34	+20	+11
Vinzelles	20	15	7	15	15	+0	+8
Total CC EDA	556	436	638	732	829	+393	192

■ Des caractéristiques des résidences principales identiques à 2019

Le parc de logements est dominé par les maisons individuelles, qui représentent 91,3 % du parc de logements de la CCEDA. La représentation des maisons est bien supérieure à la moyenne départementale (62,7 %).

78,8 % des résidences principales de la CCEDA sont occupées par des propriétaires, et 19,3 % par des locataires. La part des propriétaires est plus importante qu'à l'échelle du Puy-de-Dôme (61,7 %). Les communes de Lezoux (29,4 %) et Peschadoires (26,2 %) sont celles dont la part de résidences principales occupées par des locataires est la plus importante.

Source : INSEE 2024

	Types de logements en 2021 :			
	Maisons		Appartements	
	Nombre	%	Nombre	%
Bort-l'Etang	340	96,6	8	2,3
Bulhon	273	98,8	2	0,8
Crevant-Laveine	463	98,3	4	0,9
Culhat	494	96,8	7	1,4
Joze	550	95,9	22	3,9
Lempty	185	98,8	2	1,2
Lezoux	2414	82,5	501	17,1
Moissat	581	98,4	7	1,2
Orléat	1009	98,5	14	1,4
Peschadoires	996	85,2	172	14,7
Ravel	382	95,9	15	3,8
Saint-Jean-d'Heurs	240	98,4	1	0,4
Seychalles	338	98,6	5	1,4
Vinzelles	182	96,8	2	1,1
Total CC EDA	8445	91,3	764	8,3

Source : INSEE 2024

	Résidences principales en 2021 :					
	Occupées par le propriétaire		Occupées par des locataires		Occupées à titre gratuit	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Bort-l'Etang	250	84,9	36	12,3	8	2,7
Bulhon	218	87,2	29	11,7	3	1,1
Crevant-Laveine	336	83,9	57	14,1	8	2,0
Culhat	366	83,1	61	13,9	13	3,0
Joze	401	82,0	78	16,0	10	2,0
Lempty	145	87,1	18	11,0	3	1,9
Lezoux	1781	68,6	764	29,4	51	2,0
Moissat	433	86,9	53	10,6	12	2,5
Orléat	840	89,3	88	9,3	14	1,4
Peschadoires	737	71,5	270	26,2	23	2,2
Ravel	278	85,5	45	13,9	2	0,6
Saint-Jean-d'Heurs	194	90,4	18	8,2	3	1,4
Seychalles	257	84,3	44	14,5	4	1,3
Vinzelles	152	95,6	5	3,1	2	1,2
Total CC EDA	6388	78,8	1567	19,3	155	1,9

Au RPLS de 2021, la **CCEDA compte 281 logements locatifs sociaux (LLS), soit 3,5% du parc de résidences principales**. Lezoux concentre 65% de l'offre locative sociale avec 183 LLS, ce qui représente 7% de son parc de résidences principales.

82,4 % des résidences principales de la CCEDA sont des grands et très grands logements (T4 et plus). Cette part est plus importante qu'à l'échelle du Puy-de-Dôme (65,3 %). Lezoux (24,2 %) et Peschadoires (23,9 %) sont les communes qui présentent le plus de logements de 3 pièces et moins.

Le parc de logements est relativement récent. 62,4 % du parc de logements s'est développé après les années 1970. 20,9 % du parc de logement construit avant 2019 date de la période 2006-2018.

Résidences principales CCEDA en 2020		
	Nombre	Part en %
1 pièce	56	0,7
2 pièces	333	4,1
3 pièces	1036	12,8
4 pièces	2670	32,9
5 pièces et +	4015	49,5

Résidences principales construites avant 2019	Nombre	Part en %
Avant 1919	1310	16,5
De 1919 à 1945	647	8,1
De 1946 à 1970	1030	13,0
De 1971 à 1990	2003	25,2
De 1991 à 2005	1292	16,3
De 2006 à 2018	1659	20,9

3.3. LES BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

3.3.1. L'hébergement d'urgence

La CC EDA comptabilise 4 hébergements d'urgence, dont 2 à Lezoux et 2 à Jozé. Lors de l'atelier thématique d'octobre 2022, il a été précisé que les 2 hébergements d'urgence de Lezoux sont occupés sur le temps long, ne permettant pas au territoire de pouvoir répondre aux situations d'urgence nouvelles (hébergement suite à un incendie, départ du foyer dans le cadre de violences conjugales, etc.).

Dans le Puy-de-Dôme, l'offre d'hébergement d'insertion, spécialisé et de logements temporaires est de 1037 places en 2015. Cette offre se concentre sur le secteur de Clermont-Ferrand.

3.3.2. Le logement spécifique des personnes âgées

■ Une bonne couverture en maisons de retraite et EHPAD

Le territoire compte 4 maisons de retraites et EHPAD et 550 places. Les communes de Maringues, Thiers et Clermont Métropole propose également une offre de proximité pour les habitants du territoire.

Avec 1987 personnes âgées de 75 et plus sur le territoire et 550 places en EHPAD, la CC EDA présente un ratio de 3,6 personnes par place, et un taux d'équipement de 277 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus. Ce taux est nettement supérieur à celui du Puy-de-Dôme qui s'élève à 124 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus.

Le territoire présente une bonne couverture, et ce d'autant plus que les turn-over dans ces structures est de plus en plus forte en France : l'entrée dans les EHPAD est de plus en plus tardive, avec une moyenne de 85 ans.

	Nombre de places
EHPAD Groisne Constance à Culhat	84 places
EHPAD Saint-Joseph à Lezoux	86 places
EHPAD Mon repos à Lezoux	300 places
EHPAD Michèle Agenon à Saint-Jean-d'Heurs	80 places
Total CC EDA	550 places



Groisne Constance à Culhat



Mon Repos à Lezoux



Michèle Agenon à Saint-Jean-d'Heurs

■ Des projets de logements intermédiaires pour les personnes âgées

Les entretiens menés auprès des communes en mai 2022 ont mis en évidence de multiples projets ou intentions de projets des communes en faveur de l'habitat intermédiaire pour les personnes âgées ou l'habitat intergénérationnel, dans 6 communes du territoire. Ce modèle représente un tremplin intéressant pour « bien vieillir ensemble » sur le territoire et favoriser au maximum l'autonomie des personnes âgées.

■ L'adaptation du logement au vieillissement des personnes

La majorité des personnes vieillissant sur le territoire occupent le logement dont elles sont propriétaires : ils sont 1 928 sur les 2 205 chefs de ménages de plus de 65 ans, soit 87,4 %.

Le vieillissement des personnes au sein du domicile nécessite une adaptation du logement.

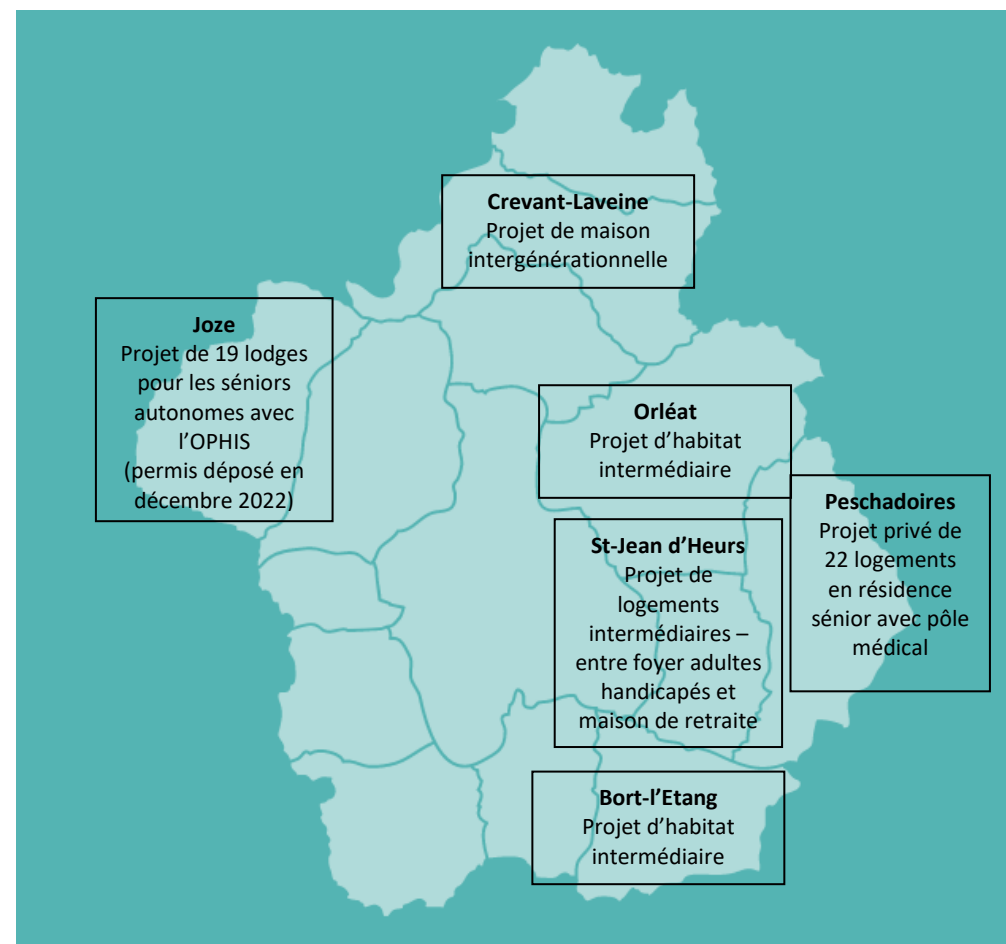
3.3.3. Les autres types d'hébergements

■ L'hébergement des personnes présentant un handicap mental

L'offre dédiée aux personnes présentant une déficience mentale est concentrée à Saint-Jean-d'Heurs avec l'offre du Foyer des Granges de l'ADAPEI (Association Départementale d'Amis et de Parents de Personnes Handicapées Mentales) : 55 places en internat.

Lezoux dispose d'une unité « Alzheimer » de 40 lits.

A noter que l'institut Médicoéducatif (IME) et le Centre d'Aide par le Travail (CAT) de Peschadoires sont en semi-internat, et n'ont pas d'hébergement.



■ L'accueil des Gens du voyage

Les populations dites des « Gens du voyage » habitent sur le territoire de la CC EDA de diverses manières de la maison classique à l'habitat informel.

Les situations particulières décrites ci-dessous sont issues d'une note rédigée par l'Association de Gestion de Schéma d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Puy-de-Dôme (AGSGV) du 5 novembre 2021. **Ce Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage** est en cours de révision.

— L'aire d'accueil de Lezoux ne permet pas l'itinérance

La CC EDA compte une aire d'accueil de 7 emplacements pour 16 places caravanes à Lezoux, dans le lieu-dit des Vergnières. La gestion de l'aire a été déléguée à SG2A- HACIENDA.

Cette aire d'accueil est occupée de manière permanente par quelques familles, qui d'une certaine manière ont « privatisé » l'accès aux autres voyageurs. Par conséquent, l'aire d'accueil ne peut pas assurer son rôle initial, et des stationnements sont constatés sur d'autres secteurs de Lezoux pour des petits passages d'une quinzaine de jours.

— Des stationnements de courtes durées dans l'espace public

Les communes de Lezoux et de Peschadoires sont plus particulièrement concernées ponctuellement par des stationnements de groupes de tailles diverses. Ceux-ci se concentrent la plupart du temps sur des équipements sportifs ou des parkings publics.

— Des situations d'habitat informels

Six communes recensent des problématiques concernant les gens du voyage. Il s'agit des communes : Culhat, Joze, Lezoux, Crevant-Laveine, Ravel, Seychalles.

35 ménages présentent des situations d'habitat inadaptées au regard du droit des sols, 13 sites d'habitat informel présentant des problèmes de conformité.

Il existe également 2 sites (concernant 9 ménages) à Joze et à Seychalles, qui ne peuvent pas faire l'objet de mise en conformité en raison de leur situation : l'un est située en zone d'aléa fort du PPRI à Joze, l'autre est localisé à trop grande distance des réseaux à Seychalles.

— Les besoins en terrains familiaux

En 2022, la CC EDA a créé un terrain familial sur la commune de Lezoux afin de reloger une famille en difficulté. Un mobil-home a été installé sur le terrain acheté et viabilisé par la CC EDA. Il est loué à une famille en difficulté qui s'acquitte d'un loyer et des charges.

Le futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage prévoit de flécher 4 terrains familiaux sur la CC EDA.

3.4. LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

3.4.1. Les politiques stratégiques de l'habitat

■ Le PLH Entre Dore et Allier 2015-2020

En 2015, la CC EDA a approuvé son premier Programme Local de l'Habitat (PLU) pour une durée de 6 ans. Le bilan final a été réalisé en février 2022 et indique l'état d'avancement des 12 actions poursuivies sur le territoire :

Actions	Bilan en 2022
1- Réalisation d'études sur les logements vacants	En cours
2- Subvention aux opérations de Prêt Social Location Accession	Non réalisée
3- Aide à l'accession pour les primo-accédants de logements anciens vacants en centres villes, centres bourgs et hameaux d'importance équivalente au centre bourg	Non réalisée
4- Subvention aux bailleurs HLM pour la production de logements locatifs sociaux	Non réalisée
5- Aide directe aux propriétaires pour l'installation d'une chaudière bois	En cours
6- Mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants	Non réalisée
7- Participation au Programme Habiter Mieux	En cours
8- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la mise en place d'une harmonisation fiscale	Partiellement réalisée et autre(s) action(s) en cours
9- Création d'un "réseau social citoyen" sur Internet	Réalisé
10- Accompagnement dans la mise en place du schéma départemental des gens du voyage	En cours
11- Mise en œuvre et suivi des actions du PLH	En cours
12- Observatoire de l'habitat et du foncier	En cours

■ Le Schéma Départemental de l'Habitat 2019-2024

Le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme a adopté en 2019 son Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) sur la période 2019-2024, qui fixe les orientations politiques, les actions départementales et les financements ad hoc. Il s'assure de la cohérence territoriale et de l'articulation avec les autres compétences du Département (social, aménagement, routes-mobilité, ...).

■ Le Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2022

Il a été construit en écho avec le Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022, porté aux côtés de l'État. Ce dernier vise plus spécifiquement à renforcer l'effectivité du droit à l'hébergement et au logement pour tous et à apporter une réponse aux Puydomois en difficulté.

Territoire de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'abord depuis 2018, le Département est proactif sur l'accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes. Le Fonds Solidarité Logement (FSL) du Département est l'outil financier principal du PDALHPD, permettant aux personnes en difficulté d'accéder ou de se maintenir dans un logement autonome, décent et adapté à ses ressources.

3.4.2. Les programmes opérationnels et financiers

■ A l'échelle départementale

— Le PIG départemental « Habiter mieux » 2022-2024 complété pour les dossiers complexes

Le Programme d'Intérêt Général « Habiter mieux » a pour ambition de lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne. Il permet également de favoriser l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Les propriétaires occupants avec des ressources modestes et les propriétaires bailleurs pratiquant des loyers modérés peuvent ainsi bénéficier de subventions pour réhabiliter ou adapter leur logement : travaux d'économies d'énergies, remises aux normes, maintien à domicile en particulier.

Le premier programme 2012-2015, a été reconduit sur la période 2016-2021, puis sur la nouvelle période 2022-2024. Ce nouveau PIG est complété depuis janvier 2022 par un dispositif traitant des dossiers plus complexes, c'est-à-dire les ménages les plus précaires du département. Les dossiers complexes nécessitent la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire. La volonté départementale est de pouvoir consacrer plus de moyens humains (en temps et en compétences) pour accompagner de façon appropriée les ménages les plus précaires (mal logement, problématiques sociales et / ou économiques, atteintes à la santé mentale, difficultés comportementales), afin d'éviter les ruptures de logement et de lutter contre le mal logement.

Le PIG 2016-2021 dans la CC EDA, c'est :

- 143 dossiers traités sur la période 2016-2021 :
- 60% sur les travaux d'économie d'énergie
- 32% sur l'adaptation du logement à la perte de mobilité
- En majorité sur Lezoux, Peschadoires et Orléat

Par convention, la CC EDA abonde aux aides « Habiter mieux » d'un montant de 1000 € à 5000 € selon les ressources des bénéficiaires afin d'augmenter les chances de réalisation des travaux. Elle a défini par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 juin 2022 un montant de 30 000 € pour la période 2022-2024.

— Le SPPEH Rénov'actions 63 pour l'information et le conseil pour la rénovation de l'habitat

Le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH), opérationnel depuis janvier 2021 est un dispositif départemental co-porté avec la CC EDA. Un conseiller technique est présent sur le territoire. Il informe et conseille les ménages dans leur projet de rénovation de l'habitat, d'accompagner ceux qui ne peuvent pas l'être dans le cadre des PIG et d'informer également sur les travaux d'énergie pour le petit tertiaire privé. Cette mission se mène en lien avec les professionnels de l'immobilier et les artisans locaux.

Deux fois par semaine, les jeudis et vendredis, un conseiller est présent à l'Espace France Services de Lezoux.



— Le Fonds Colibri, un fonds complémentaire pour soutenir des projets et publics en difficulté

Le fonds COLIBRI, en vigueur depuis 2017, soutient les propriétaires les plus précaires permettant de compléter des aides classiques mobilisées par ailleurs mais qui restent insuffisantes pour boucler le projet. Une approche transversale (technique, sociale, environnementale, ...) est systématiquement recherchée pour analyser les situations et trouver les solutions les plus adaptées. Le fonds peut également être mobilisé pour des accédants à la propriété en difficulté ou pour des bailleurs s'engageant dans un projet de réhabilitation de logements locatifs à bas loyer. Ce fonds est le bras financier départemental pour accompagner les projets de travaux dans le cadre des PIG et du SPPEH (publics très modestes et - dans un futur proche - public modestes, et tout public dans le cadre du SPPEH).

Un nouveau règlement est effectif depuis le 5 juillet 2022.

— Le Fonds Solidarité-Logement, pour les personnes défavorisées

Ce dispositif a pour objectif de permettre aux personnes en difficulté d'accéder ou de se maintenir dans un logement autonome, stable et adapté à leurs ressources. Il peut, selon son règlement intérieur, participer au :

- Financement des frais d'installation dans un logement (caution, premier loyer non couvert par une allocation logement, garantie...)
- Prise en charge des impayés d'énergie, de loyers et des charges afférentes.

Ces aides sont accordées sous forme d'avance non remboursable et/ou de prêt en fonction d'un budget de référence et de la situation familiale.

— Le Fonds Osiris – résidences innovantes, pour l'accès au logement des publics les plus fragiles

Conformément aux orientations du Schéma départemental de l'habitat et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Département favorise le développement d'opérations innovantes de logements destinés aux publics fragiles.

Face au vieillissement de la population, de nouveaux besoins en logements adaptés à la perte d'autonomie voient le jour. Ces logements sont destinés à des personnes âgées autonomes, et permettent de proposer une nouvelle offre de logements favorisant le maintien à domicile.

Par ailleurs, le Département favorise l'accès au logement des publics fragiles (jeunes en difficulté d'accès au logement, sorties d'institutions, troubles psychiques, situation de handicap...). Le but est d'orienter durablement ces publics en difficulté vers des logements adaptés en privilégiant le développement de solutions pérennes.

— L'Agence Immobilière Solidaire

Implantée dans les locaux de la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie à Clermont-Ferrand, l'A.I.S. a été créée en août 2019 sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP). Le GIP rassemble le Département du Puy-de-Dôme, Clermont Auvergne Métropole, l'Etat et l'ADIL 63.

Agence privée à but social, le GIP est agréé par l'État « organisme d'intermédiation locative », c'est-à-dire spécialiste de la gestion locative à caractère social. Il répond à l'ensemble des obligations légales et réglementaires de ce secteur (carte professionnelle « Gestion immobilière », assurance Responsabilité Civile Professionnelle et garantie financière).

Actrice dans l'offre de solutions logement sur le territoire du Puy-de-Dôme, l'A.I.S. offre aux ménages des solutions adaptées, combinées à une gestion locative de proximité.

L'A.I.S. est une agence privée à but social. Elle loue des logements du secteur privé à tarif adapté à des ménages qui ne parviennent pas à accéder aux logements locatifs par les circuits traditionnels.

En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'avantages. Une équipe pluridisciplinaire accompagne le locataire et le bailleur et sécurise la relation locative.

■ A l'échelle locale

— Une étude pré-opérationnelle OPAH en cours

En 2023, l'étude pré-opérationnelle OPAH (Opération d'Amélioration de l'Habitat) a été lancée sur la CC EDA. Cette étude a pour objectif d'évaluer les besoins en termes de rénovation et d'amélioration de l'habitat, et de déterminer la pertinence ou non de mettre en place une OPAH sur le territoire.

— La future ORT de Lezoux, dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain »

Dans le cadre du programme national « Petite Ville de Demain », Lezoux bénéficiera de leviers d'actions spécifiques au sein de son périmètre ORT (Opération de Revitalisation du Territoire). Un ensemble de dispositifs pourront être mobilisés à l'intérieur de ce périmètre, tels que le dispositif « Denormandie » dans l'ancien.

3.5. LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

3.5.1. Les dynamiques de la construction neuve

■ 987 logements commencés en 10 ans

De 2011 à 2020, ce sont **987 logements** qui ont été commencés sur le territoire de la CC EDA, soit **99 logements par an en moyenne**. En 2011, le territoire enregistre un pic exceptionnel avec 205 logements commencés : celui-ci est lié à la restructuration de l'EHPAD de Saint-Jean-d'Heurs avec la rénovation et la création de 82 logements enregistrés dans la base des permis de construire. Depuis 2013, le rythme de construction a diminué ne dépassant plus la barre des 100 logements par an.

Lezoux comptabilise près de 35% des logements commencés du territoire de 2011 à 2020, suivie d'Orléat avec 9,2%.

Sur cette période, 90,2% de ces logements commencés ont été des logements individuels, avec 798 en individuel pur et 92 en individuel groupé : la maison individuelle domine largement le marché de la construction.

Seule la commune de Lezoux est concernée par la construction de logements collectifs sous forme de petites opérations de 2 à 4 logements.

Définitions :

La base Sitadel2 distingue :

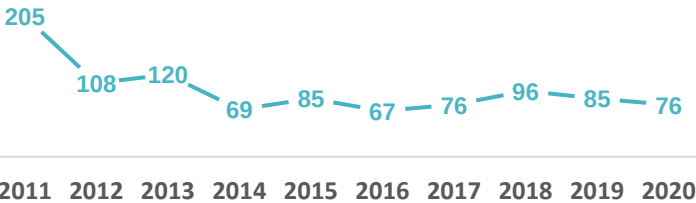
- **L'individuel pur** : opération de construction d'une maison seule,
- Et **l'individuel groupé** : plusieurs logements individuels dans un même permis, ou alors un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs (permis mixte).

Source : Sitadel2
2022

	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	Nombre de logements commencés total	Part des logements commencés de la CCEDA
De 2011 à 2020						
Bort-l'Etang	37	0	0	0	37	3,7 %
Bulhon	37	2	0	0	39	4,0 %
Crevant-Laveine	22	0	0	0	22	2,2 %
Culhat	46	4	0	0	50	5,1 %
Joze	43	1	0	0	44	4,5 %
Lempty	29	0	0	0	29	2,9 %
Lezoux	277	53	12	0	342	34,7 %
Moissat	61	4	0	0	65	6,6 %
Orléat	79	9	3	0	91	9,2 %
Peschadoires	57	11	0	0	68	6,9 %
Ravel	36	1	0	0	37	3,7 %
Saint-Jean-d'Heurs	15	0	82	0	97	9,8 %
Seychalles	47	5	0	0	52	5,3 %
Vinzelles	12	2	0	0	14	1,4 %
CC EDA	798	92	97	0	987	100 %

Nombre de logements commencés de 2011 à 2020

Source : sitadel2, en date réelle 2022



■ Les dynamiques de constructions

Le taux de construction dans la CC EDA est de 5,1 constructions par an pour 1000 habitants, soit un taux légèrement supérieur à celui du territoire du SCOT ou du Puy-de-Dôme (4,7).

Lezoux, Bort-l'Étang, Bulhon, ainsi que les communes du sud-ouest du territoire présentent un taux de construction supérieur à la moyenne territoriale. Saint-Jean-d'Heurs se distingue avec un taux de construction très élevé du fait des chiffres de la restructuration de l'EHPAD enregistrés dans la base Sitadel.

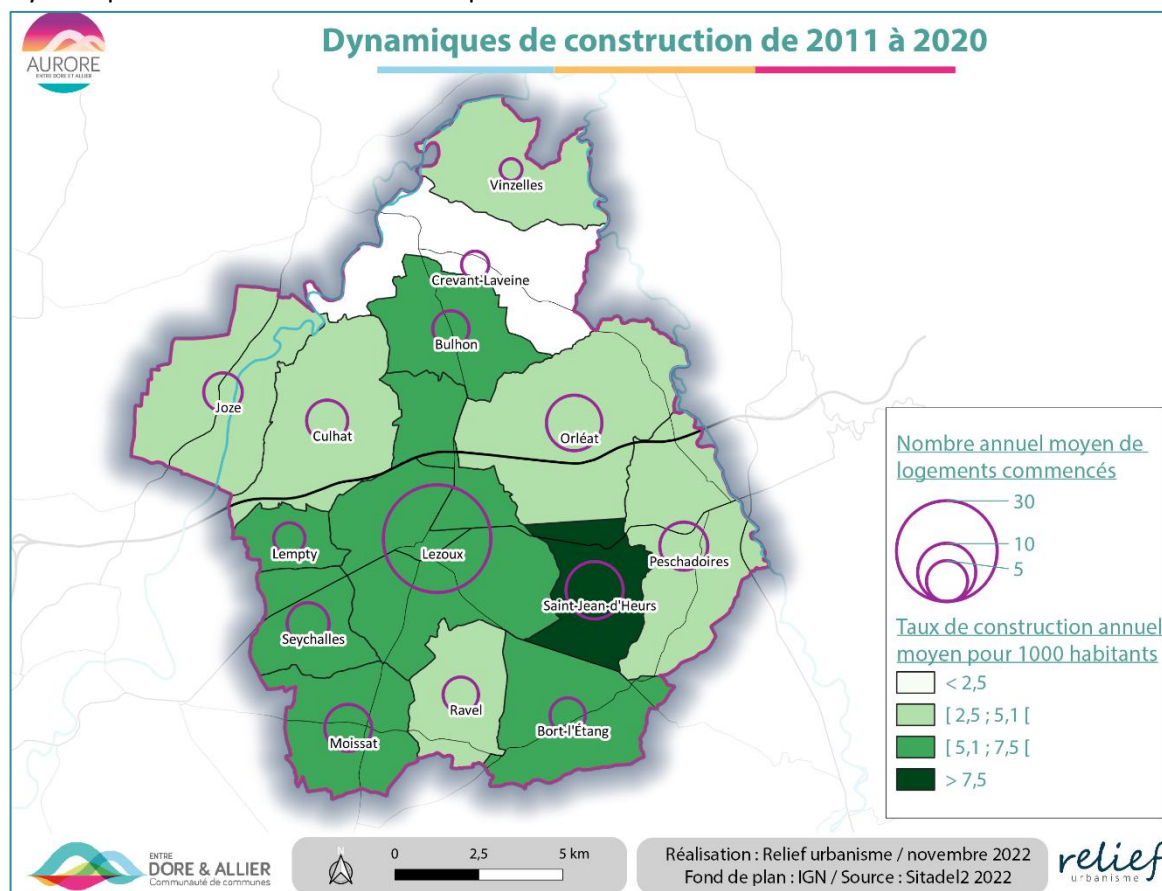
Crevant-Laveine est la commune qui présente les plus faibles dynamiques de construction du territoire, avec un taux de construction de 2,3 logements commencés par an en moyenne pour 1000 habitants. A noter que les polarités de Peschadoires et de Joze présentent également un taux de construction inférieur à la moyenne territoriale, avec respectivement 3,2 et 3,9 constructions/an pour 1000 habitants.

Source : Sitadel2 2022

	Taux de construction annuel moyen pour 1000 habitants de 2011 à 2020
Bort-l'Étang	5,4
Bulhon	7,3
Crevant-Laveine	2,3
Culhat	4,4
Joze	3,9
Lempty	7,5
Lezoux	5,5
Moissat	5,3
Orléat	4,2
Peschadoires	3,2
Ravel	4,9
Saint-Jean-d'Heurs	14,6
Seychalles	6,5
Vinzelles	3,9
CC EDA	5,1
SCOT Livradois-Forez	4,7
Département	4,7

Définitions :

Le **taux de construction** correspond au nombre de constructions par an pour 1000 habitants. Les constructions considérées ici sont uniquement résidentielles : il s'agit des logements commencés par commune.



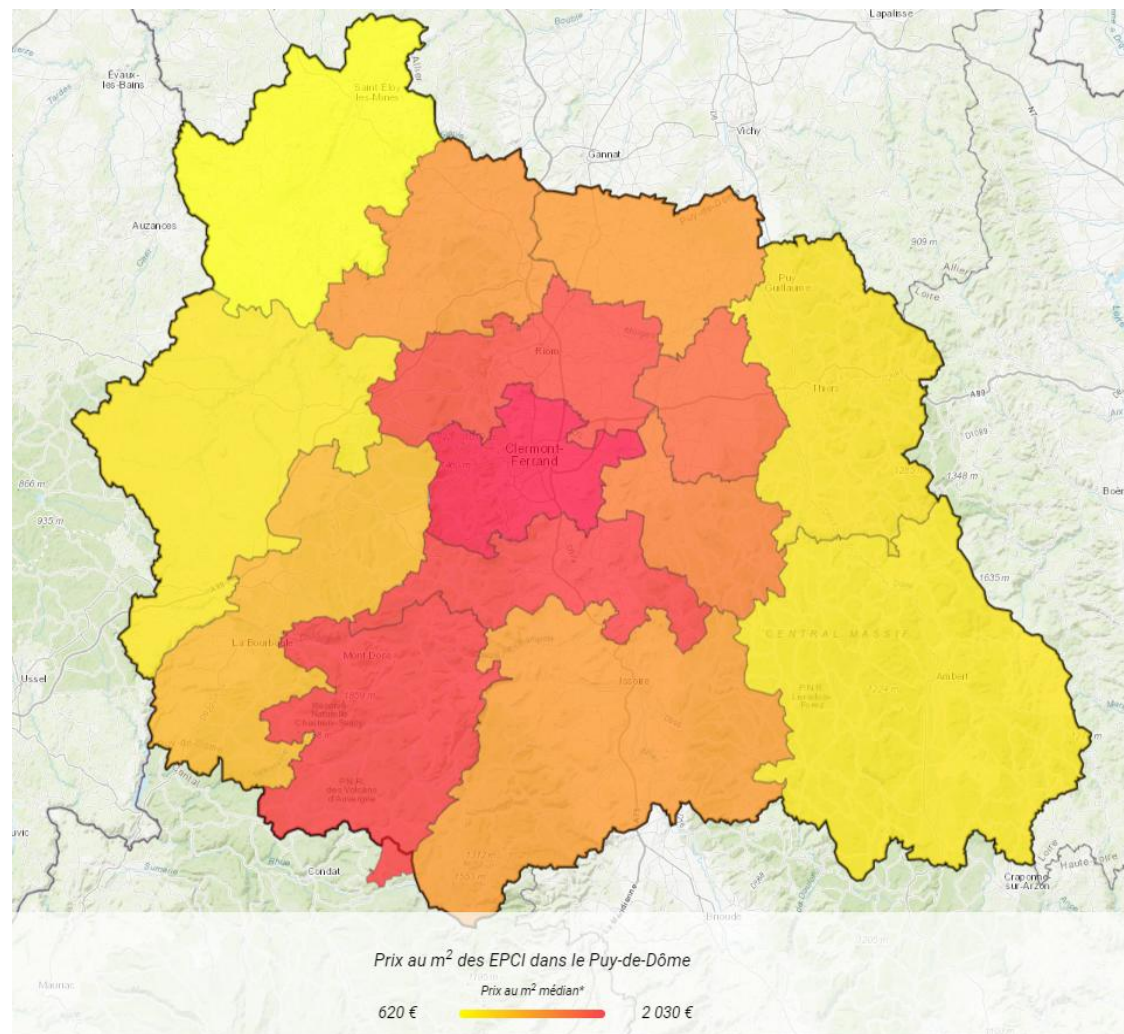
3.5.2. Le marché immobilier et foncier

■ Un coût du foncier variable selon les communes

Les entretiens réalisés avec les mairies en mai 2022 ont permis d'établir des estimations des prix moyens du foncier nu viabilisé. Ces prix varient selon les communes du territoire. Ils sont bas dans les petites communes au nord et au sud du territoire, comme à Vinzelles, Crevant-Laveine et Bort-l'Etang (25 à 45 €/m²). S'ils restent abordables, les prix du foncier sont plus élevés dans les communes de l'ouest de la CCEDA, autour de 60/80 € du m², et 90 €/m² à Joze. Les communes interrogées ont indiqué une hausse récente des prix du foncier, notamment dans la période de « post-confinement » en 2020/2021.

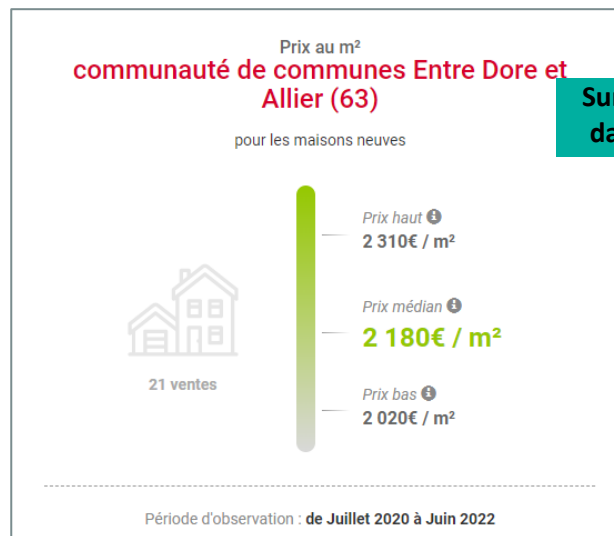
■ Un marché de l'immobilier à l'interface entre des territoires tendus et détendus

La CC EDA enregistre des prix de vente médians de 1 570 €/m² pour 336 maisons et appartements anciens vendus entre juillet 2020 et juin 2022. Il s'agit d'un prix médian inférieur à celui enregistré sur le département (1710 €/m²) et à celui de Clermont Auvergne Métropole (2030 €/m²). A l'inverse, ce prix est bien supérieur à celui de la CC Thiers Dore et Montagne (800 €/m²).



Source : Immobilier statistiques notaires - Prix de vente médian des maisons et appartements anciens entre juillet 2020 et juin 2022 par EPCI

■ Des prix de vente de maisons stables à court terme



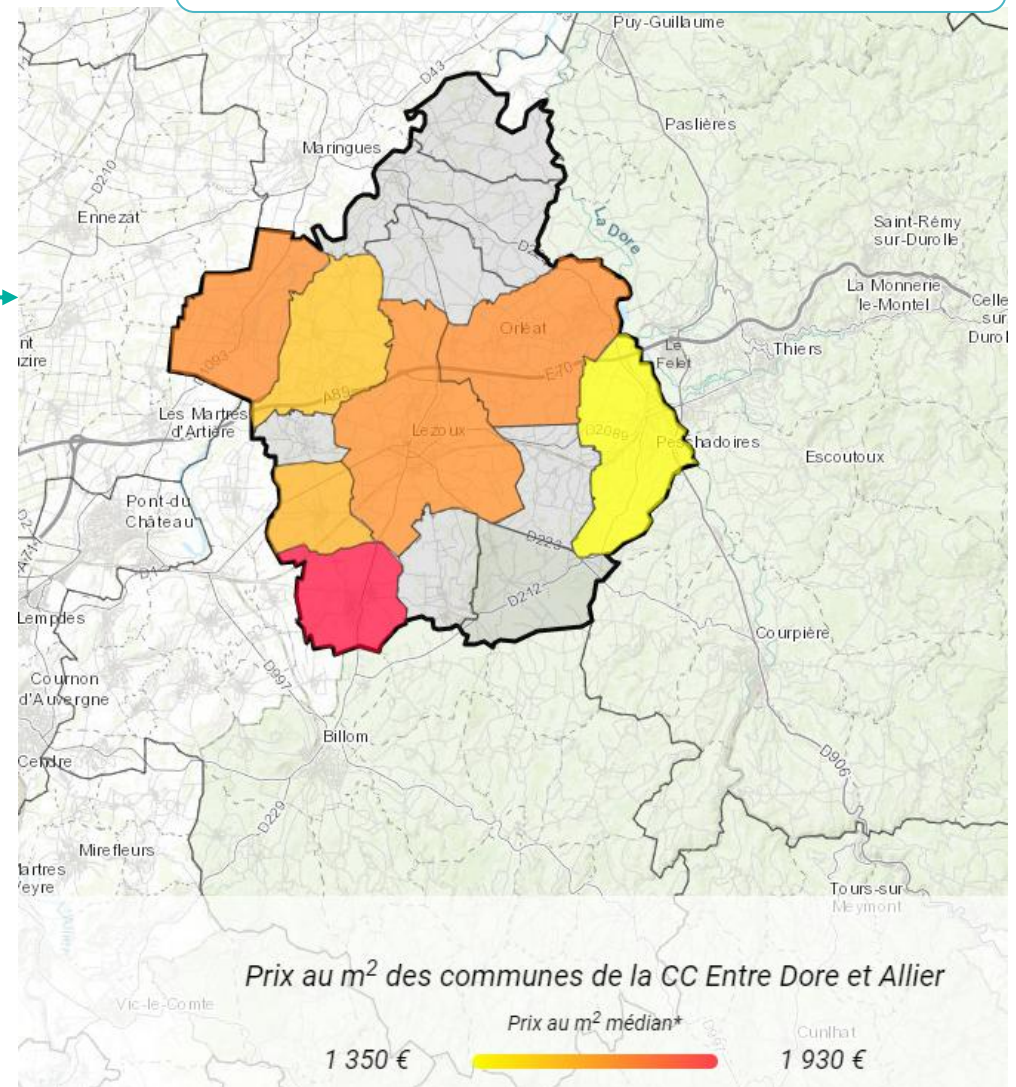
Sur 21 ventes
dans le neuf



Sur 334 ventes
dans l'ancien

Source : Immobilier
statistiques notaires

Nota Bene : le nombre de ventes d'appartements étant trop faible par commune, les données des prix médians sont non connues dans la base de données Immobilier statistiques notaires.



Entre juillet 2020 et juin 2022, 355 maisons ont été vendues sur le territoire de la CC EDA, dont 334 maisons dans l'ancien et 21 dans le neuf. **Les prix médians sont stables tout au long de la période analysée, avec un prix médian de 1570 €/m² dans l'ancien et 2180€/m² dans le neuf**, soit un écart de 610 €/m². Les données trimestrielles montrent une stabilité dans les prix de vente sur le territoire.

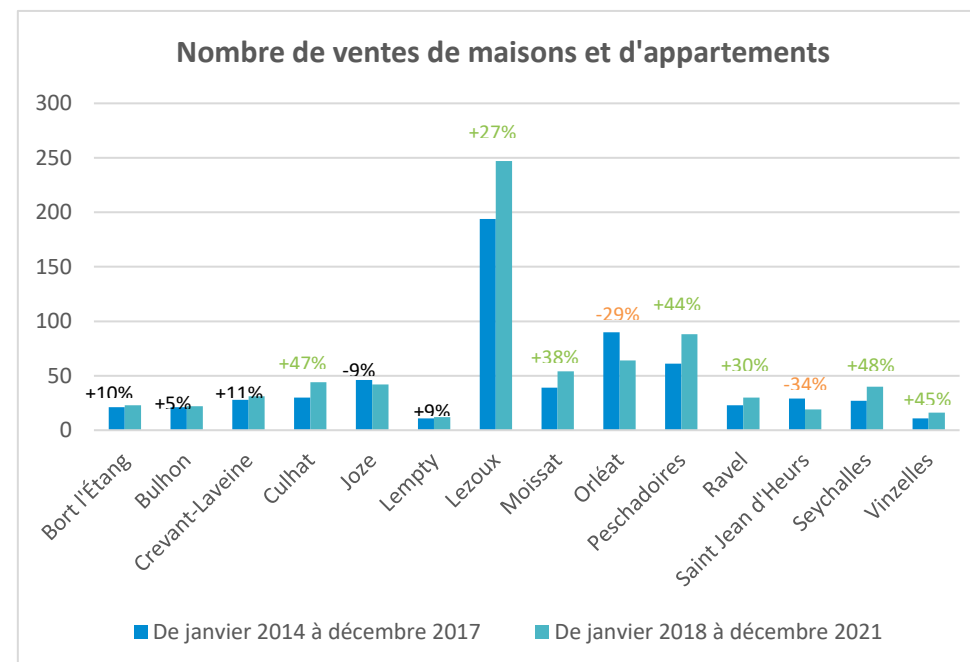
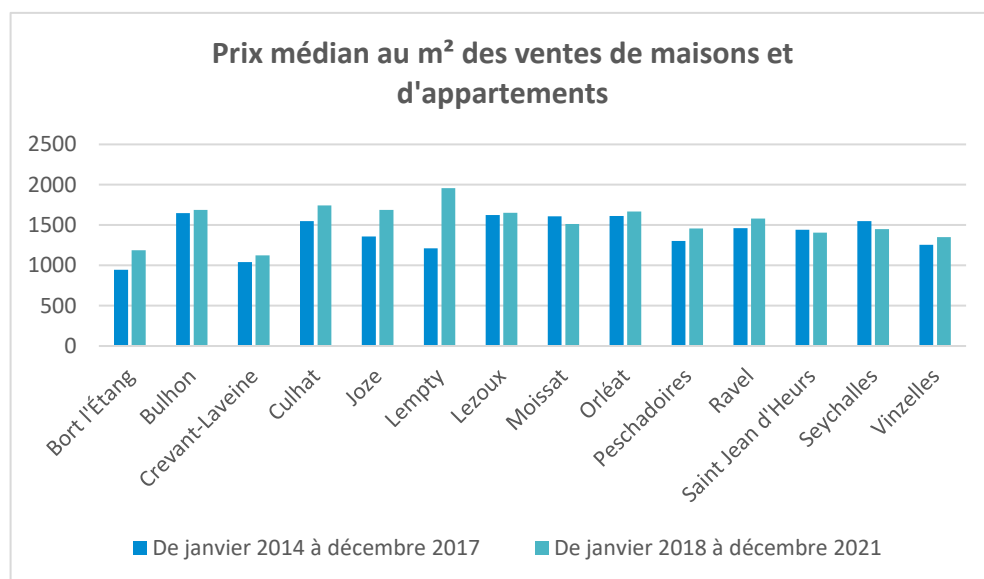
La commune de Moissat se distingue avec des prix de ventes dans l'ancien plus élevés que sur le reste du territoire sur le marché de l'ancien.

	Nombre de ventes de maisons dans l'ancien entre juillet 2020 et juin 2022	Prix bas	Prix haut	Prix médian
Culhat	26	1040 €/m ²	1940 €/m ²	1500 €/m ²
Joze	24	1110 €/m ²	2150 €/m ²	1640 €/m ²
Lezoux	119	1180 €/m ²	2080 €/m ²	1630 €/m ²
Moissat	21	1420 €/m ²	2230 €/m ²	1930 €/m ²
Orléat	31	980 €/m ²	1850 €/m ²	1640 €/m ²
Peschadoires	30	820 €/m ²	1600 €/m ²	1350 €/m ²
Seychalles	20	1260 €/m ²	2020 €/m ²	1540 €/m ²

■ A moyen terme, un nombre de ventes en hausse, et des prix qui augmentent sur les communes de l'ouest

NB : les données suivantes utilisées issues de la base DVF incluent les ventes de maisons et d'appartements.

La comparaison de deux périodes de 4 ans (2014-2017 et 2018-2021) montre une tendance à la hausse des ventes de biens immobiliers, avec une moyenne annuelle des ventes passant de 158 à 183 ventes/an. Les prix de ventes médians ont particulièrement augmenté à Lempty.



■ Un marché immobilier dynamique pour tous les biens

Le marché immobilier est dynamique sur le territoire de la CC EDA qui attirent des actifs et jeunes ménages avec enfants, mais aussi des retraités notamment à Lezoux.

Les biens immobiliers se vendent bien, autant dans le neuf que dans l'ancien. Les biens les moins qualitatifs trouvent également preneurs, même s'ils ne figurent pas dans les choix initiaux des acquéreurs, notamment les maisons cubiques des années 1950-70 dont les pièces de vie se situent au premier étage.

Les biens de plain-pied sont très recherchés par les personnes âgées ou qui anticipent leur vieillissement, mais aussi par les jeunes ménages.

La demande est forte pour les rénovations de biens – maisons anciennes, granges à transformer en habitations, etc.

Les maisons de bourgs sont aussi attractives, en particulier pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel qui réalisent leur premier achat immobilier.

■ Un manque de biens sur le marché de la location

19,3% des résidences principales sont proposées à la location sur le territoire de la CC EDA (voir partie suivante sur les caractéristiques du parc). La location reste peu développée, car la propriété est structurelle en milieu rural et dans le périurbain pavillonnaire.

Les locations semblent insuffisantes au regard des entretiens réalisés avec les communes et les acteurs de l'habitat (dont les agences immobilières). En effet, les biens à louer sont recherchés, par des publics différents, tels que les nouveaux arrivants sur le territoire, les jeunes souhaitant décohabiter du logement familial, les jeunes et actifs en situation temporaire (stage, apprentissage, emploi à durée déterminée). Pour ces derniers, l'offre « *hors les murs* » développée par le foyer jeunes travailleurs de Thiers (l'Atrium) permet de compenser le manque d'offre sur le territoire de la CC EDA : les avantages fiscaux notamment ont favorisé l'investissement locatif à Thiers.

La demande apparaît aujourd'hui supérieure à l'offre locative du territoire. Cette offre peut être amenée à diminuer avec la sortie progressive du marché de la location de biens présentant de mauvaises performances énergétiques (voir partie suivante sur les capacités énergétiques du parc de logements).

De nouvelles difficultés pour la primo-accession à la propriété :

En 2022, deux paramètres nouveaux sont à prendre dans les difficultés d'accès à la propriété immobilière, en particulier pour les primo-achats :

- Le durcissement des conditions de crédits immobiliers (demandes d'apports plus conséquents) ;
- L'inflation, et notamment l'augmentation des coûts des matériaux de construction qui impacte autant la construction neuve que la rénovation.

3.6. SYNTHÈSE ET ENJEUX « DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET HABITAT »

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
DEMOGRAPHIE	- Un territoire qui accueille 19 212 habitants en 2019 (19 538 habitants en 2021) marqué par une croissance démographique régulière depuis 1968 grâce aux apports migratoires + 2133 habitants entre 2008 et 2019, toutes les communes gagnent en habitants ; - Entre 2010 et 2021, Peschadoires perd désormais en habitants ; - Un taux de variation annuel moyen de la population de +1,08/an, supérieur aux moyennes du SCOT et du département, marqué par un solde naturel légèrement négatif, largement compensé par un solde migratoire positif. - Des évolutions démographiques différenciées selon les communes : - En nombre, Lezoux gagne le plus d'habitants (+715 entre 2008 et 2019), suivie d'Orléat, Seychalles et Moissat ; - En taux d'évolution, Seychalles et Bort-l'Etang enregistrent des taux de variation annuels moyens de la population très forts (+3,07%/an et +2,10%/an). - Une taille moyenne des ménages qui baisse en continue mais reste supérieure à la moyenne française (2,3 en 2019) - Des familles avec enfants bien représentées (40% des ménages) - Une augmentation des personnes vivant seules et des familles monoparentales - Une part de personnes vivant seules plus importante à Lezoux et à Peschadoires - Une population plutôt jeune et active, mais avec une tendance au vieillissement de la population - Des ménages avec un bon niveau de vie, et des revenus médians supérieurs à la médiane française (22 330 € contre 22 100 € dans le département et 21 930 en France métropolitaine)
HABITAT / LOGEMENT	- Un parc de logements à vocation résidentielle 88% des logements sont des résidences principales - Une part faible de logements secondaires et occasionnels (3,4%), à l'exception de Bort-l'Etang (13,3%) - La vacance dans le parc de logements augmente mais reste peu inquiétante - Un taux de vacance qui est passé de 7 à 9% entre 2008 et 2019 avec une vacance qui touche surtout le parc ancien et les petits logements

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
HABITAT / LOGEMENT	- Un parc de logements dominé par la maison individuelle, la propriété et de grands logements 91% des résidences principales sont des maisons et 82 % sont de grands logements de type 4 ou plus 78,6% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires - Un parc relativement récent avec 60% des logements construits après 1970 - Un parc locatif social peu développé, et concentré à Lezoux et Peschadoires 3,5 % des résidences principales sont des HLM contre 14% dans le département - Une tension existe entre l'offre et la demande (1 attribution pour 5 demandes) - Une offre sociale qui a évolué vers de l'individuel groupé proche des centres - Des enjeux de rénovation énergétique, autant chez les propriétaires-occupants que dans le parc locatif : 56% des ménages en précarité énergétique sont des propriétaires-occupants - Une diversité de modes d'habiter des communautés des Gens du voyage sur le territoire, avec une problématique particulière sur les situations d'habitat informels et l'aire d'accueil de Lezoux : - Problématiques liées à de l'habitat informel dans les 6 communes de Culhat, Joze, Lezoux, Crevant-Laveine, Ravel, Seychalles 2 sites à Joze et Seychalles qui ne peuvent pas faire l'objet de mise en conformité. - L'occupation permanente de l'aire d'accueil de Lezoux par quelques familles ne permet pas à cette aire de remplir son rôle, et reporte les stationnements provisoires sur l'espace public
MARCHE DE LA CONSTRUCTION / IMMOBILIER	- Des dynamiques de construction plutôt stables depuis 2014 : 987 logements construits de 2011 à 2020 avec 90% de maisons individuelles - Un taux de construction de 5,1 constructions par an pour 1000 habitants, contre 4,7 dans le département - Un coût du foncier nu et viabilisé plutôt abordable, mais variable d'une commune à une autre : 25 à 30 €/m² à Vinzelles, 90 €/m² à Joze - Un marché immobilier dynamique quel que soit les biens - Des ventes de biens immobiliers à la hausse : 158 ventes par an de 2014 à 2017 ; 183 ventes par an de 2018 à 2021 - Des prix de vente moyen de 1 852 €/m², des prix plus élevés dans le neuf (médiane de 2 180 €/m²) que dans l'ancien (médiane de 1 570 €/m²) - Un manque de logements sur le marché locatif par rapport à la demande

PRINCIPAUX ENJEUX

- **L'attractivité du territoire**
 - Quelle capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants ? Quelle répartition de la population sur le territoire ? Comment pallier le vieillissement de la population qui se met en place ? Quelle typologie de ménages accueillir ?
- **La facilitation des parcours résidentiels**
 - Quels sont les publics cibles du territoire ? Comment agir sur le territoire pour pouvoir s'y installer et y vieillir ? Comment répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement ? (taille du logement, localisation, ...) Comment développer l'offre locative, et l'offre sociale ? Quels niveaux de loyer ? Comment accompagner les projets d'accession et de primo-accession à la propriété ?
- **La diversification des typologies et des modèles d'habitat**
 - Comment favoriser la mixité sociale et générationnelle ? Comment accueillir de nouveaux habitants, créer du logement, tout en respectant les objectifs de réduction de la consommation de l'espace ?
 - Des modèles différents du pavillonnaire sont-ils envisageables sur le territoire ? Existe-t-il un public pour de nouvelles formes d'habitat ?
- **La prise en compte des publics spécifiques**
 - Comment résoudre les situations d'habitat informel de familles de Gens du voyage ? Comment traiter le besoin en hébergement d'urgence ?
- **L'amélioration de la qualité des logements (confort, énergie, ...)**
 - Quelles actions pour améliorer la qualité des logements existants ? Comment accompagner la rénovation énergétique des logements ? Et l'amélioration environnementale (conformité des installations ANC notamment) ? Comment rendre le parc existant plus compétitif par rapport au neuf ? Quels outils pour lutter contre l'habitat indigne ? Comment résoudre les problématiques spécifiques de Lezoux ?
- **L'adaptation du logement aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Quels outils pour permettre l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ?
- **La remobilisation de logements vacants**
 - Comment accompagner la remise sur le marché de biens vacants ?
- **La mise en œuvre d'une politique efficace en matière de communication et d'animation autour des outils et dispositifs existants (Rénov'Action notamment)**

4. DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIERES

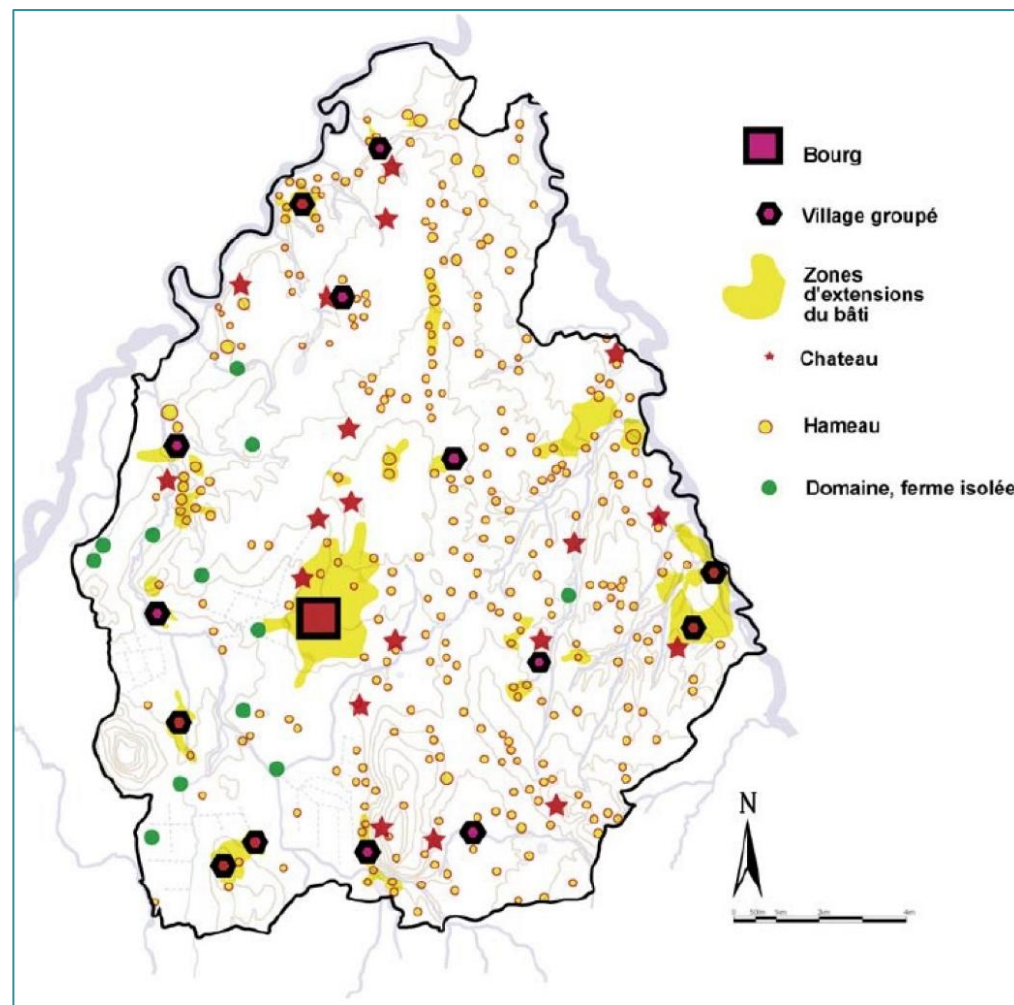
4.1. MORPHOLOGIES URBAINES

Les espaces urbanisés de la Communauté de communes d'Entre Dore et Allier sont marqués par une diversité des formes urbaines autant liée à l'histoire qu'à la géographie et aux évolutions des modes d'urbanisation. **En effet, la diversité des terroirs s'exprime par une répartition inégale du bâti** étroitement liée à des logiques d'interactions avec le paysage, les ressources disponibles et les flux de circulation. Elle est également marquée d'**éléments caractéristiques identitaires : matériaux, formes, types d'implantation...**

Les grandes différences dans les morphologies urbaines s'observent généralement entre la partie Ouest du territoire intercommunal correspondant à la plaine de la Limagne et la partie Est plus marquée par un paysage de bocage se rapprochant des caractéristiques du Livradois-Forez.

L'analyse de ces espaces urbains à dominante résidentielle, sous le prisme de leurs caractéristiques morphologiques et de leur évolution, permet de détacher 3 principaux types d'entités bâties :

- Les bourgs historiques et villages resserrés,
- Les villages lâches, petits villages dispersés et hameaux,
- Les extensions pavillonnaires récentes



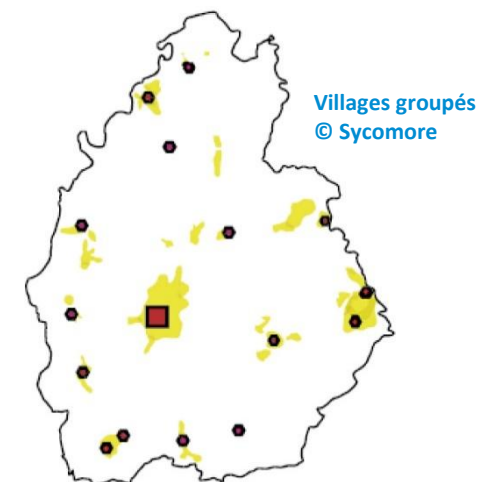
Source : Charte architecturale et paysagère d'Entre Dore et Allier - Mars 2005 - ©Sycomore

4.1.1. Les tissus des bourgs historiques et villages groupés

Les villages groupés se retrouvent sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ils sont toutefois de taille supérieure dans la plaine de la Limagne, et plus caractéristiques de la partie Ouest d'Entre Dore et Allier.

Toutefois, il existe une vraie rupture, en termes de taille, de fonction et de morphologie entre l'ensemble urbain de Lezoux et les autres bourgs historiques.

- **Lezoux est la ville centre moteur du territoire**, avec une forte **attractivité et une mixité urbaine** fonctionnelle importante.
- **Les autres villages historiques sont traditionnellement de taille plus modeste avec une identité rurale plus affirmée**, en lien avec leur passé agricole prédominant. Ils jouissent de l'attractivité globale de la Communauté de Communes à proximité des grands pôles urbains, et le poids de leur vocation résidentielle est grandissant.



■ La ville-centre de Lezoux

La commune de Lezoux se caractérise par une morphologie formée :

— Un centre ancien, bien dessiné

Le bourg de Lezoux s'est développé exclusivement à l'intérieur d'enceintes successives jusqu'à la période médiévale. Ce noyau ancien reste encore très lisible.

Il concentre la majorité du patrimoine architectural et urbain de la ville. Le bâti est dense, mitoyen sur les limites séparatives, implanté à l'alignement des voiries et établi sur un parcellaire très morcelé, hérité du Moyen-Age.

Le cœur de ville condense un réseau de ruelles étroites et concentriques dans lesquelles la circulation automobile ralentit naturellement. Une ambiance de village domine dans le centre ancien même si des problèmes de partage d'espace entre piétons et automobilistes peuvent se poser. En outre, les rues sont complètement minéralisées.

En 2019, la commune de Lezoux a engagé une étude stratégique pour penser son cœur de ville de demain. Celle-ci a abouti à la réalisation de scénarios d'aménagement en particulier des espaces autour de la place de Prague qui pourront être réalisés dans le cadre du programme Petite Ville de Demain et de l'ORT (Opération de Revitalisation Territoriale).

Centre historique de Lezoux- © Florian Bompan



— De faubourgs linéaires au bâti dense (extensions péricentrales)

Lezoux se trouvant à la rencontre de réseaux de déplacements déjà bien développés, le développement se fait hors les murs à partir du XIII^{ème} siècle et présente progressivement une structure éclatée.

Au XIX^{ème} siècle, l'urbanisme a continué le long des axes de circulations et autour de faubourgs. Les directions suivies par les extensions urbaines sont dans la continuité de l'occupation plus ancienne : l'implantation antique s'étirait jusqu'aux derniers reliefs méridionaux du Livradois. Au sud, le quartier Saint-Jean et la Croix des Rameaux se construisent, sans doute soutenus par des activités liées à l'arrivée de la ligne de chemin de fer en 1866. La construction de la fabrique de céramique Bompard vers 1866 (le musée aujourd'hui), et la construction de la fabrique artisanale d'huile de noix de la famille Bulhon en 1830 (l'usine Saipol aujourd'hui), témoignent de l'industrialisation progressive de Lezoux. Construites au 19^{ème} siècle en périphérie, elles se retrouvent aujourd'hui intégrées dans le tissu urbain à proximité du centre-ville.

Le bâti se développe ainsi en grappes le long des axes routiers jusque dans les années 1950. Il est étroitement associé à l'espace vivrier comportant potagers, vergers et petites parcelles agricoles. La volumétrie et la densité du bâti y est donc plus aérée que dans le centre historique.

— Un tissu pavillonnaire très lâche

La deuxième moitié du siècle dernier a été fortement marquée par la superposition de plusieurs phénomènes :

- L'amélioration du réseau de circulation, avec la D2089 (ex RN89), et plus récemment l'A89, a entraîné l'implantation de bâtiments artisanaux et industriels. Généralement implantés à l'extérieur de la ville, ils ont été disséminés sans forcément de rapport avec la ville. Ils ont créé un premier mitage du bâti, perturbant ainsi la lecture de la ville.
- La forte poussée de l'urbanisation, engendrés par l'amélioration des voies de circulation et le gain de temps a entraîné un mitage du bâti. Cette urbanisation non maîtrisée a conduit à une déstructuration du tissu urbain.

En particulier au nord de Lezoux, l'extension urbaine est très soutenue et s'éloigne de plus en plus du centre-ville. L'extension urbaine y prend une ampleur inédite en lien avec d'une part un contexte topographique favorable, et d'autre part la proximité de l'A89. La création de la sortie autoroutière en 2002 facilite l'accès aux bassins d'emploi que représentent Thiers et surtout Clermont-Ferrand. Elle accélère le processus d'artificialisation des terres vivrières. Sur ces terrains les plus élevés, les pavillons s'implantent le long de voies de desserte existantes ou nouvelles, en se superposant parfois avec la trame des allées des domaines aristocratiques (Ligones, Fontenilles). Si les premiers pavillons se sont implantés sur d'anciennes parcelles vivrières en lanières, les plus récents se sont bâtis dans des lotissements au découpage foncier stéréotypé ayant gommé les particularismes locaux. L'extension urbaine de Lezoux s'approche aujourd'hui du parc d'activité « Entre Dore et Allier », porté par la communauté de communes et greffé à la sortie autoroutière en 2016.

— Les hameaux et châteaux

La commune comprend quelques villages et hameaux. Ornon, Ocher sont des exemples de villages groupés. D'importance variable, ils constituent des éléments forts du paysage, d'autant plus que, parfois, situés le long d'axes routiers, ils peuvent constituer la première image de la commune.

Les châteaux de Ligones et de Croptes sont également constitutifs de l'organisation urbaine de la commune.

■ Les villages resserrés

Après s'être constitués autour d'un château ou d'un monastère, beaucoup de villages ont gardé leur aspect primitif.

— Villages de la Limagne des Buttes

Le relief particulier de ces régions, la répartition des surfaces cultivables... ont déterminé une stratification circulaire des possibilités de cultures autour de chaque butte, un habitat dense et regroupé.

On peut citer les exemples de Moissat, Lempty...

— Villages des basses vallées

Souvent, après s'être groupés au plus près autour du château, ces villages se sont étendus en descendant vers le fond de vallée, rejoignant ainsi la route de passage. Le village se présente sous une forme plus ou moins allongée le long de l'axe de communication principal, parallèle à l'axe de la vallée.

Les villages de Ravel, Joze ... rappellent ce type de structures urbaines.

— Village de la plaine marneuse

Dans des terroirs où le relief et la géographie ne présentent pas de contraintes trop importantes, le parcellaire (petites parcelles éparpillées) et la fonction urbaine du village permettent d'expliquer la persistance de la structure primitive.

Les bourgs de Seychalles ou Culhat... témoignent de ce type de morphologie resserrée.

Moissat
© Florian Bompan



Ravel
© Florian Bompan



Culhat
© Florian Bompan



4.1.2. Les villages lâches, petits villages dispersés et hameaux

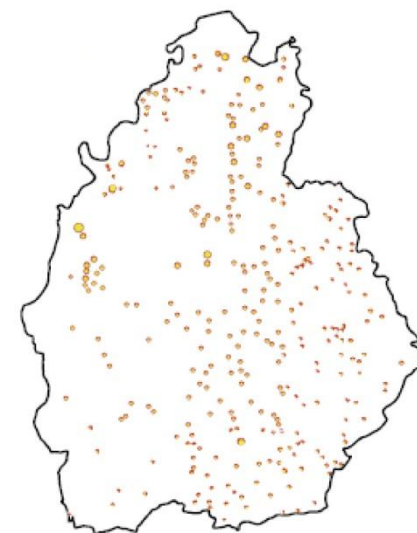
■ Une urbanisation dispersée à l'Est du territoire intercommunal

Les villages plus dispersés sont davantage **caractéristiques de l'Auvergne Dorienne**. Ce type de villages est majoritaire sur les terres argileuses du bassin versant de la Dore et donc correspondent davantage à la partie Nord et Est du territoire d'Entre Dore et Allier. L'économie agricole y étant beaucoup plus orientée vers l'élevage, les bâtiments agricoles sont naturellement plus grands et tendent à étendre l'emprise des sites d'exploitation. Les villages originels se retrouvent ainsi distendus et tendent même vers la désagrégation.

Les hameaux et villages sont généralement de petites dimensions. L'habitat peut être considéré comme dispersé. Ils sont reliés par un dense réseau de chemins, ponctués de nombreux éléments de « petit » patrimoine. Le pisé est un matériau de construction très répandu. Les nombreuses haies diversifiées (arborées, arbustives, résidentielles...) sont autant de masques à l'implantation du bâti.



Peschadoires : exemple de petit village inorganique de l'Est du territoire d'Entre Dore et Allier © Florian Bompan



Les hameaux - © Sycomore

Les communes de l'Est de la Communauté de communes (Peschadoires...) se caractérisent principalement par une discontinuité urbaine et un manque d'unité. S'il y a peu de continuité bâtie sur ce territoire, l'interpénétration forte du végétal dans l'espace urbanisé peut être considéré comme un élément de continuité et de cohérence.

De par cette dispersion urbaine, on observe des dynamiques différentes et des problèmes d'organisation urbaine qui en découlent :

- **Des positions stratégiques en termes d'infrastructure routière** qui favorisent le dynamisme de certains secteurs. Par exemple :
 - Pont-de-Dore à Peschadoires qui assure un rôle central en accueillant les équipements, services et principales activités économiques de la commune. Une concentration des équipements commerciaux le long de la RD2089 engendre des problèmes de circulation et de sécurité et des difficultés de stationnement.
 - Secteur « la Maison blanche », principal site de développement urbain de la commune de Saint-Jean d'Heurs en bordure de la RD 2089 (ZAD La Maison Blanche) ...
- **Une armature villageoise multipolaire, des centralités multiples.** Les communes de Bort-l'Etang, Saint-Jean-d'Heurs, mais aussi Crevant-Laveine, Vinzelles... sont composées des petits villages de taille équivalente voire supérieure à celle du bourg historique où l'on retrouve l'église, la Mairie ... Les pôles de proximité de Peschadoires et Orléat... sont également des territoires particulièrement éclatés avec plusieurs pôles qui se sont formés autour de noyaux villageois ou d'équipements publics. Des pôles spécialisés se dessinent :
 - La base de loisirs de Pont-Astier (Orléat),
 - Le pôle médical et de services « les Flanades » ou « place St David » à Orléat,
 - Le pôle de services et de commerces à Crevant-Laveine (école, la Poste...) déconnecté du bourg,
 - Pont-de-Dore : Gare et zones commerciales et industrielles dans le prolongement de la ville de Thiers.
- Une **organisation urbaine compliquée** et un manque de lisibilité :
 - Une insuffisance de liaisons entre les principaux pôles, soit par un réseau piétonnier ou par la création d'espaces publics forts qui pourrait accueillir et fédérer différents types d'animations.
 - Un manque de lieux fédérateurs et identitaires polyvalents qui serait un moyen d'offrir au territoire une identité plus marquée et de valoriser l'attachement au territoire Entre Dore et Allier.
 - Une urbanisation récente qui vient s'implanter dans le prolongement des noyaux villageois historiques et qui perpétuent les dysfonctionnements. Les extensions pavillonnaires sont mal intégrées et peu reliées à la trame urbaine des villages originels, elles n'obéissent pas à une logique d'urbanisation pensée. (cf. partie 4.1.3. les extensions pavillonnaires récentes)

Exemples d'urbanisation peu dense et dispersée : Saint-Jean-d'Heurs et Crevant-Laveine



© Florian Bompan

■ Les villages

L'habitat dispersé, les petits villages, hameaux et fermes isolés peuvent se caractériser par différents types de schémas d'organisation originelle du bâti :

— Hameaux et grosses métairies

Les exploitations s'installent volontiers à proximité ou même au milieu de leurs terres. Les sites recherchés sont généralement choisis au sommet d'un mamelon, entre deux talwegs, orientés vers le Sud.

L'implantation tient au mode de peuplement et de défrichement. Les premiers groupes familiaux s'étant installés dans les zones les plus faciles à mettre en valeur, les plus propices aux cultures. Celles-ci sont précisément constituées par le dos des buttes. Ainsi, on retrouve au centre le village, autour de lui, les cultures et plus loin les espaces boisés sur les versants.



© Sycomore

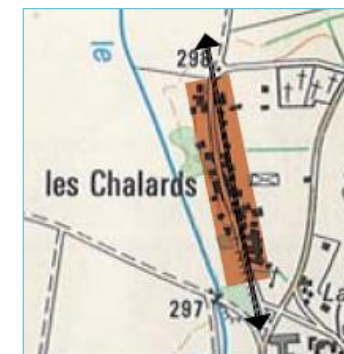
— Villages tas

Les constructions ne présentent pas de dessin particulier et se répartissent sur une surface plus ou moins délimitée géométriquement (généralement sur une croupe ou un replat).



— Villages linéaires

Les constructions se répartissent de part et d'autre d'un axe, sur une bande relativement étroite et plus ou moins allongée. (Généralement sur un versant).



Bort-l'Étang, Bulhon, Orléat... L'habitat dispersé tend à former des noyaux - © Florian Bompan



4.1.3. Les extensions pavillonnaires récentes

■ Une forte pression foncière

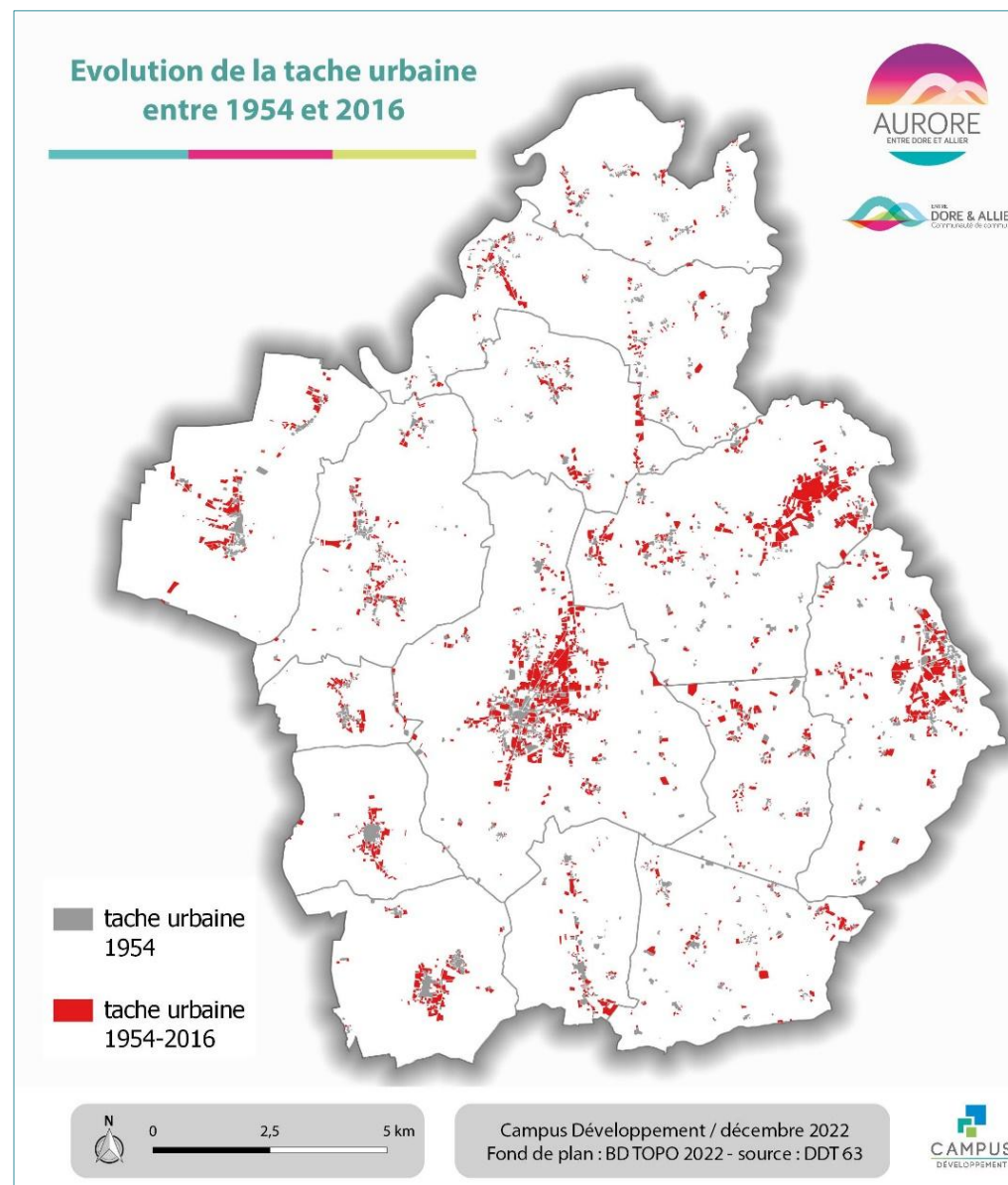
Le développement urbain du territoire connaît une véritable explosion à partir des années 1970, avec la démocratisation de l'accès à la propriété individuelle et le développement de l'habitat pavillonnaire. Cette nouvelle forme d'habiter est rendue possible par l'essor de l'automobile, dans la dynamique des Trente Glorieuses. La plupart des villages et hameaux de la Communauté de Communes passent de bourgs modestes à des villages, voire des villes, périurbains. Les communes d'Entre Dore et Allier et les ensembles urbains sont ainsi devenus pour beaucoup des cités-dortoir et de nombreux habitants ont choisi de s'y établir en raison d'un prix du foncier raisonnable et d'une bonne accessibilité des pôles urbains voisins.

L'apparition de nouvelles habitations va de pair avec l'aménagement de l'A89 (anciennement A72) à partir de la fin des années 1970 qui traverse le territoire Entre Dore et Allier d'Ouest en Est et surtout avec la création de l'échangeur n°28 de Lezoux en 2002. Toutes les communes du territoire se retrouvent ainsi concernées par le renforcement de l'armature de desserte et donc par le phénomène de périurbanisation.

■ Les extensions résidentielles contemporaines

L'ensemble des communes du territoire a connu un développement important de son urbanisation, mais qui a pour caractéristique générale de marquer une **rupture assez nette avec les modes de développements traditionnels** de ces bourgs et villages, par l'introduction d'un nouveau type bâti : l'habitat pavillonnaire.

L'urbanisation contemporaine, d'une manière générale, ne s'est pas concentrée dans les bourgs anciens, les nouveaux habitants s'étant principalement implantés dans la continuité des noyaux urbains principaux. Elle apparaît sous la forme de lotissements et se développe dans les villages satellites des bourgs qui ainsi se densifient. Ces villages autrefois distincts les uns des autres, tendent aujourd'hui à être connectés.



La prise en compte des critères d'orientation géographique favorable, et la logique d'implantation à la parcelle, qui permettait à l'urbanisation ancienne de s'intégrer à son environnement, n'entrent plus en ligne de compte.

À partir des noyaux anciens, les constructions se sont souvent étirées de façon discontinue le long des voies équipées en réseaux. Ces maisons individuelles pavillonnaires se déploient selon trois modes d'implantations :

- Spontanée, sous formes de constructions « libres » édifiées au gré des opportunités foncières ;
- Linéaire, avec un développement des constructions « au coup par coup » en enfilade le long des voies de desserte existantes ;
- Groupée (plus rarement), sous la forme de petit lotissement ou de division parcellaire.



Extension urbaine sous forme de lotissement à Peschadoires - © Florian Bompan



Extension urbaine le long de la voie du village de Bort-l'Étang - © Florian Bompan

Les villages ont longtemps souffert de dépopulation. Mais voilà que depuis quelques temps, le village séduit à nouveau pour son esprit. Le territoire d'Entre Dore et Allier se situe entre deux pôles urbains attractifs et la sortie d'autoroute à Lezoux a entraîné un développement résidentiel important. Aussi, le petit village ne voit plus décroître le nombre de foyers mais au contraire se voit engloutir dans de nouvelles constructions au risque de perdre son charme, son caractère.



Constructions pavillonnaires en cours à Saint-Jean-d'Heurs - © Campus Développement

Les extensions de villages sont souvent réalisées au coup par coup. Les PLU et cartes communales existants essaient de règlementer cet urbanisme extensionniste, en prenant en compte les problématiques paysagères et en favorisant les programmes immobiliers et lotissements. L'intégration dans le site des nouvelles constructions peut être valorisée par la disposition, les formes, les volumes et les couleurs.

■ Les entrées de villes et de bourgs

Premières et dernières images perçues du village, les entrées doivent être traitées avec attention. Les limites traditionnelles des villages sont repoussées, les nouvelles constructions créent alors le nouveau cadre, la nouvelle image.

Les entrées de villes établies de manière administrative et définies physiquement par les panneaux de signalisation routière, ne cessent de glisser au gré de l'étalement urbain pour s'implanter de plus en plus loin du centre-bourg et dans un tissu urbain de plus en plus lâche. Il est alors important d'organiser :

- les liaisons piétonnes pour rejoindre les centres bourgs à partir des zones d'habitat plus éloignées
- la sécurité des entrées de villes pour améliorer l'image de la ville...

En revanche, les entrées de villes perçues sont plus délicates à définir tant le ressenti « habitant » est distendu. Il fluctue entre la notion d'entrée de ville fixée par la limitation à 50km/h traversant le tissu pavillonnaire et l'ossature urbaine concentrée, renforcée par la présence d'espaces publics marquant l'identité de la ville. Les repères visuels influencent très fortement ces perceptions. Certains éléments construits implantés en centre-bourg mais visibles de loin sont de véritables révélateurs du centre urbain. Ainsi leurs visions impactent les ressentis des usagers et tendent mentalement à raccrocher les espaces périphériques à la centralité.



Entrée du bourg de Bort-l'Étang
marquée par la perspective sur le clocher
©Relief Urbanisme

4.2. ARCHITECTURE ET PAYSAGES URBAINS

NB : A noter que le volet « grands paysages » figure dans le document 1.2 « Etat Initial de l'Environnement »

4.2.1. Implantation du bâti dans le paysage

On retrouve historiquement des rassemblements d'habitations proches de terres fertiles ou des plateaux, en fond de vallée, à proximité de cours d'eau, ou au contraire plus haut, en position défensive, avec une visibilité dégagée sur les alentours. Ces implantations ont généré des formes d'urbanisation diverses qui mettent en évidence, ou au contraire, cachent les espaces bâtis. **Le relief, la végétation, les cours d'eau et les réseaux viaires sont autant d'indicateurs de lecture de l'intégration du bâti dans les paysages de la Communauté de communes.** Ils permettent de qualifier l'implantation des noyaux bâtis dans leur environnement.

■ Les villages agglomérés dans la plaine de la Limagne

Dans un paysage très ouvert, l'habitat traditionnel est groupé dans des villages denses souvent implantés sur une légère butte. Le bourg ancien se trouve alors très visible. Le clocher de l'église est un point de repère fédérateur de la silhouette des villages. Les extensions contemporaines du bourg ont un fort impact sur les silhouettes de bourg lorsqu'elles vont s'étaler dans la plaine.



Lemtry prolongé par le village du Puy en situation de promontoire - © Florian Bompan



Vue de la silhouette de Moissat-Haut - © Campus Développement



Vue sur le village dense de Moissat-Bas - © Campus Développement



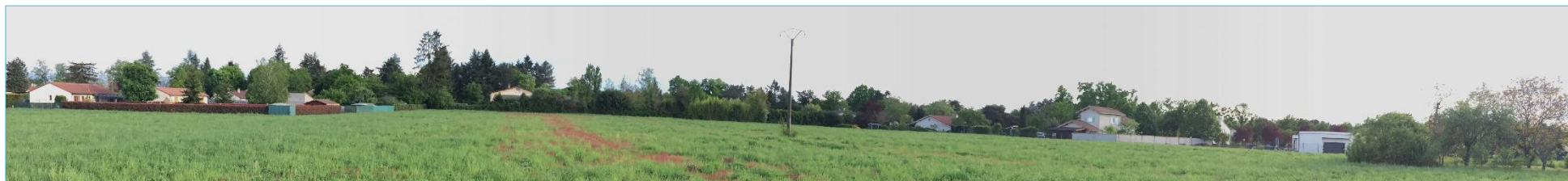
Implantation de Seychalles dans la plaine, le clocher est un point de repère centralisant - © Relief urbanisme

Les quelques hameaux se sont implantés sur les pentes, où la terre est de moins bonne qualité qu'en plaine et où la vigne et les vergers prédominaient autrefois mais qui tendent à disparaître aujourd'hui. En milieu ouvert, les bâtiments agricoles sont visibles de loin, leur impact dans le paysage peut être très fort. La végétalisation des abords peut parfois être une solution.

Plus proche du Val d'Allier, on remarque la présence de villages et de hameaux sur les coteaux ou en bas de ces coteaux en zone non inondable. La présence des sources, de la rivière et la diversité des milieux qui l'accompagne ont favorisé ces localisations. Les matériaux utilisés en modes traditionnels sont principalement le pisé associé avec des galets.

■ Un habitat dispersé et masqué dans le bocage

L'habitat de la partie Est et Nord du territoire intercommunal se retrouve principalement sous forme de hameaux, de petits villages ou d'un bâti lâche. Les nombreuses haies diversifiées (arborées, arbustives, résidentielles...) sont autant de masques à l'implantation du bâti.



Des constructions masquées à Orléat, une urbanisation dispersée dont les limites ne sont pas perceptibles - © Campus Développement



Bort-l'Étang caché dans le bocage - © Relief Urbanisme

Le développement de nouvelles constructions dans le bocage est néanmoins très présent. Le paysage y est attractif et le cadre créé par les arbres et les haies facilite leur intégration. Cependant, il existe un risque de voir proliférer ces zones de lotissements de manière diffuse dans ce terroir.



Développement de l'urbanisation au sein de la végétation à Pont de Dore (Peschadoires) - © Florian Bompan

L'allée des rossignols à Orléat reste un exemple souvent cité du cadre paysager recherché par les ménages bien que ce type d'urbanisme soit contraire à la recherche de densité urbaine (grandes parcelles de 1500 m² en moyenne, grands jardins végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales dans des terrains très argileux, constructions principalement de plain-pied). Il faut constater que l'attractivité résidentielle du territoire intercommunal est liée à sa capacité à offrir encore ce type d'habitat relativement proche des centres urbains.

Allée des rossignols – Orléat
Quartier résidentiel très végétalisé
© Sycomore



Souvent les hameaux sont organisés autour d'une mare ou d'un couderc ce qui participe à la création d'un paysage « rural profond ». Les matériaux utilisés sont généralement le pisé, quelquefois la pierre.

Notons le lien fort qui unit l'implantation du bâti et la présence de sources, de ruisseaux, de rivières... L'habitat est rare dans la vallée de la Dore. On observe toutefois des hameaux sur les premiers contreforts. L'architecture subit une influence montagnarde certaine par les formes, les techniques et les matériaux. Le pisé reste cependant dominant.



Vallée des Feuillassières à Orléat : parsemée de hameaux sur les coteaux - ©Sycomore

De nombreux châteaux ou maisons bourgeoises sont présents dans le bocage. Ils s'intègrent en général avec une grande qualité dans le territoire : choix du site (vues), discrétion (effet « cache-cache »)



Château de Codignat – Bort-l'Etang –
©tripadvisor



Insertion d'un château dans le cadre végétal
vue depuis Peschadoires
© Campus développement

4.2.2. L'architecture traditionnelle

NB : Le diagnostic architectural se base sur la charte architecturale et paysagère d'Entre Dore et Allier – mars 2005 – Bureau d'études Sycomore

■ Typologie de maisons traditionnelles rencontrées

On ne peut pas parler d'un type homogène d'architecture sur ce territoire. A l'image des terroirs composant le territoire Entre Dore et Allier, l'architecture est diversifiée. Il est donc difficile d'établir un recensement exhaustif mais on peut distinguer quelques typologies caractéristiques.

Le bâti a toujours évolué. L'habitat traditionnel de la Communauté de communes présente différents types de bâti qui sont étroitement liés à leur usage, leur époque de construction et aux formes urbaines qui composent le territoire intercommunal. Aujourd'hui on observe un bâti ancien datant principalement du XVIIIème et XIXème siècles cohabitant avec la forte pression contemporaine avec des maisons de constructeurs...

Le bâti est souvent lié aux conditions géologiques et climatiques locales, les matériaux utilisés dans la construction étaient tirés de la région. Aujourd'hui encore, malgré la nouvelle économie globalisée, on essaie de favoriser des aspects rappelant les matériaux et les formes d'architectures locales.

— Maison de vigneron

Pour l'artisan de la vigne, sans bétail, il s'agissait de loger au-dessus du cuvage. D'où cet escalier extérieur, marque distinctive de la maison vigneronne. En haut de l'escalier se trouve une plate-forme et la rampe du balcon sur le cuvage, lui-même protégé des pluies par une forte avancée du toit : le courcour, sous lequel pendent les paniers dans lesquels sèchent les oignons, les herbes...

La maison en hauteur avait l'avantage de tenir peu de place dans l'agglomération villageoise. Elle demandait peu de bois de charpente. Elle exigeait surtout de la pierre, calcaire, arkoses, ou du pisé avec de la chaux et des tuiles.



Les Grains – Ravel - ©Sycomore



Maison vigneronne – Ocher – Lezoux - ©Sycomore



Culhat - ©Sycomore



Ocher - Lezoux - ©Sycomore

— La maison bourgeoise

La maison bourgeoise n'a pas de véritable grange, d'étable... mais elle offre des commodités : des chambres à coucher, une cave, un fruitier, un cellier.

Subissant des influences variées, elle pouvait être équipée de perron, balcon, ferrures et marteau-frappoir à la porte d'entrée. Ce type de maisons se situe dans les bourgs.



Maison bourgeoise à Seychalles - © Sycomore



Crevant-Laveine - © Relief Urbanisme

— Maisons de bourg

Elles se déclinent simplement avec le commerce, et les pièces d'habitations. Elles sont souvent accompagnées d'annexes, dépôts, cours... Elles ont en général un profil en hauteur, s'élevant souvent en R+2.



Lezoux - © Relief Urbanisme



Joze - © Relief Urbanisme



Lempty - © sycomore



Ravel - © Campus Développement

— Les fermes

Elles sont généralement situées sur des terrains plus isolés, plus difficiles d'accès : les coteaux, les bocages...

La ferme du polycultivateur-éleveur est essentiellement composée de trois parties alignées bout à bout sur un plan rectangulaire : la maison d'habitation, la grange fenièr, un séchoir, l'étable. Les annexes peuvent être disposées en bouts, en rectangle, ou en carré autour d'une cour : le hangar à bois, la porcherie, le poulailler, l'atelier, le four à pain, le pigeonnier...

On rencontre ces fermes soit dans les bourgs soit dans les hameaux, mais aussi isolées.

— Les châteaux

Outre le château de Ravel, qui est certainement le plus renommé, les châteaux sont nombreux sur le territoire et sont d'une valeur évidente. Ils ponctuent fortement le paysage. Souvent « cachés », discrets, leur découverte spontanée est pleine de charme. Leurs éventuelles extensions doivent être contrôlées pour éviter de les dénaturer, mais aussi pour éviter de dénaturer leurs sites.

Les belles vues et perspectives que l'on peut avoir sur certains d'entre eux sont à protéger (châteaux de la Garde, de la Terrasse...). Ils sont souvent agrémentés de parcs avec des arbres remarquables : cèdres, platanes, pins... Seulement deux d'entre eux sont ouverts au public : les châteaux de Ravel et de Codignat (Bort-l'Étang)



Domaine agricole de plaine, les Ronzières, Culhat - ©sycomore



Ferme isolée dans le bocage en pisé
Fontpanade, Crevant-Laveine - ©sycomore



Château de la Garde – Bort-l'Étang - © Relief Urbanisme



Vue sur le château de Ravel depuis Seychalles - © Relief Urbanisme



Château de Bulhon - ©Sycomore

■ Le patrimoine remarquable

Les éléments de patrimoine protégés au titre des Monuments Historiques concernent principalement des **édifices religieux ou à valeurs historique (châteaux...)**.

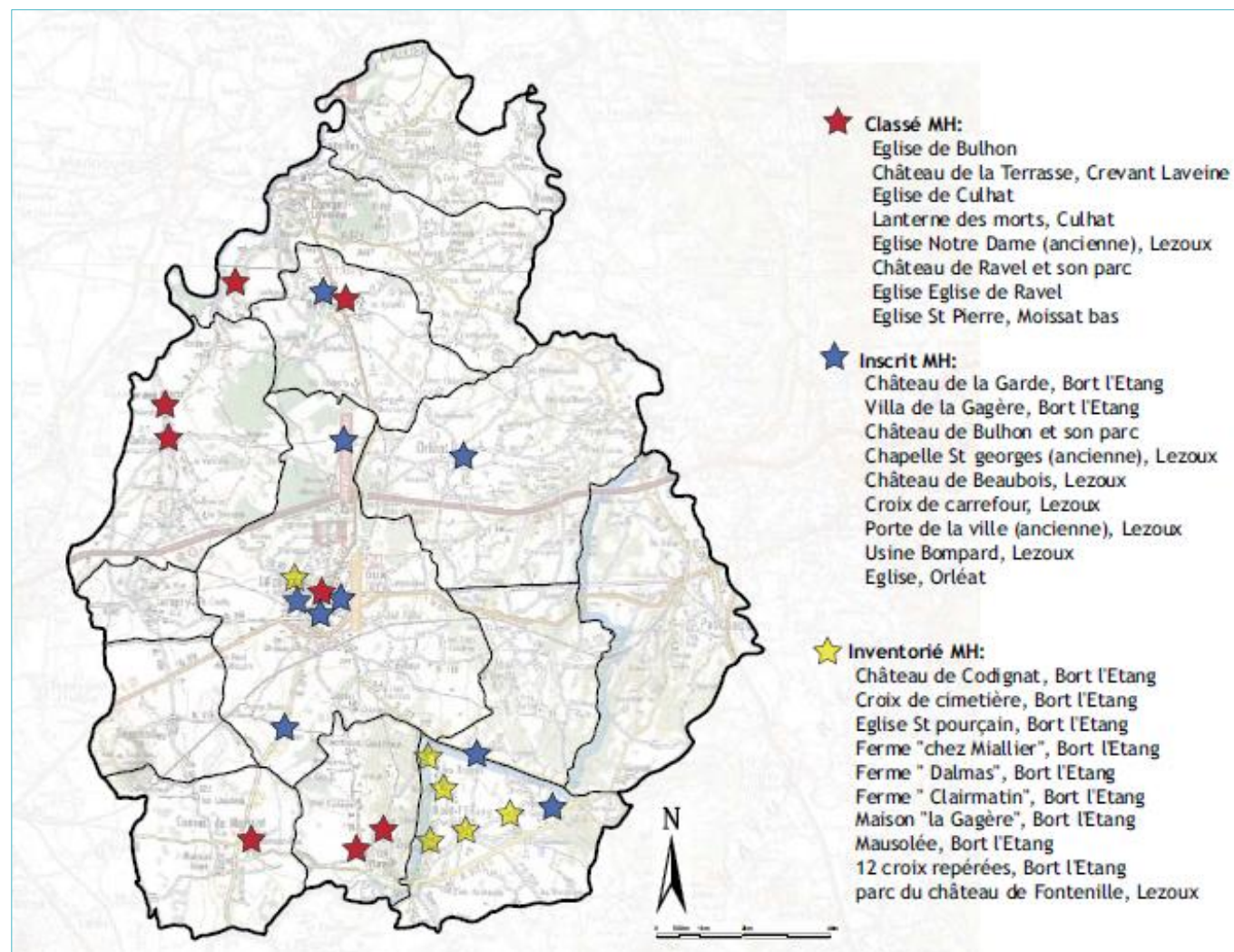
On peut constater que peu d'éléments d'architecture rurale sont protégés.

Le territoire recèle pourtant de nombreuses fermes remarquables, construites avec des procédés rares (pisé, adobe...). De même, en ce qui concerne le **patrimoine industriel**, on observe des rues de maisons ouvrières et des maisons de maîtres intéressantes vers Peschadoires.

Notons encore le **relais de chasse** dans les bois de Saint Jean d'Heurs.



Lanterne des morts - Culhat
© Relief Urbanisme



Charte architecturale et paysagère d'Entre Dore et Allier – mars 2005 - ©Sycomore

4.2.3. Le patrimoine vernaculaire

NB : Illustrations issues de la Charte architecturale et paysagère - BE Sycomore

Le « Patrimoine » est une notion incontournable de l'identité locale et le « petit » patrimoine est perçu comme une richesse indéniable à valoriser. Sur Entre Dore et Allier, ces éléments sont nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire intercommunal. Plus discret, cette richesse est ancrée dans le quotidien de chaque habitant et participe de son lien affectif au territoire. Il est donc important de conserver ce patrimoine, le rénover, le mettre en valeur car il est l'héritage culturel du territoire.

■ Les éléments identitaires de l'architecture locale et traditionnelle

Les éléments de « petit » patrimoine (croix, lavoirs...) sont nés de la prise en charge collective de certains équipements trop onéreux pour des individus isolés. La répartition de ce patrimoine n'est jamais aléatoire, elle se décide en fonction du milieu (présence de sources), du type d'agriculture ...

Le territoire est ponctué de nombreux éléments qui y ajoutent un charme certain. Ils peuvent être perçus comme des éléments d'art « populaire » à conserver car représentant une richesse historique et culturelle.



Four et lavoir au village des Bourrards (Bulhon)

sur la commune sont régulièrement organisés des week-end festifs autour de la restauration d'un élément du petit patrimoine avec la participation libre des habitants du village aux travaux - ©campus/@sycomore/@google



De nombreux éléments du patrimoine vernaculaire sont dispersés sur le territoire : croix, fontaines, abreuvoirs, pigeonnier... ils sont les témoins conservés de l'histoire de la Communauté de communes, et notamment des pratiques de la vie quotidienne rurale et des valeurs religieuses omniprésentes par le passé. L'inventaire du petit patrimoine de la Communauté de Communes met en évidence la vocation de chaque élément et les ressources du territoire :

➤ Patrimoine lié à l'eau :

- Les sources
- Les fontaines
- Les puits communs
- Les serves
- Les mares
- Les lavoirs



Crevant-Laveine



Culhat



Bulhon

➤ Patrimoine lié au traitement ou à la transformation des produits agricoles :

- Fours-à-pain
- Moulins
- Métiers à ferrer (travail)
- Pigeonniers
- Cabanes de vignes



Four – Vinzelles



Travail - Lempty

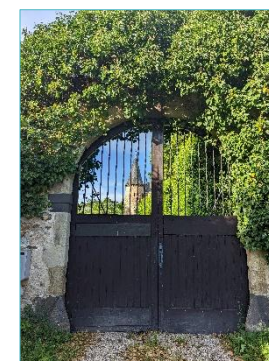


Pigeonnier

➤ Patrimoine lié aux croyances :

- Croix
- Niches

Vinzelles / Bort-l'Etang



■ Matériaux et techniques traditionnels

Le bâti traditionnel du territoire intercommunal a été construit grâce aux ressources locales et notamment grâce aux ressources géologiques. Les matériaux de construction pour l'architecture traditionnelle (murs et couvertures) reflètent également les savoir-faire locaux et les filières économiques associées. Le territoire Entre Dore et Allier est fortement marqué dans son architecture par une ressource en argile abondante et l'emploi de la terre dans une grande part des matériaux de construction.

— Les matériaux de couverture

Les toitures au sein du territoire de la Communauté de communes sont relativement simples, en général à deux pans symétriques pour la grande majorité des bâtiments. Plus rarement, elles peuvent être réduites à un seul pan (constructions appuyées sur d'autres) ou composées de trois ou quatre pans : par exemple à l'angle des rues, mais aussi pour les logis de domaines et certaines fermes ou sur les constructions de grandes dimensions ou les maisons de maître. On retrouve une grande homogénéité de teinte et d'aspect des couvertures avec l'emploi majoritaire des tuiles en terre cuite :

➤ La tuile canal

Elle constitue le recouvrement en terre cuite traditionnel du territoire. Les tuiles canal ou « romane » ont remplacé les tuiles romaines durant le moyen-âge, remplaçant progressivement les toitures végétales (paille de seigle et roseaux).

➤ La tuile plate dite bourbonnaise

Les tuiles plates sont relativement récentes en Limagne, elles sont d'importation Bourbonnaise. Dans le nord du territoire on trouve quelques rares toitures de tuiles plates qui évoquent déjà un certain changement (proximité de Randan). Supposant des toitures aux pentes plus raides, la tuile plate revêt également un caractère plus « social » : élément distinctif d'une hiérarchie bourgeoise.

➤ L'ardoise

Utilisée au XX^{ème} siècle, elle est utilisée seulement sur quelques maisons bourgeoises et sur certains clochers. Elle les différencie également des bâtiments traditionnels.

➤ La tuile mécanique

Elle constitue aujourd'hui le matériau le plus répandu.



Toitures à Joze - © Florian Bompan



Tuile canal



Tuile plate



Tuile mécanique



Ardoise

➤ Les corniches

Le couronnement des murs a pour but d'éloigner les eaux de pluies. Une technique spécifique est réalisée avec les tuiles « canal » : les génoises. Elles se déclinent également sous de nombreuses formes, avec des tuiles, des briques (au Nord), sous forme de débord de toiture, de frise de terre cuite ...



— Les murs et façades

La friabilité du patrimoine bâti en terre est une problématique majeure du territoire, en particulier dans le bassin versant de la Dore. Si l'eau commence à pénétrer, le mur se fissure... la restauration devient très compliquée, trop onéreuse. Ainsi, les ruines, et pré-ruines semblent être nombreuses ce qui tend à discréditer ce matériau pourtant très intéressant.

➤ Le pisé

Economique et « rapide », cette technique a été largement utilisée jusqu'au début du XXème siècle en Limagne. Elle permet d'élever des murs, sans les soutenir par aucune pièce de bois, et sans mélanger de paille, ou de bourre. La terre, ni trop franche, ni trop sableuse, ni trop argileuse, directement extraite du sol, est compactée dans des coffrages de grande largeur en une dizaine de couches qui forment ce qu'on appelle une « banchée ». Les « banchées » immédiatement décoffrées s'aboutent pour former le périmètre et les refends du bâtiment, puis se superposent pour constituer l'élévation des murs. Les parois ainsi réalisées nécessitaient une bonne protection contre l'humidité, moyennant quoi, elles étaient assurées d'une excellente longévité. Les boulins, trous carrés correspondants aux clefs de banchage conservés sans être rebouchés, assurent une bonne ventilation des murs.



Vinzelles - ©Relief Urbanisme

➤ La brique de terre (adobe)

Il s'agit de pavés d'argile tassée, qui sont par la suite moulés et mis à sécher à l'abri de la pluie. Le matériau extrait du sol est déposé dans un moule, tel quel ou compressé plus ou moins selon les procédés. Après une période de séchage, les briques sont appareillées pour maçonner les murs. Leur agencement est réalisé de telle sorte qu'ils s'imbriquent au maximum. Les murs étaient par la suite recouverts d'un enduit de chaux. Cette technique utilise la terre aussi bien en structure porteuse qu'en remplissage d'ossature, dans les villages où les pierres à bâtir sont inexistantes, rares.



➤ Le torchis

Technique assez rare sur le territoire intercommunal, on aperçoit cependant au nord, quelques anciennes granges, quelques rares habitations et surtout des pigeonniers à pans de bois. La terre mélangée à la paille, voit son rôle relégué à celui d'un matériau de remplissage. L'ossature de la construction se compose de pans de bois.

➤ Les briques

A base d'argile, en forme de parallélépipède rectangle, moulé mécaniquement et cuit au four/ briques pleines, ou creuses. L'utilisation de la brique de terre cuite date apparait au XIXème siècle. Sa mise en œuvre est variée : remplissage, encadrement, rénovation, piles de portail, ... La brique moderne creuse est, elle, essentiellement mise en œuvre en remplissage sur des bâtiments modernes à vocation industrielle, ou en rénovation de bâtiments anciens.



➤ Les carreaux

Utilisés en intérieur, très répandus dans les maisons paysannes de Limagne, et maisons de maître. On les retrouve aussi dans des maçonneries en extérieur, en assise entre lits de pierre et de galets.

➤ Les galets

Ces cailloux roulés par les rivières, sont largement employés en lits posés sur chaux dans les maçonneries sur toutes les bordures de l'Allier et de la Dore. Ils font partie des matériaux courants avec le pisé (la terre) et la chaux. Les couleurs et les formes des galets sont très variables. Cette diversité est utilisée dans l'appareillage, créant ainsi des résultats très esthétiques. Ils sont souvent utilisés pour des murs, ou des revêtements de sols.



➤ Les moellons de pierres de ramassage

En de nombreux pays, la pierre à bâtir n'était que de la caillasse simplement ramassée et appareillée lorsqu'elle est régulière – ce qui est rare. Les pierres les plus grosses sont disposées en parement sur les deux faces du mur et un bourrage fait de cailloux mêlés de mortier de chaux, remplit l'espace conservé entre les deux parements. Ces murs s'observent dans les pays d'arkose, de cheires... les pépérites.

➤ Arkoses

Grès résultant de l'agglomération naturelle, par un ciment de feldspaths ou de silices, des minéraux durs déchaussés des granites. Ce sont des pierres qui se travaillent assez facilement, mais qui ont une résistance réduite. Souvent utilisées dans la moitié sud, leur couleur crée immédiatement une ambiance chaleureuse, dorée, jaune... Ils sont souvent utilisés pour les murs, murets, encadrements, sols...

➤ Les pierres d'origines volcaniques

Elles sont plutôt rares dans la région ou de qualité médiocre (on ne les trouve que sur la pépérite de Courcourt). Souvent elles étaient amenées à grands frais par des charrois de bœufs qui furent remplacés par le chemin de fer au XIXème siècle. On peut donc dater ces constructions du XIXème. On amenait des pierres de ramassage mais aussi des pierres de taille. Dans beaucoup de villages on observe des chambranles (encadrements) en pierre de Volvic, des fontaines, des bassins, des statues... L'art dans le village est presque toujours en pierre de Volvic ainsi que les linteaux, plus solides que ceux réalisés en arkose, qui nécessitent un triangle de décharge. Souvent les façades en pierres étaient enduites. Aujourd'hui l'aspect « pierre » est recherché.

➤ Les marnes et calcaires

On les retrouve plus rarement, en général employées de manière ponctuelle. Elles sont blanches, quelquefois, jaunâtres, beiges.

— Les enduits et revêtements

➤ La terre comme liant

La glaise argileuse et imperméable, a été longtemps avant la chaux, l'unique liant dans la construction. Cette terre directement extraite dans la fouille, employée crue ou mélangée avec de petites proportions de chaux (mortier d'hirondelle), s'imposait dans les opérations nécessitant un liant et un isolant les plus économiques possibles. Ce type de mortier avait toutefois le désavantage de se désagréger rapidement sur les murs mals exposés ou mals abrités.

➤ La chaux

C'est grâce aux chauliers et aux tuiliers qui existaient depuis très longtemps dans les Limagnes que l'on a pu construire des villages agglomérés. Privés de tuiles et de chaux, les Limagnais auraient été obligés de se servir de la paille de seigle pour leurs toits, obligés de vivre avec la crainte de voir le village flamber périodiquement... Sans la tuile et sans la chaux, on n'aurait point vu en Limagne les villages groupés, les maisons montées en hauteur (grâce au mortier).

Le mortier : de chaux grasse (ou mortier franc) était obtenu en mélangeant soigneusement la chaux avec un à deux tiers de sable. Très adhérent, non fissurable, son durcissement était assez lent à l'air et son emploi était inefficace sous l'eau ou sur un sol très humide, raisons qui lui ont fait préférer la chaux hydraulique (qui durcit au contact de l'eau), elle-même supplantée par les ciments artificiels, dès le début du siècle.

Les enduits : le mortier de chaux constituait un excellent enduit extérieur comme intérieur qui laissait respirer le mur. Le recouvrement pouvait être soit complet soit seulement appliqué aux joints. Lorsque l'enduit du mur était total, on le reblanchissait à l'occasion, à l'intérieur comme à l'extérieur avec du lait de chaux, passé à la brosse ou au pinceau.

➤ Les sables

Ils provenaient de deux types d'exploitation. D'une part le lit des rivières offrait des bancs de sable très propres ; d'autre part, il était mis à jour et nettoyé dans le terrain de la construction. Avec les sables on retrouvait souvent des graviers qui étaient eux aussi employés. Aujourd'hui ces textures « sables-graviers » se raréfient, elles disparaissent.

➤ Bardages et cloisons en bois

On retrouve le bois pour des usages précis et spécifiques, de la menuiserie, des bardages, du mobilier...

L'aspect du bois peut paraître très différent du bois utilisé aujourd'hui, traité, lazuré. On utilisait alors du bois plus épais, mais aussi du bois « luné », résistant aux insectes et autres parasites.

■ L'architecture contemporaine

En raison de la pression foncière forte sur le territoire, les constructions récentes deviennent souvent majoritaires dans la silhouette des villages. Le risque de transformation de certains villages en « villages-dortoirs » est alors certain.



Exemple d'habitat pavillonnaire de plain-pied et de forme complexe à Culhat - © Florian Bompan



Quelques constructions récentes sous forme d'habitat intermédiaire et sur limites séparatives à Orléat - © Florian Bompan

La majorité des constructions contemporaines est calquée sur le modèle type « habitat pavillonnaire », à savoir une maison individuelle implantée au milieu d'une parcelle de taille moyenne, sous forme de lot libre ou de lotissement.

Ce type d'habitat n'a que peu de rapport avec l'implantation du bâti traditionnel. Les volumes des constructions restent simples mais leur forme et leur teinte, notamment celle des enduits des façades, se diversifient, sans réelle cohérence avec le bâti ancien.

En effet, les constructeurs proposent des maisons toutes faites en fonction des budgets. Ainsi on peut voir des villas, des pavillons de Provence aux enduits jaunes, rouges... qui s'intègrent difficilement au contexte.

Malgré cette intégration urbaine et architecturale perfectible, **on constate globalement une homogénéité dans la teinte et formes des toitures, ce qui favorise et participe largement à l'intégration paysagère du bâti récent au tissu bâti ancien**, notamment depuis les perceptions lointaines sur les différentes entités bâties de la communauté de communes.

A noter que certaines constructions s'inspirent de l'architecture locale : volumétrie du bâti ancien, utilisation de matériaux traditionnels en encadrements, implantation dans la pente ou par rapport aux voies ...

Par contre, le pisé, caractéristique du territoire n'est pas du tout utilisé dans les constructions contemporaines. Il demande en effet un savoir-faire particulier qui se raréfie et les coûts de constructions sont désormais prohibitifs.



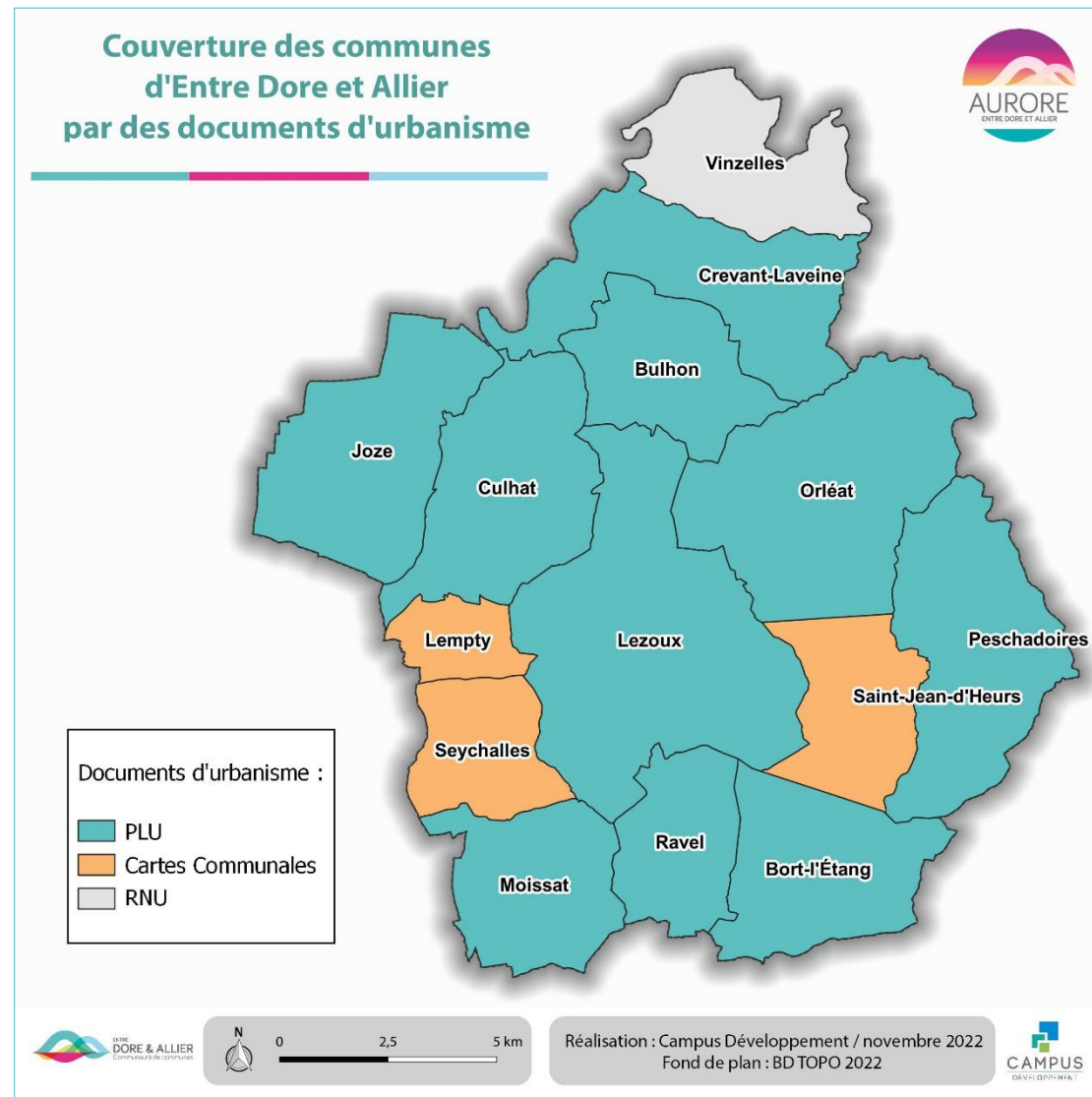
Bourg de Seychalles - © Relief Urbanisme

4.3. LES DYNAMIQUES FONCIERES

4.3.1. Etat des lieux des documents d'urbanisme en vigueur

Témoin de la pression foncière sur le territoire, les communes d'Entre Dore et Allier sont presque toutes couvertes par un document d'urbanisme. En effet, 13 des 14 communes de l'intercommunalité disposent d'un document d'urbanisme :

- **10 communes disposent d'un PLU en vigueur.** Au 29 novembre 2024, les PLU des communes de Bulhon et Orléat sont en cours d'évolution (procédures de modification ou de mise en compatibilité).
- **3 communes disposent d'une Carte Communale en vigueur :** Lempty, Seychalles et Saint-Jean-d'Heurs.
- Seule 1 commune (Vinzelles) est soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme).



■ Tableau détaillé des procédures par communes – Situation au 29/11/2024

Commune	Doc Urba En Vigueur	Procédures	Approbation
BORT-L'ETANG	PLU	Elaboration PLU	28/11/2013
BULHON	PLU	Révision générale PLU	14/06/2019
		Modification simplifiée n°1	17/12/2024
CREVANT-LAVEINE	PLU	Elaboration PLU	31/07/2007
		Modification simplifiée n°1	20/05/2011
		Modification simplifiée n°2	23/12/2019
CULHAT	PLU	Elaboration du PLU	22/09/2007
JOZE	PLU	Elaboration du PLU	23/03/2012
		Modification simplifiée n°1	26/03/2013
		Modification n°1 et Déclaration de projet n°1	26/08/2019
		Déclaration de projet n°2	11/07/2023
LEMPY	CC	Elaboration de la CC	05/07/2004
LEZOUX	PLU	Elaboration du PLU	30/07/2008
		Révisions simplifiées n°1 et n°2 et Modification n°1	26/10/2009
		Modification n°2	13/09/2010
		Modifications n°3, n°4 et n°5 et Révision simplifiée n°3	14/11/2011
		Modifications n°6 et n°7	22/06/2012
		Modification n°8	06/02/2013
		Modification n°9 et Déclarations de Projet n°1 et n°2	14/04/2014
		Modification simplifiée n°1	28/04/2014
		Modification simplifiée n°2	29/06/2015
		Modification simplifiée n°3	15/09/2020
		Modification simplifiée n°4	07/03/2023
		Modification simplifiée n°5	17/09/2024

Commune	Doc Urba En Vigueur	Procédures	Approbation
MOISSAT	PLU	Elaboration du PLU	03/05/2019
		Modification n°1	19/12/2023
ORLEAT	PLU	Elaboration du PLU	09/03/2004
		Modification n°1	10/09/2004
		Modification n°2	29/03/2005
		Révision simplifiée n°1	29/03/2006
		Révision simplifiée n°2	24/04/2006
		Révision simplifiée n°3	21/08/2006
		Modification n°3	14/03/2008
		Révision simplifiée n°4	30/11/2009
		Modification n°4 et Révision simplifiée n°5	03/05/2010
		Modification n°5	13/04/2015
		Déclaration de projet n°1	En cours
PESCHADOIRES	PLU	Elaboration du PLU	02/07/2012
		Modification simplifiée n°1	27/01/2015
		Modification simplifiée n°2	29/08/2017
		Modification simplifiée n°3	28/06/2021
		Modification simplifiée n°4	27/09/2022
		Modification simplifiée n°5	19/03/2024
RAVEL	PLU	Elaboration du PLU	28/05/2010
		Modification n°1	30/11/2011
		Modification n°2	28/11/2013
		Modification simplifiée n°1	24/03/2016
SAINT-JEAN-D'HEURS	CC	Elaboration de la CC	22/12/2003
SEYCHALLES	CC	Elaboration de la CC	07/01/2005

4.3.2. Analyse de la consommation foncière

La loi Engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », du 12 juillet 2010 a renforcé les obligations du PLUi-H en matière de « gestion économe des ressources et de l'espace ». Le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan. Il s'agit d'évaluer localement la consommation des espaces naturels et agricoles afin d'en maîtriser les évolutions.

— Approche méthodologique retenue

Dans le cas présent, **nous utilisons les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols**, mis en place par le gouvernement dans le cadre du plan de biodiversité. L'artificialisation des sols se définit comme « la transformation d'un sol naturel agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport »

Les données d'occupation des sols sont obtenues à partir des fichiers fonciers mis à disposition par le ministère des Finances (DGFIP) et retraitées par le CEREMA. Le principe de traitement des fichiers fonciers est de travailler à une échelle la plus fine possible, soit la parcelle. À l'aide de divers calculs statistiques et géomatique dans certains cas, on obtient des données à l'échelle de la parcelle qui sont ensuite agrégées à l'échelle de la commune. Cette méthode permet aussi d'avoir une distinction entre habitat et activités, mais aussi de connaître l'évolution au cours d'une période.

Cette méthode reste toutefois à perfectionner (le CEREMA travaille dessus) car quelques biais perdurent, concernant notamment la consommation foncière induite par les bâtiments agricoles.

Ce bilan de la consommation foncière porte à la fois sur la période de référence 2011-2020 et sur la période récente 2021-2022

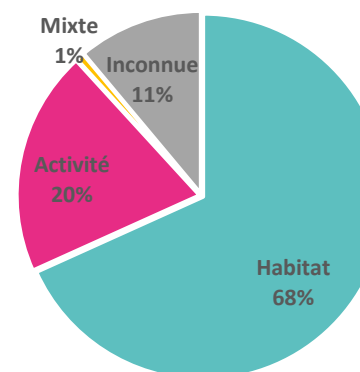
■ Bilan de la consommation foncière (2011-2020)

Les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols nous indiquent que **la consommation foncière des espaces naturels et agricoles est estimée à 184 ha entre 2011 et 2020**, dont :

- 68% à vocation d'habitat (125 ha), soit plus des 2/3 de la consommation foncière totale,
- 20% à vocation d'activités économiques (37 ha),
- Une part importante des surfaces artificialisées n'a pas de vocation identifiée (« inconnue » ou mixte). Elle représente 12% soit un peu moins de 22 ha.

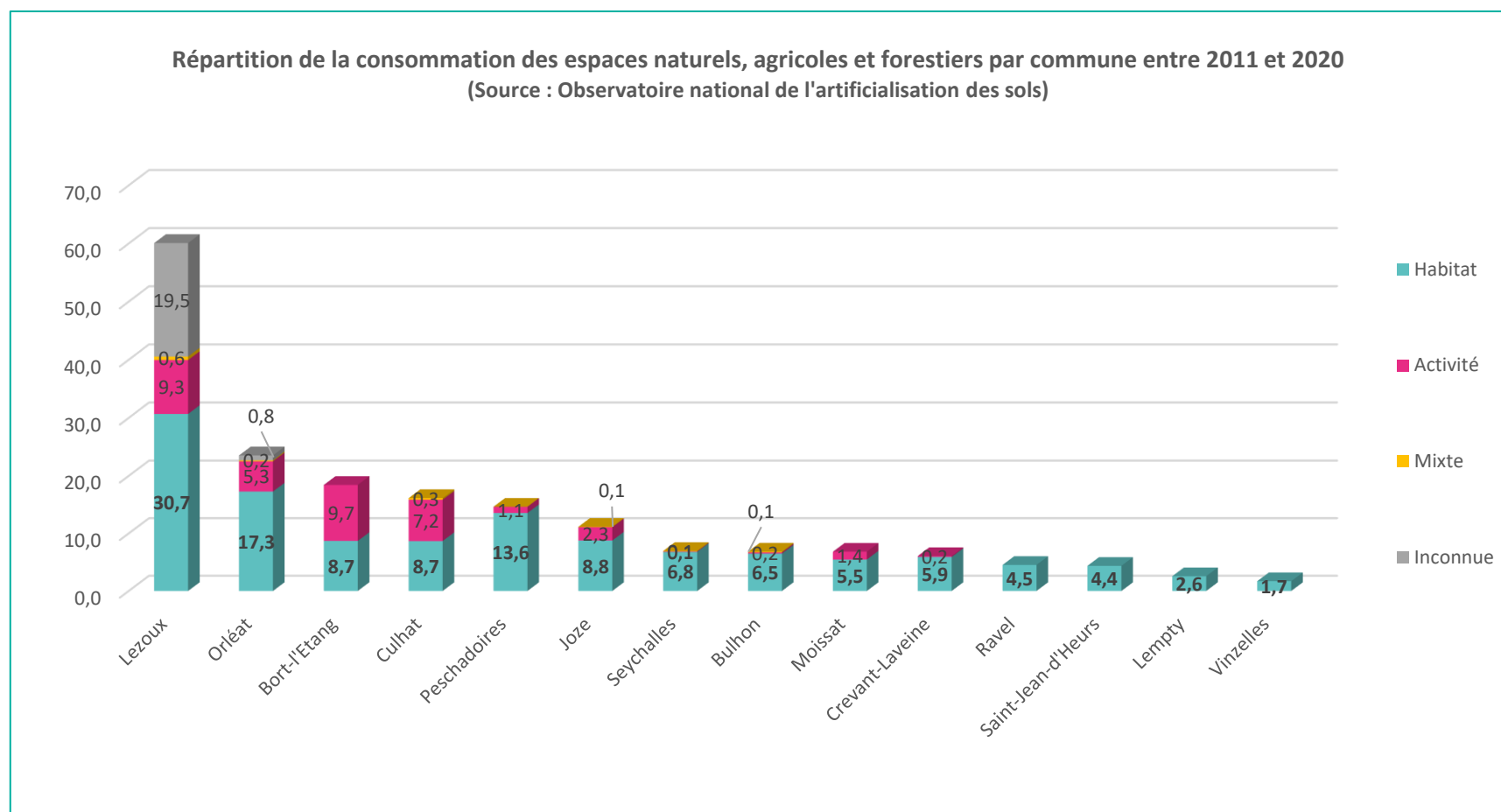
À l'échelle des territoires communaux, **la consommation foncière est beaucoup plus prégnante sur le pôle relais de Lezoux (60 ha), ce qui représente environ 1/3 de la consommation foncière du territoire intercommunal.**

Répartition de la consommation foncière entre 2011 et 2020 par vocation



Suivent, dans une moindre mesure les pôles de proximité avec une consommation foncière qui s'élève à 23,5 ha à Orléat et 14,6 ha à Peschadoires. La consommation foncière relevée durant les 10 dernières années à Bort-l'Étang (18,4 ha), Culhat (16,1 ha) et Joze (11,1 ha) s'établit dans le même ordre de grandeur que les pôles de proximité, notamment en raison d'une consommation d'espaces à vocation d'activités économiques assez importante.

À l'inverse, l'observatoire national de l'artificialisation des sols identifie une **consommation foncière plus mesurée sur les 8 autres communes** (Seychalles, Bulhon, Moissat, Crevant-Laveine, Ravel, Saint-Jean d'Heurs, Lempty et Vinzelles) : 5 ha en moyenne par commune soit environ 5 000 m² par an. Cette consommation foncière est alors presque intégralement dédiée à l'habitat.

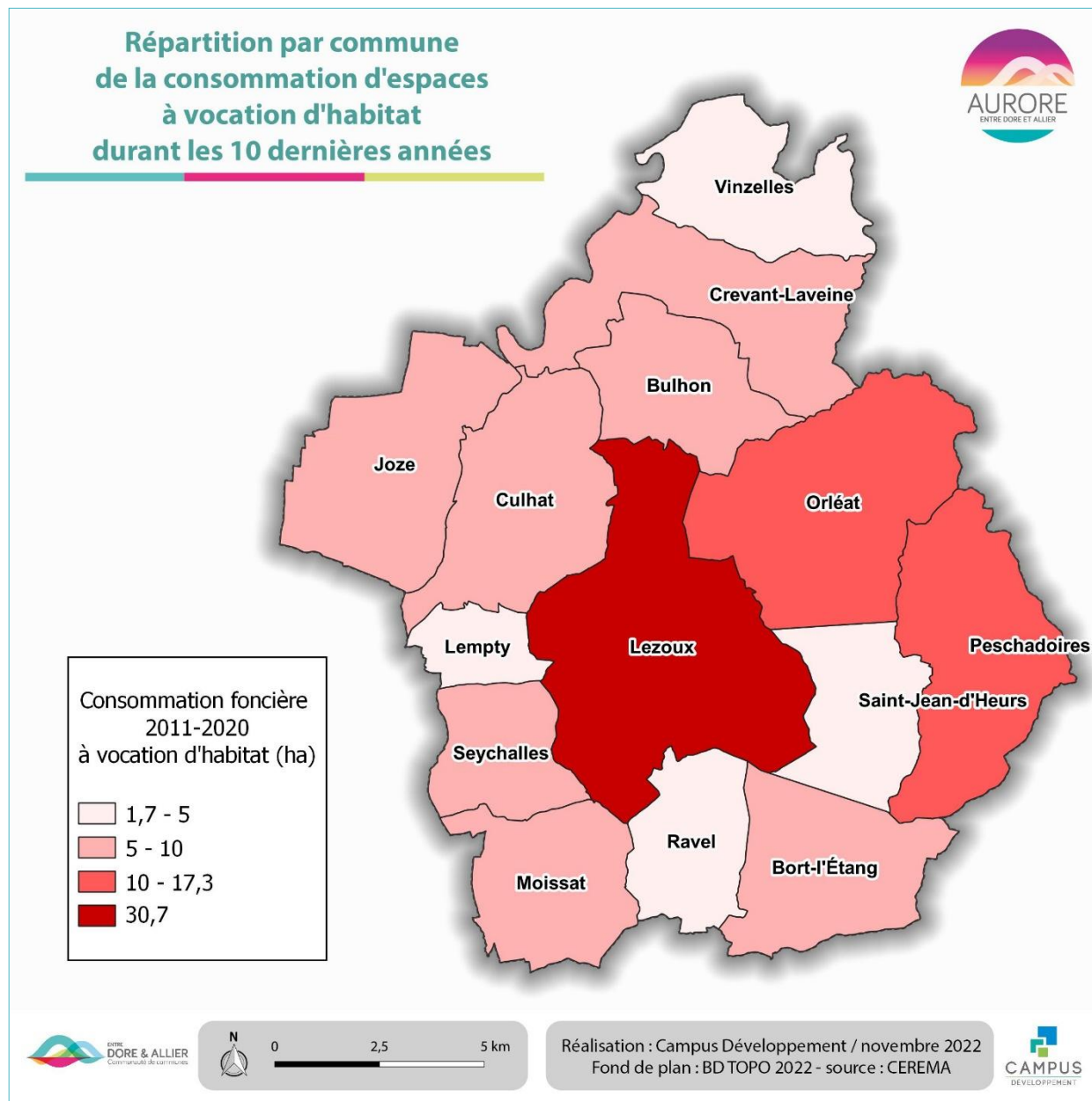


— Focus sur la consommation foncière à vocation d'habitat

La vocation habitat prend une part très importante dans la consommation totale, à savoir **125,4 ha** soit 68% de la consommation foncière totale.

Les communes ayant la plus grande consommation à destination d'habitat sont logiquement le pôle relais de Lezoux (30,7 ha) et les 2 pôles de proximité d'Orléat (17,3 ha) et de Peschadoires (13,6 ha). Ainsi, :

- La moitié de la consommation foncière à vocation d'habitat (49%) est concentrée dans les communes structurantes (pôles urbains secondaires et pôles relais) ;
- L'autre moitié (51%) de la consommation foncière pour l'habitat est concentrée dans les communes rurales avec une moyenne de 5,8 ha par commune durant les 10 dernières années, soit 5 800 m² par an.



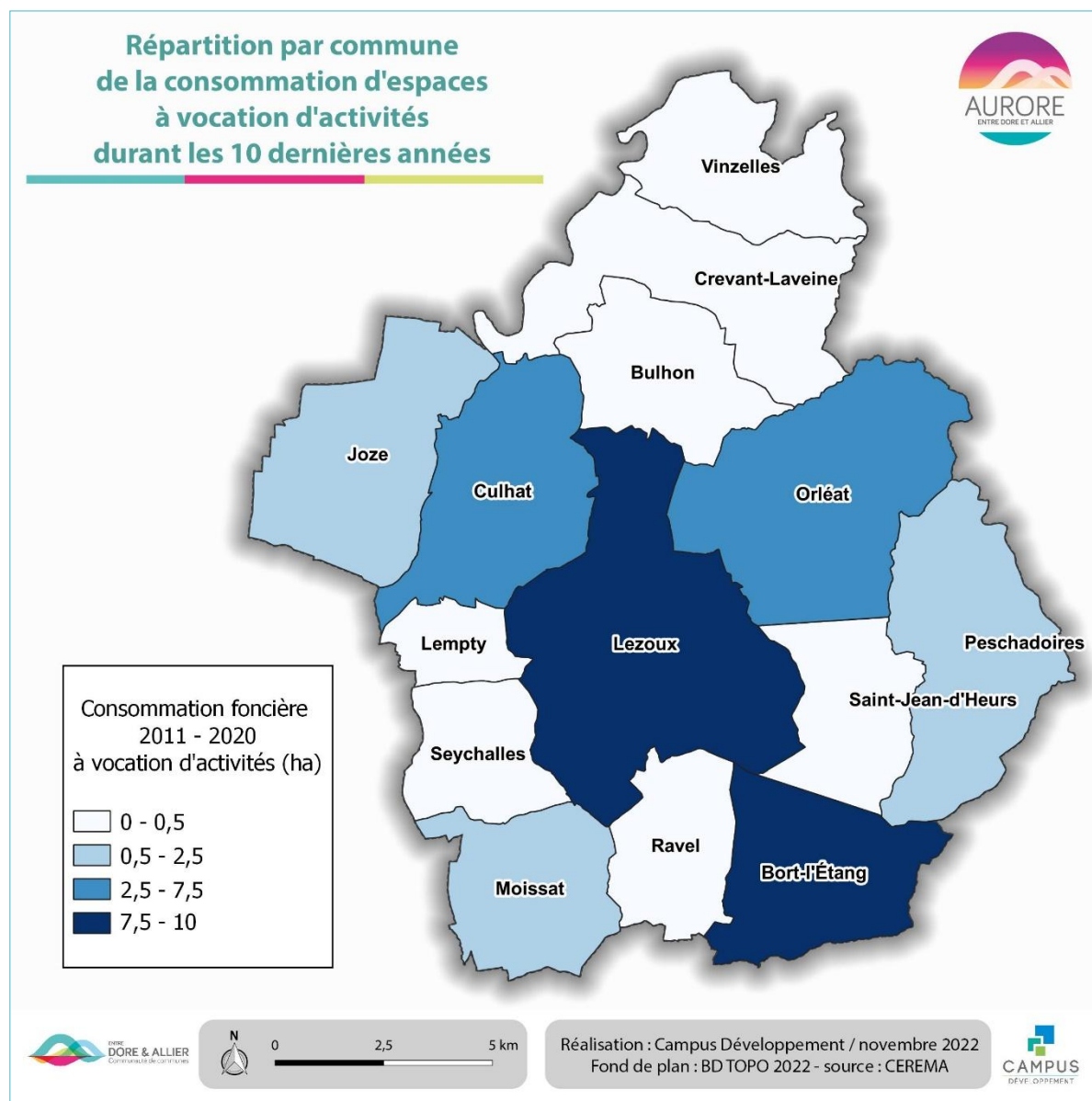
— Focus sur la consommation foncière à vocation d'activités

La consommation des espaces à destination d'activités économiques représente 36,7 ha durant les 10 dernières années. Elle se concentre principalement sur les communes de Bort-l'Étang (9,7 ha) et Lezoux (9,3 ha), et dans une moindre mesure sur les communes de Culhat (7,19 ha) et d'Orléat (5,25 ha).

NB : la donnée enregistrée pour Bort-l'Étang (9,7 ha) peut paraître très importante, elle correspond d'une part au projet de constructions sur l'aérodrome (local, tour de contrôle et logement de gardien et de deux bâtiments pour abriter des avions), et d'autre part à la construction de 6 hébergements touristiques.

A l'inverse, les communes de Joze, Peschadoires et Moissat enregistrent une consommation foncière mesurée, de 1 à 2 ha durant les 10 dernières années.

Enfin, il faut noter que la moitié des communes (7 communes) ont accueilli très peu ou aucune nouvelle construction à vocation économique durant les 10 dernières années.



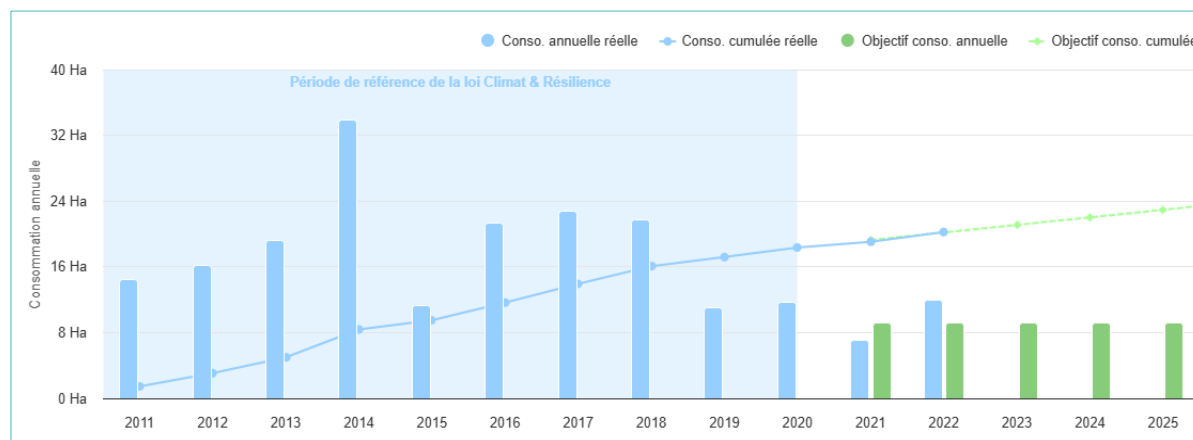
Bilan de la consommation foncière sur la période 2021-2022

En **2021 et 2022**, les données du Portail de l'Artificialisation des Sols indiquent que la **consommation foncière cumulée** est de **18,92 ha**, soit **9,46 ha/an** (contre **18,4 ha/an** entre **2011 et 2020**). Cette tendance est en **adéquation avec la trajectoire prévue de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** de 50 % par rapport à la décennie 2011-2020, fixée à **9,2 ha/an** pour la communauté de communes Entre Dore et Allier.

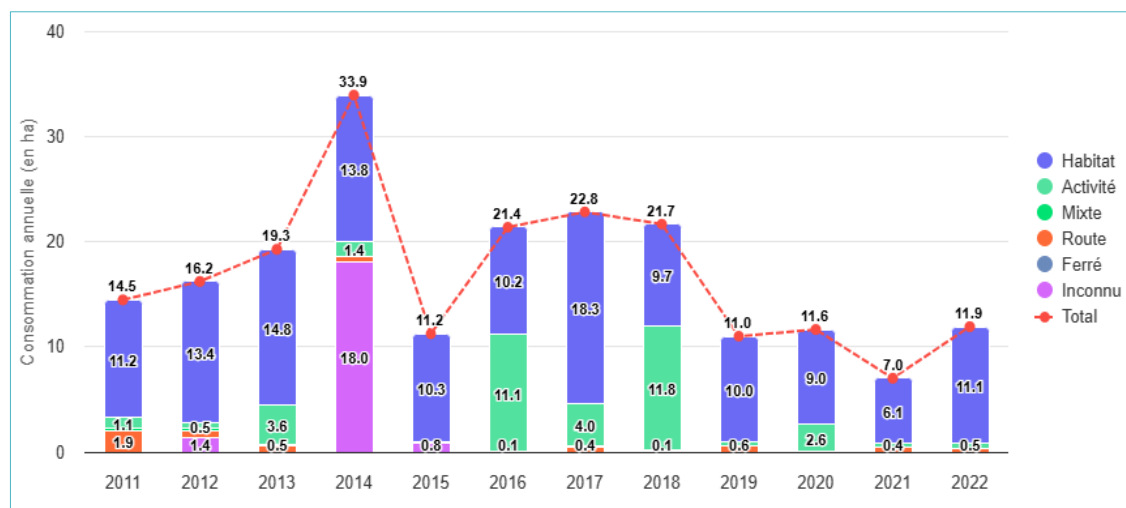
Ces dernières données justifient d'une **réduction moyenne effective par rapport à la décennie précédente**, notamment en lien avec la consommation enregistrée en 2021 qui correspond au minimum enregistré depuis 2009. Les données devront être analysées dans les années suivantes pour vérifier si la tendance suit toujours la trajectoire de réduction prévue.

Sur le cumul des années **2021 et 2022**, **17,2 ha** ont été **consommés à destination de l'habitat**, soit près de **91 %** de la consommation totale. En comparaison, sur la période **2011-2020**, la **consommation à destination de l'habitat** représentait **68 %** de la consommation d'ENAF. En parallèle, la part de la consommation de foncier à destination d'activités économiques est passée de 20 % à 5 %, soit seulement 0,9 ha cumulé en 2021 et 2022.

Les dernières données montrent une **consommation plus mesurée**, en **adéquation avec la trajectoire prévue**, pour les communes de **Bort-l'Etang, Lezoux, Orléat, Peschadoires, Ravel, Seychalles et Vinzelles**.

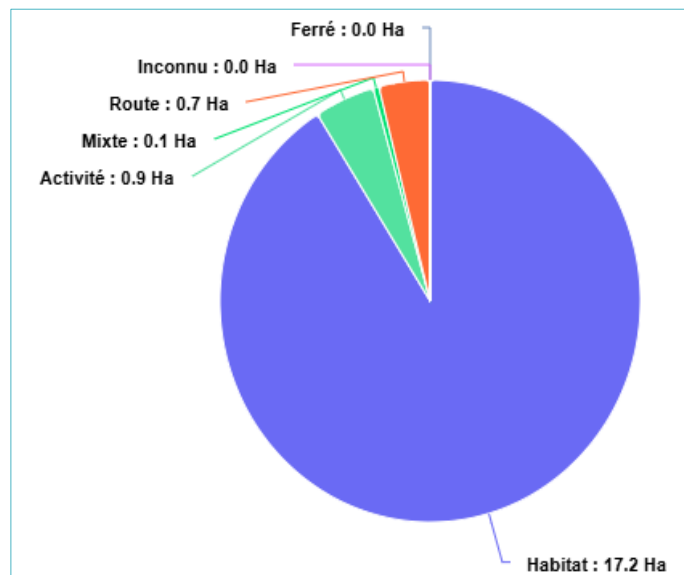


Consommation d'ENAF entre 2011 et 2022 et trajectoire 2030 - ©MonDiagArtif

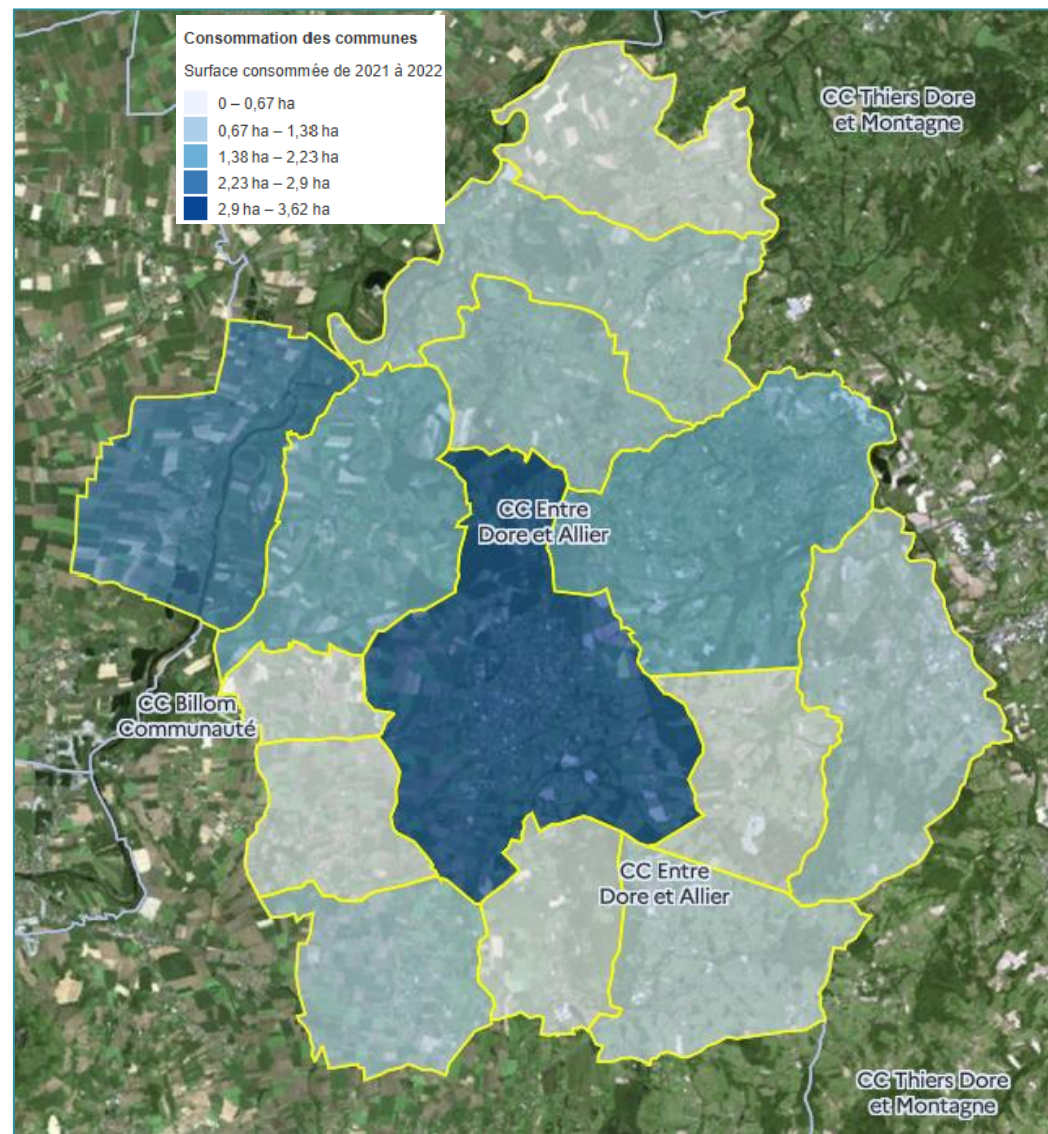


Consommation d'ENAF annuelle entre 2011 et 2022 selon la destination - ©MonDiagArtif

A l'échelle communale, **ce sont les communes de Lezoux (3,62 ha) et Joze (2,9 ha) qui ont le plus consommé d'espaces**. Suivent ensuite Orléat et Culhat avec respectivement 2,23 ha et 2,09 ha consommés. A l'inverse, Vinzelles, Lempty, Seychalles et Ravel ont consommé moins de 0,5 ha.



Consommation d'ENAF selon la destination entre 2021 et 2022 -
©MonDiagArtif



Bilan de la consommation foncière d'ENAF sur la période 2021-2022 - ©MonDiagArtif

4.3.3. Evaluation de la capacité foncière dans les documents d'urbanisme en vigueur

— Approche méthodologique

L'analyse de la capacité foncière au sein des documents d'urbanisme en vigueur a été réalisée afin d'estimer le potentiel foncier urbanisable des communes couvertes par un PLU ou une carte communale. La commune de Vinzelles, seule soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) n'est pas incluse dans cette analyse.

Cette estimation a été réalisée par le croisement de plusieurs données cartographiques (cadastre 2022, photographie aérienne 2020, tâche urbaine 2022 extraite de la BD Topo IGN) afin d'identifier et de comptabiliser les surfaces des parcelles non bâties et non aménagées en jardin, en cimetière, en parking public ou terrain de sport ... dès lors qu'elles représentent une superficie d'au moins 500 m² seules ou avec d'autres parcelles contigües. Ont également été prises en compte sur la base d'une analyse par photo-interprétation, les parcelles « optimisables », c'est-à-dire une partie d'une vaste propriété bâtie pouvant supporter des constructions supplémentaires dès lors que la configuration du terrain le permet.

Ce travail cartographique constitue une approche théorique de la capacité foncière urbanisable au sein des documents d'urbanisme, qui sera vérifié et précisé lors de nos investigations de terrain prévues en phase 3 de la mission « Traduction réglementaire du PLUi-H ».

■ Un Potentiel Foncier Urbanisable de 606 ha toutes vocations confondues

— Les tendances générales (toutes vocations confondues)

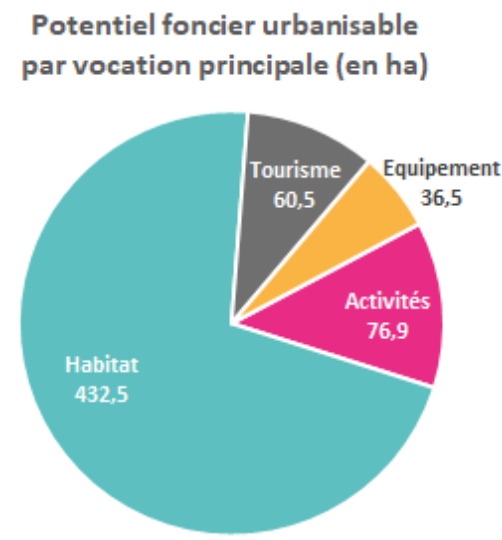
La capacité foncière urbanisable au sein des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire d'Entre Dore et Allier est très importante, puisqu'elle est estimée à 606 hectares (PLU et Cartes communales confondus) dont 386 hectares en extension urbaine (soit 64% des capacités foncières).

Les gisements fonciers les plus importants sont à vocation habitat. Ils représentent 433 ha, soit 71% de la capacité foncière totale. Ce chiffre annonce des capacités de densification des tissus urbains très importantes.

Arrive ensuite le foncier constructible à vocation d'activités économiques (77 ha), qui est relativement important en raison de la vocation industrielle du territoire. Il correspond à 13% du potentiel foncier total.

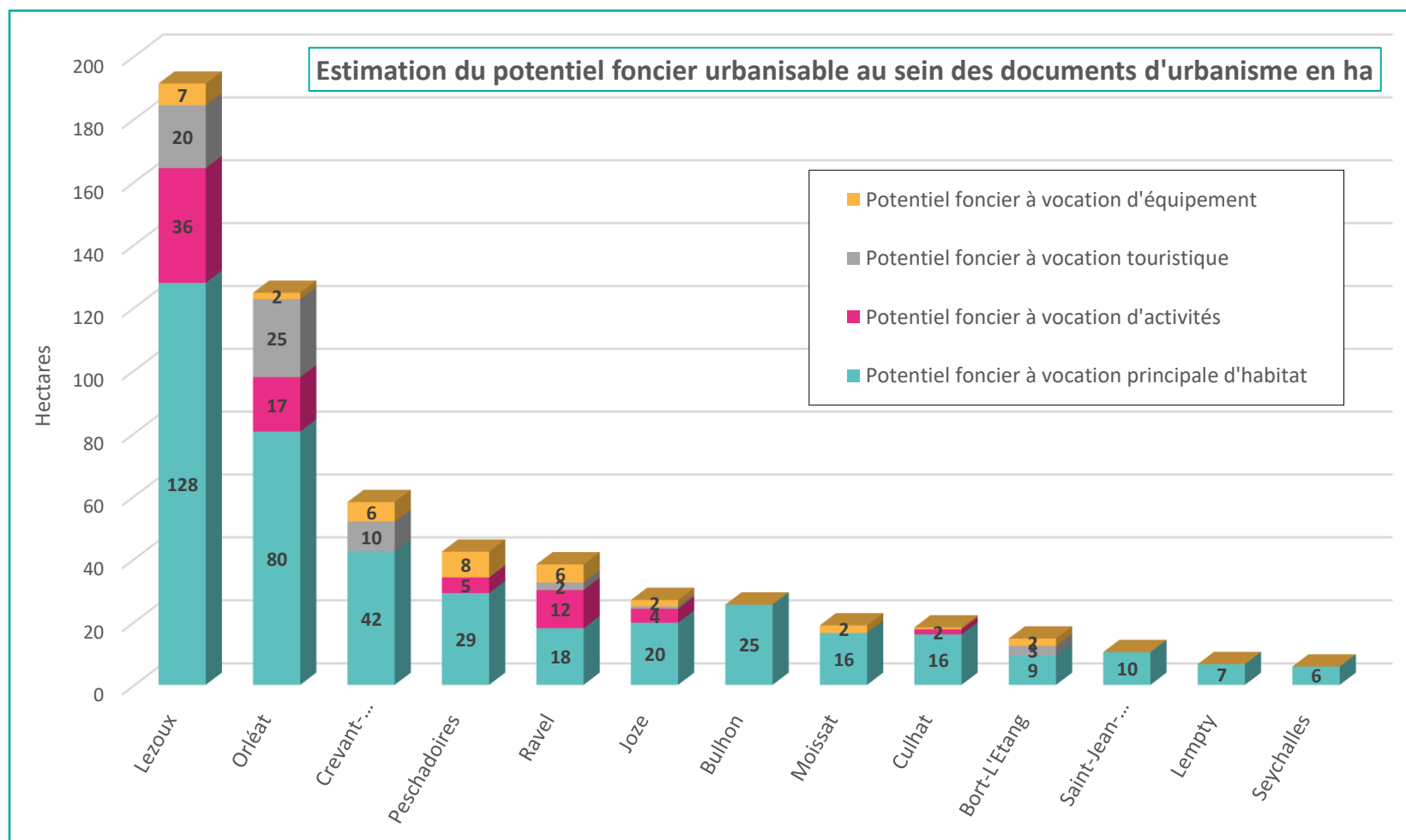
Le Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) à vocation touristique paraît également très important avec un total de 60,5 ha (soit 10%), mais il regroupe souvent des grands tènements qui ne sont destinés qu'à accueillir des constructions d'emprises et de capacités limitées.

Enfin 36,5 ha (6% du PFU total) sont destinés à accueillir des équipements dans les 13 documents d'urbanisme communaux de la Communauté de communes.



À l'échelle communale, et toutes vocations confondues, les communes qui affichent **les capacités foncières les plus importantes sont Lezoux (191,2 ha) et Orléat (124,6 ha)**. Il s'agit en effet de communes structurantes à l'échelle du territoire. De plus, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme relativement ancien, élaboré avant les lois Grenelle comptent généralement un Potentiel Foncier Urbanisable plus important. Cependant cette observation ne se vérifie pas systématiquement. Par exemple, la commune de Peschadoires, pôle de proximité et dotée d'un PLU approuvé en 2012 comprend un Potentiel Foncier relativement mesuré (42,2 ha), en comparaison aux communes de Crevant-Laveine (58 ha) ou de Ravel (38,2 ha).

Les 3 communes régies par une carte communale (Saint-Jean-d'Heurs, Lempty et Seychalles) sont en revanche celles qui comptent les Potentiels fonciers Urbanisables les plus faibles.



— Focus sur les gisements fonciers à vocation d'habitat (433 ha)

Globalement, les gisements fonciers les plus importants se trouvent en zones urbaines à vocation d'habitat où ils représentent 73% de la capacité foncière totale soit 317 ha dont près de 200 ha en densification des enveloppes urbaines existantes.

- Ces gisements sont particulièrement importants sur la commune de Lezoux (128 ha), puis sur Orléat (80 ha), pôles structurants de l'intercommunalité.
- Des communes telles que Crevant-Laveine (42 ha identifiés dans le PLU approuvé en 2007) ou Bulhon (25 ha identifiés dans le PLU de 2019) présentent également des gisements fonciers à vocation d'habitat importants.
- À l'inverse, le pôle de proximité de Peschadoires (29 ha) ou les communes de Ravel (18 ha), Moissat (16 ha) ou Bort-l'Etang (9 ha) présentent des PFU plus mesurés malgré des PLU plus ou moins anciens et des structures urbaines hétérogènes (villages denses ou habitat dispersé).

Il n'est finalement pas noté de corrélation évidente entre le PFU et les caractéristiques urbanistiques de chaque commune. Chacune à sa logique particulière, avec néanmoins des gisements à vocation d'habitat globalement importants. Seules les 3 communes possédant une carte communale présentent un PFU plus faible.

Vocation principale	Types de zones	Potentiel foncier urbanisable (en ha)	Potentiel foncier urbanisable en densification (en ha)	Potentiel foncier urbanisable en extension (en ha)
Habitat	Zones urbaines*	316,7	198,0	118,6
	Zones à urbaniser "ouvertes"	90,7	14,8	76,0
	Zones à urbaniser "fermées"	25,2	0,0	25,2
	TOTAL	432,5	212,8	219,8
Activités	Zones urbaines*	37,2	5,4	31,8
	Zones à urbaniser "ouvertes"	39,7	0,4	39,3
	TOTAL	76,9	5,8	71,1
Tourisme	Zones urbaines*	6,9	0,0	6,9
	STECAL / Zone Naturelle	20,0	0,0	20,0
	Zones à urbaniser "ouvertes"	33,5	0,0	33,5
	TOTAL	60,5	0,0	60,5
Equipement	Zones urbaines*	20,2	1,3	18,9
	Zones à urbaniser "fermées"	16,3	0,3	16,0
	TOTAL	36,5	1,7	34,8
TOTAL		606,4	220,2	386,2

Zones Urbaines* : comprend les zones « U » des PLU et les zones « ZC » des Cartes Communales

— Focus sur les gisements fonciers à vocation d'activités économiques

Les gisements fonciers à vocation d'activités représentent 77 ha, presque intégralement en extension urbaine (71 ha). Ces gisements fonciers sont concentrés en premier lieu sur Lezoux (36 ha) et Orléat (17 ha). **Il s'agit en effet des communes qui accueillent les zones d'activités économiques intercommunales d'Entre Dore et Allier. Peschadoires**, autre commune structurante de l'intercommunalité, en particulier du point de vue de l'activité industrielle, **ne présente qu'un PFU de 5 ha à destination économique**, ce qui démontre que ses zones d'activités sont quasiment pleines.

Il faut noter la présence de gisements fonciers à vocation économique dans les zones ou espaces d'activités communaux de Ravel (12 ha), de Joze (4 ha) et de Culhat (1,6 ha). L'extension de la zone d'activités de Ravel prévue au PLU approuvé en 2010 est particulièrement importante (11,9 ha), dont une partie semble néanmoins s'établir sur des zones humides.

— Focus sur les gisements fonciers à vocation touristique

Les gisements fonciers à vocation touristique représentent une surface totale importante de 60,5 hectares, localisée à la fois en zones urbaines (7 ha), en zones à urbaniser (33,5 ha) ou au sein de STECAL au cœur des zones naturelles (20 ha). Ils n'ont alors pour vocation que d'accueillir des constructions ou installations de faible emprise pouvant être édifiées de manière dérogatoire. Ce Potentiel Foncier Urbanisable à vocation de loisirs peut également se présenter sous la forme de grands tènements délimitant des anciens projets qui n'ont pas forcément été réalisés (exemple : zone AUs de 25 ha délimité au PLU d'Orléat).

— Focus sur les gisements fonciers à vocation d'équipements

Les gisements fonciers à vocation d'équipements sont également assez importants sur la communauté de communes, car ils représentent un total de 36,5 ha presque intégralement en extension urbaine (34,8 ha). Ce potentiel foncier se répartit de façon assez équilibrée sur le territoire, avec des espaces destinés à accueillir des équipements publics dans la plupart des communes.

4.3.4. Analyse des capacités de densification au sein du tissu urbain existant

■ Approche méthodologique retenue

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis d'Entre Dore et Allier (conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme) consiste à créer une tâche urbaine à partir de laquelle sont extraits tous les espaces non construits entourés de parcelles bâties, les « dents creuses » et les parcelles « optimisables », c'est-à-dire une partie d'une vaste propriété bâtie pouvant supporter des constructions supplémentaires dès lors que la configuration du terrain le permet.

Plus précisément, la méthodologie suivante a été appliquée :

- **Définir la tâche urbaine existante**, c'est à dire l'enveloppe des tissus bâtis continus de l'ensemble des villes, bourgs, villages du territoire :
 - Une tâche urbaine est créée en procédant à une analyse cartographique générant un tampon autour de chacun des bâtiments recensés par la base de données BD TOPO éditée par l'IGN, millésime 2022 ;
 - Afin d'exclure les tissus bâtis diffus et les entités bâties de très petites tailles, seules les tâches urbaines coïncidant avec une zone « constructible » (U pour les PLU et ZC pour les Cartes Communales) d'un document d'urbanisme ont été prises en compte.
- **Repérage du foncier disponible au sein de la tâche urbaine existante**
 - Identification des parcelles non bâties d'au moins 500 m² seules ou avec d'autres parcelles contigües, par interrogation de la base de données du cadastre (PARCELLAIRE EXPRESS millésime 2022) ;
 - Reconnaissance par photo-interprétation (photographie aérienne millésime 2020) des parcelles « optimisables ».
- **Traitement de la capacité de densification du tissu urbanisé existant**
 - Suppression par photo-interprétation des erreurs grossières (jardins attenants à une maison, parking public, terrain de sport, cimetière, etc.) ;
 - Qualification de la capacité de densification à partir des zonages des documents d'urbanisme en vigueur (vocation à dominante d'habitat, économique, équipements...).

■ Des capacités de densification estimées à 220 ha, toutes vocations confondues

Le territoire d'Entre Dore et Allier se caractérise par une pression foncière importante et une urbanisation dispersée ayant abouti à un nombre très important de dents creuses ou interstices. Ainsi, **la Communauté de Communes présente de très importantes capacités de densification estimée, à partir de la méthode ci-dessus, à 220 hectares.**

Cette estimation du potentiel foncier en densification est toutefois à pondérer, car l'ensemble des capacités de densification ne sera pas forcément mobilisé, un coefficient de rétention foncière devant être appliqué.

— Une capacité de densification à dominante habitat de 212 ha (au sein des zones urbanisées)

La capacité de densification à dominante d'habitat au sein du tissu urbanisé représente environ 212 hectares soit la quasi-totalité des capacités de densification (96%).

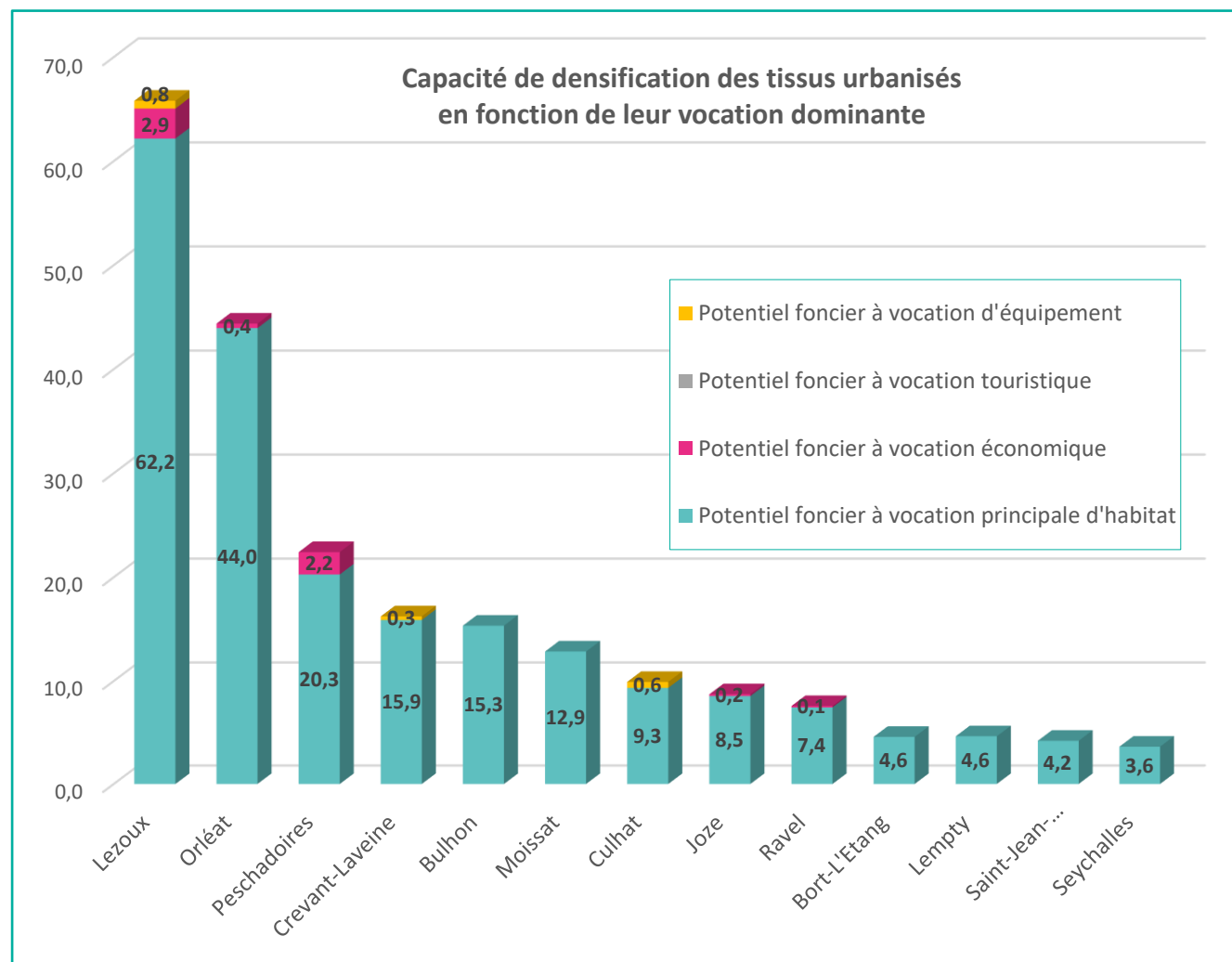
Ces capacités foncières se localisent d'abord dans les communes structurantes, à savoir : le pôle urbain de Lezoux (62,2 ha), et les pôles de proximité d'Orléat (44 ha) et de Peschadoires (20,3 ha).

Ceci témoigne de la vocation résidentielle du territoire et en particulier de ces communes, ainsi que de la dispersion de l'habitat dans leurs espaces.

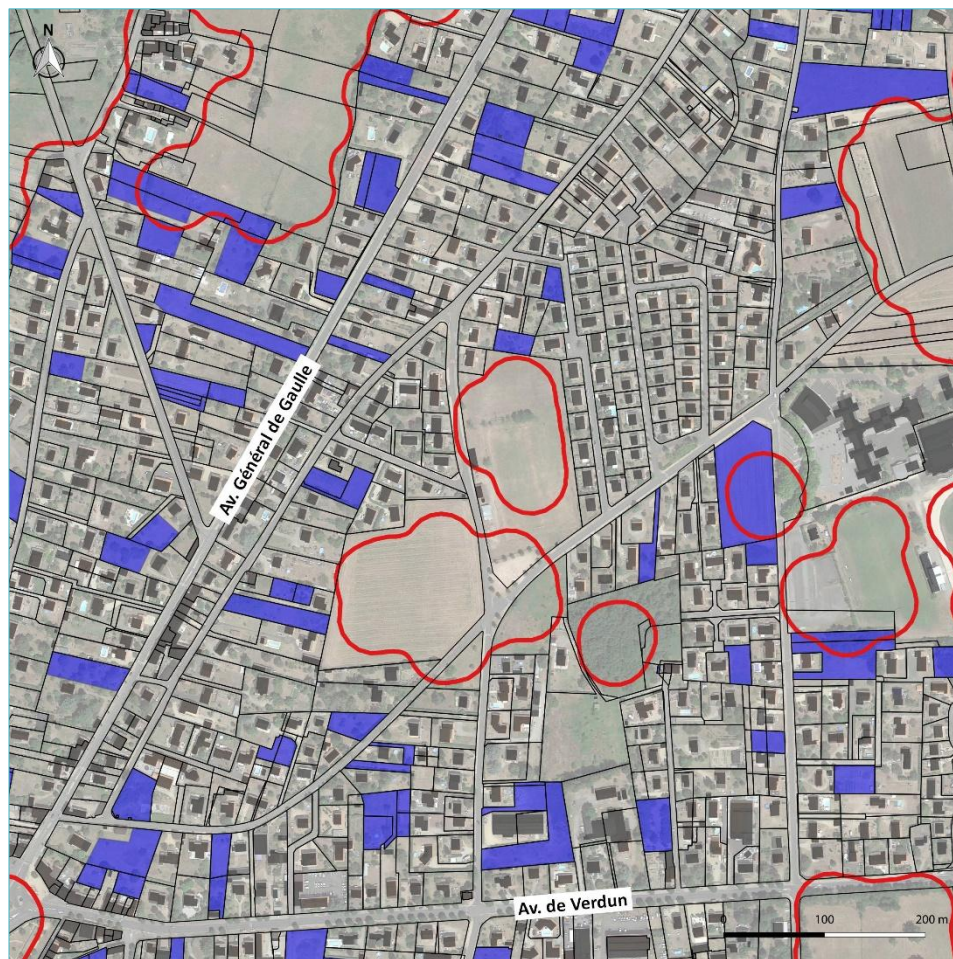
— Une capacité de densification à vocation d'activités d'environ 6 ha

Le potentiel foncier résiduel à vocation économique au sein du tissu urbanisé représente environ 6 ha répartis principalement dans les zones d'activités intercommunales déployées sur la commune de Lezoux (2,9 ha) et de Peschadoires (2,2 ha).

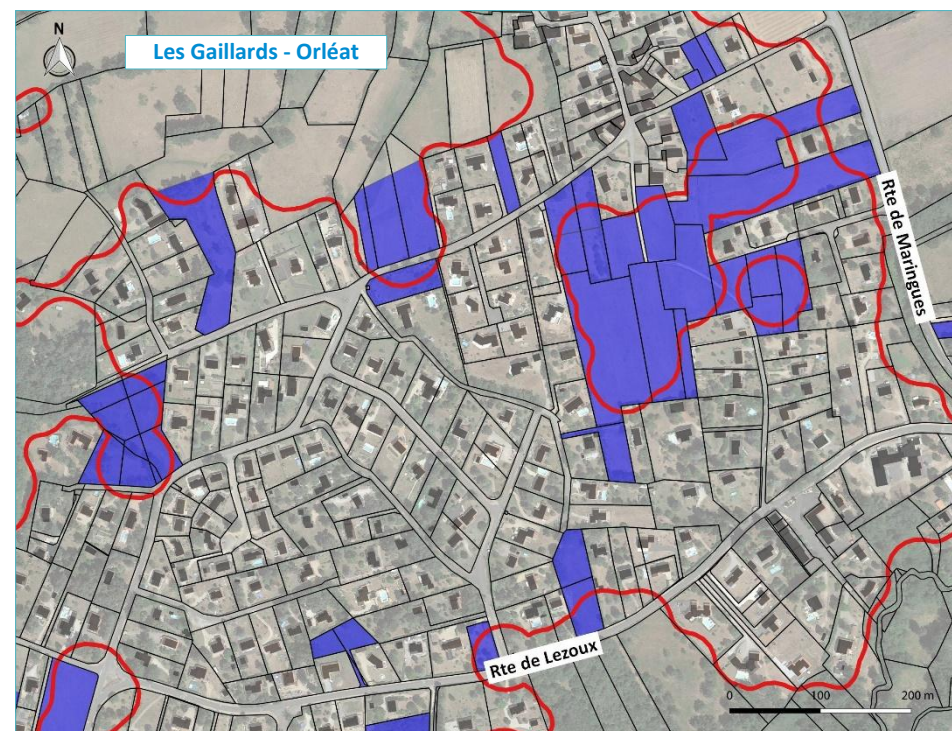
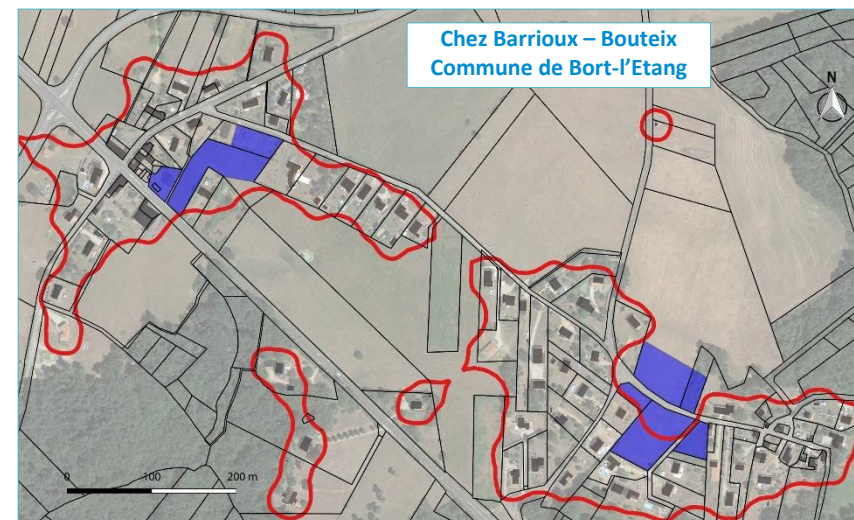
Les autres disponibilités foncières en densification sont de moindre importance. Les zones destinées aux équipements publics ou aux activités touristiques s'établissent en effet davantage en extension des bourgs.

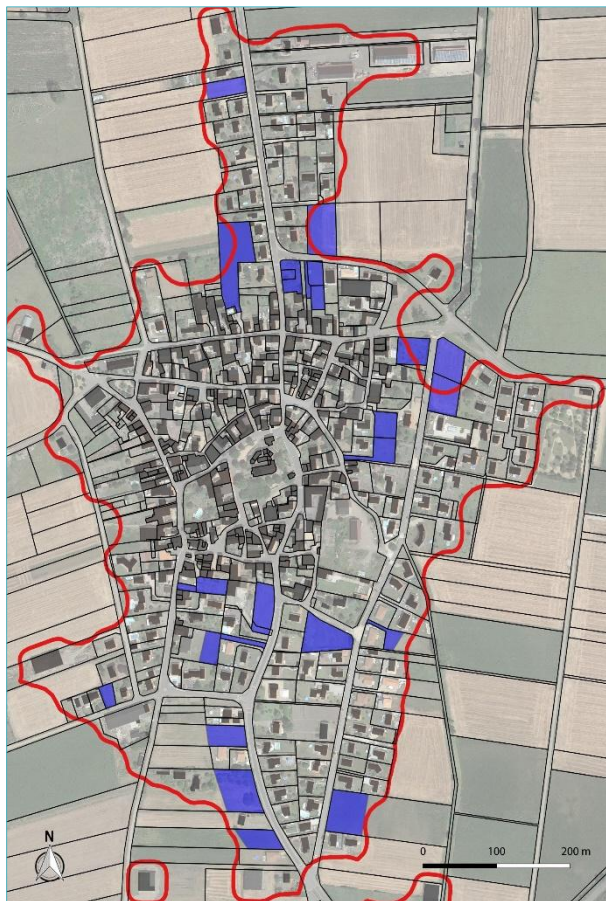


■ Exemples des capacités de densification au sein du tissu urbain existant :

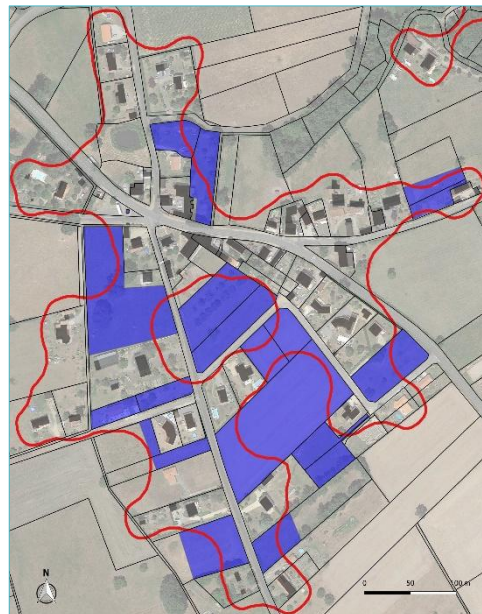


Zoom sur le Nord-Est de Lezoux

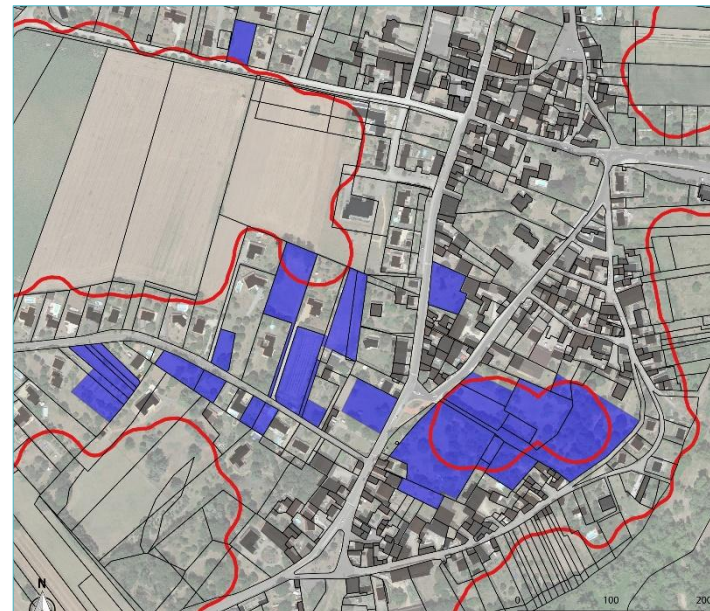




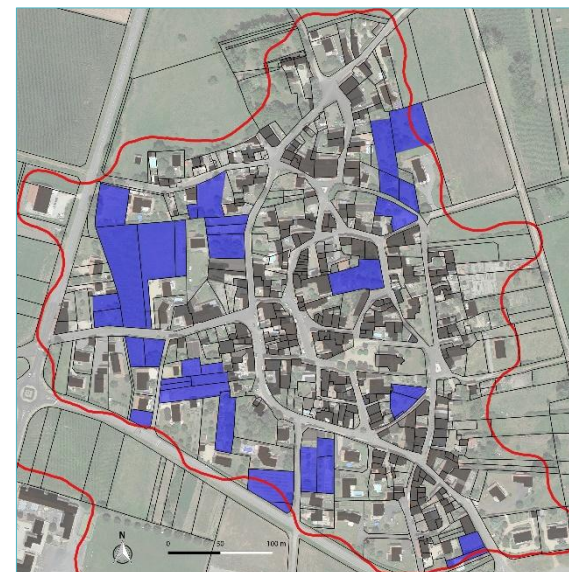
Zoom sur Seychalles



Zoom sur la Croix-Mozat - Crevant-Laveine



Zoom sur Joze - Partie Sud du bourg



Zoom sur Moissat-Bas

4.3.5. Focus sur les objectifs fixés par le SCOT du Livradois-Forez

En lien avec l'objectif 2 du DOO du SCoT Livradois-Forez « *affirmer une armature territoriale qui renforce l'organisation, le fonctionnement et l'attractivité du territoire* », le SCoT fixe des objectifs en matière de production de logements et de modération de la consommation foncière à l'échelle de la CC EDA. Pour rappel, la production de logements par EPCI doit concourir à la structuration du territoire qui repose sur les pôles principaux, appuyée par un maillage de pôles relais et de proximité qui irrigueront les communes rurales.

Les objectifs pour la CC EDA 2020-2038 sont les suivants :

Les objectifs pour la CC EDA 2020-2038 :

- Accueillir 4196 habitants supplémentaires
- Produire 2625 nouveaux logements soit en moyenne 146 par an soit 37% des besoins du SCOT
 - Dont 41% de logements à produire en densification soit environ 1086 logements
 - Dont 56% de logements à produire en extension soit environ 1469 logements
 - Dont 3% des logements doivent être issus de la remobilisation de logements vacants, soit 70 logements à sortir de la vacance (4/an)

- Densités nettes moyennes minimale pour CCEDA selon le niveau d'armature :
 - Pôles relais : 25 log/ha
 - Pôles de proximité 20 log/ha
 - Communes rurales : 15 log/ha
- Volume de surfaces dédiées à la production de logement : 142 ha
 - 52 ha en densification urbaine
 - 89 ha en extension urbaine

4.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX « DYNAMIQUES URBAINES »

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
MORPHOLOGIE URBAIN	- Des espaces urbains à forte vocation résidentielle composés de trois types d'entités bâties : les bourgs historiques et villages resserrés, les villages lâches, petits villages dispersés et hameaux, et enfin les extensions pavillonnaires récentes - Lezoux, ville centre moteur du territoire, avec une forte attractivité et une mixité urbaine fonctionnelle importante, mais surtout un tissu pavillonnaire très lâche ; - Des villages resserrés typiques constitués autour d'un château ou d'un monastère : villages de la Limagne des Buttes (Moissat, Lempty), des villages des basses vallées (Ravel, Joze) et des villages de la plaine marneuse (Seychalles ou Culhat) ; - Des villages lâches, petits villages dispersés et hameaux, en particulier sur l'Est du territoire, marqués par une discontinuité urbaine et un manque d'unité (Peschadoires, Orléat, Crevant-Laveine...). - Les extensions pavillonnaires récentes qui connaissent une véritable explosion à partir des années 1970, symbole d'une périurbanisation très marquée qui concerne l'ensemble de la CC EDA.
ARCHITECTURE	- Un paysage modifié par la pression foncière - En Limagne à l'Ouest, des extensions pavillonnaires qui modifient la silhouette des villages resserrés en les étendant vers la plaine. - A l'Est et au Nord, une urbanisation récente masquée dans le cadre végétal du bocage mais très importante et consommatrice d'espace. - L'habitat pavillonnaire devient prépondérant et éclipse l'architecture traditionnelle. - Un patrimoine partiellement valorisé - Un territoire marqué par un nombre important de châteaux remarquables et bien répartis sur l'ensemble de la CCEDA. Une richesse peu valorisée et peu connue. Un savoir-faire et une histoire liée à l'argile (céramique) et à l'eau (Allier, Dore, étangs...) que l'on retrouve dans l'architecture traditionnelle et dans un « petit » patrimoine bien présent. Un marqueur identitaire fort du territoire. - Le pisé de la vallée de la Dore est un matériau intéressant pour ses caractéristiques mais dont le savoir-faire se perd et qui est d'avantage perçu comme une contrainte. La fragilité de certains bâtiments peut aboutir à des périls.

FONCIER ET
DOCUMENT
D'URBANISME

- **Un territoire quasi-entièrement couvert par des documents d'urbanisme**
 - 10 communes disposent d'un PLU et 3 communes ont une Carte Communale ;
 - Seule la commune de Vinzelles ne dispose pas de document (soumise au RNU).
- **Une consommation foncière d'espaces naturels et agricoles estimée à 184 ha sur le territoire intercommunal entre 2011 et 2020 (18,4 ha/an), mais qui tend à se réduire fortement sur la période 2021-2022 (9,46 ha/an)**
 - **Une consommation foncière dominée logiquement par l'habitat (68% soit 125 ha)** puis les activités économiques (20%) ;
 - **Une consommation foncière beaucoup plus prégnante sur le pôle relais de Lezoux** (60 ha soit environ 1/3 de la consommation du territoire) ; suivent, dans une moindre mesure les pôles de proximité et Bort-l'Etang, Culhat, avec une consommation foncière comprises entre 14 et 18 ha...
- **Un potentiel foncier urbanisable (PFU) de 606 ha, toutes vocations confondues, dont 71% à vocation d'habitat, 13% à vocation d'activités, 1% à vocation touristique et 6% à vocation d'équipements**
 - **Des Gisements fonciers qui se concentrent très majoritairement sur Lezoux (191 ha) et Orléat (125 ha), soit plus de 50% du PFU du territoire ;**
 - **Des Gisements fonciers à vocation d'habitat importants représentant 432 ha** dont environ 50% en extension urbaine ;
 - **Des Gisements fonciers à vocation d'activités représentant 77 ha**, essentiellement en extension urbaine et concentrés principalement sur les zones d'activités économiques intercommunales ;
 - Des Gisements fonciers à vocation touristique représentant 60 ha qui semblent surdimensionnés par rapport aux enjeux touristiques du territoire.
- **Des capacités de densification estimées à 220 ha, toutes vocations confondues, quasi-essentiellement à vocation d'habitat (96% soit 212 ha)**
 - **Ces capacités foncières se localisent avant tout sur le pôle urbain de Lezoux (62,2 ha), et les pôles de proximité d'Orléat (44 ha) et de Peschadoires (20,3 ha).**
 - Suivent les communes de Crevant-Laveine (15,9 ha), Bulhon (15,3 ha) et Moissat (12,9 ha), ...
- **Des objectifs fixés par le SCoT qui prévoit de produire 2625 logements dont 41% en densification :**
 - Avec des densités nettes moyennes minimale de 25 logt/ha pour les pôles relais, 20 logt/ha pour les pôles de proximité et 15 logt/ha pour les communes rurales
 - Avec **une enveloppe foncière dédiée à la production de logement de 142 ha** dont 89 ha en extension urbaine.

PRINCIPAUX ENJEUX

- **La mise en œuvre d'une politique ambitieuse de développement urbain favorisant une gestion économe de l'espace, tout en prenant en compte les objectifs du SCOT Livradois-Forez et de la Loi « Climat et résilience »**
 - Concentrer le développement résidentiel sur les centres-bourgs en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « *dents creuses* »
 - Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, mais aussi veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg
 - Définir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation d'habitat en veillant à leur adéquation avec la capacité des réseaux (eau, assainissement...) afin de proposer une offre foncière facilement mobilisable, dans le respect des orientations du SCoT
 - Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « *dents creuses* » et interstices, et en limitant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante
 - Préserver les limites urbaines actuelles des villages (village à vocation agricole par exemple) et hameaux afin de ne pas entraîner d'impacts sur les espaces naturels et agricoles
- **Le développement d'une politique foncière pro-active et anticipatrice afin de contribuer à la maîtrise du développement urbain et faciliter la réalisation des projets d'aménagement**
- **Le renforcement de l'attractivité des centres-villes / centres-bourgs en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser son patrimoine (ORT par exemple).**
- **La valorisation du patrimoine architectural et des caractéristiques paysagères de la Communauté de communes afin de préserver l'identité locale typique.**

5. DYNAMIQUES ECONOMIQUES

5.1. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EMPLOIS

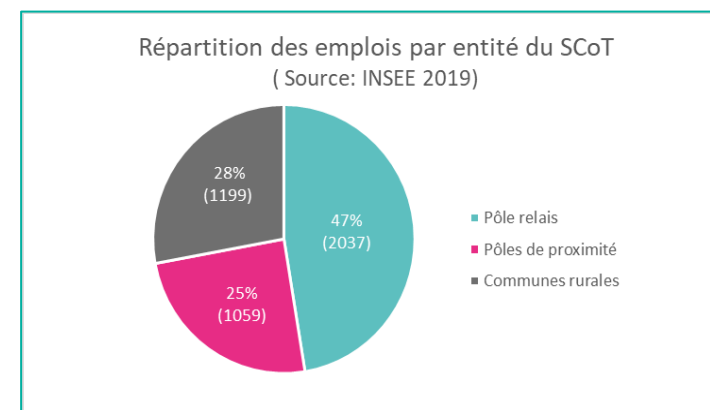
5.1.1. Un bassin de vie à l'interface entre la métropole clermontoise et le pays thiernois

■ Une attractivité des communes inégale en matière d'emplois

La Communauté de communes Entre Dore et Allier compte 4 294 emplois en 2019, soit 15 % des emplois du territoire du SCoT Livradois-Forez et 1,6% des emplois du département, qui se répartissent selon l'armature territoriale du SCoT de la manière suivante :

- 47% dans le pôle relais
- 25% dans les pôles de proximité
- 28% dans les communes rurales

Près de 70% des emplois sont donc concentrés dans les communes structurantes, contre 28% dans les communes rurales qui sont par ailleurs trois fois plus nombreuses. Le pôle de **Lezoux** fournit à lui seul près de 50% des emplois du territoire intercommunal.



Entre 2008 et 2013, le territoire a connu un gain de 528 emplois supplémentaires. Néanmoins, cette forte dynamique semble désormais stabilisée car entre 2013 et 2019, le territoire a enregistré seulement 9 emplois supplémentaires. Cette stabilisation n'est cependant pas représentative de l'ensemble des dynamiques internes au territoire :

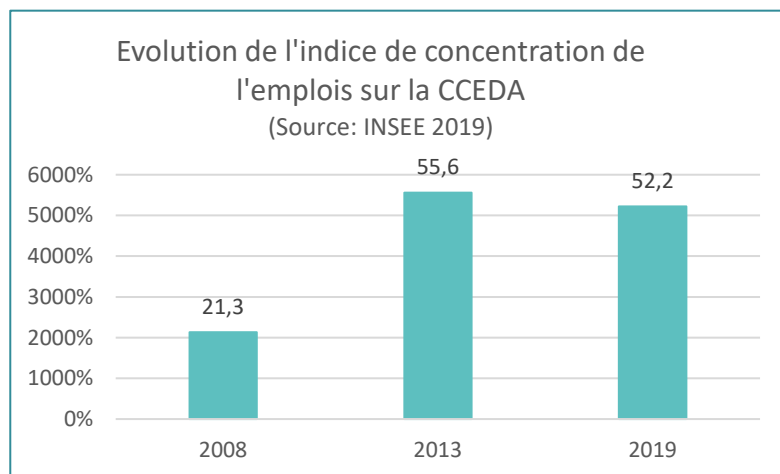
- Si le taux d'évolution d'emploi est stable pour le pôle relais de Lezoux, les pôles de proximité voient leur taux diminuer : - 17 % à Orléat et - 4 % à Peschadoires entre 2013 et 2019.
- 3 des 14 communes d'Entre Dore et Allier présentent un taux d'évolution de l'emploi sur la période 2013-2019 fortement négatif (Vinzelles : -23% / Bulhon : -38% / Seychalles : -18 %)
- A l'inverse, 4 communes du territoire présentent un fort taux d'évolution de l'emploi avec des progressions supérieures à 15%. Les communes de Crevant-Laveine et de Joze sont celles qui enregistrent la plus forte progression avec 32,8 et 27% respectivement, suivies par Lempty (+18%) et Ravel (+17%)

■ Une dépendance de la Communauté de communes vis-à-vis des pôles d'emplois voisins

L'indice de concentration de l'emploi (ICE) de 52,2 indique qu'il y a globalement 2 fois moins d'emplois que d'actifs sur le territoire. Ce chiffre, qui a diminué de près de 3,5 points en 6 ans est assez proche de la moyenne des communes de l'ensemble du département (55,2). La Communauté de communes est donc avant tout un territoire résidentiel.

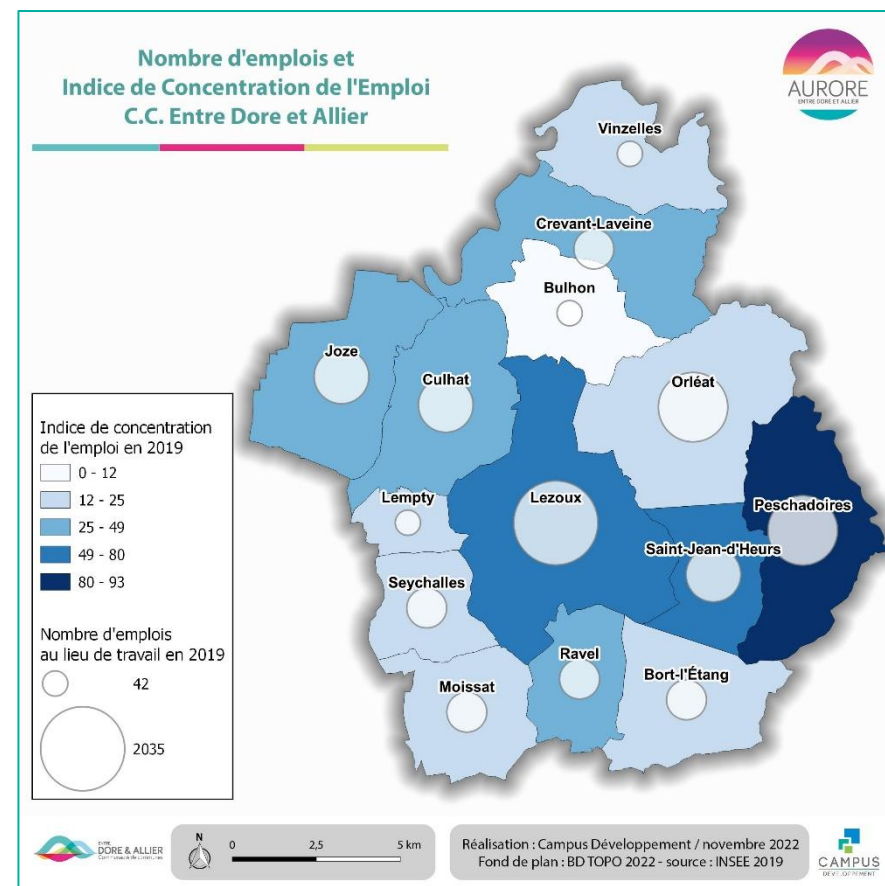
- Ce constat est corrélé aux différentes concentrations de l'emploi. L'indice est en effet bien inférieur à 50 sur presque toutes les communes du territoire.
- A l'inverse, trois communes présentent un indice supérieur à 50 : Lezoux, qui avec 2 035 emplois est aussi la commune qui comprend le plus d'emplois au lieu de travail (LT), Saint-Jean-d'heurs et Peschadoires qui se démarque avec un ICE de 93.
- A titre d'information, l'indice de concentration de l'emploi de Thiers quant à lui est, de 177,1 pour l'année 2019. La commune de Thiers concentre donc presque deux fois (1,7 fois) plus d'emploi que d'actifs sur le territoire.

L'agglomération thiernoise, qui jouxte la commune de Peschadoires, capte ainsi une partie des actifs d'Entre Dore et Allier (17%). Vers l'Ouest, c'est la métropole clermontoise qui concentre les lieux de travail de 38% des actifs d'Entre Dore et Allier.



L'indice de concentration de l'emploi = mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposé sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.



■ Un taux de chômage en dessous de la moyenne départementale

En 2019, le taux de chômage de la Communauté de communes Entre Dore et Allier atteint 9,7%. Il se situe donc en dessous du taux de chômage du Département du Puy-de-Dôme (11,9% en 2019). Le taux de chômage est relativement homogène entre les communes rurales et les communes plus structurantes de la Communauté de Communes. Il varie en effet entre 7 et 13% sur le territoire, à l'exception de Lempty qui présente un faible taux de chômage de 4,4%. Ce sont les communes de Ravel et de Crevant-Laveine qui enregistrent les taux de chômage les plus élevés de la Communauté de communes, avec respectivement 13,5% et 12,9% de chômeurs en 2019.

— Des ouvriers et des artisans, commerçants bien représentés

Les secteurs industriels et l'économie résidentielle étant bien développés sur le territoire d'Entre Dore et Allier, les **emplois locaux sont majoritairement dédiés aux catégories socioprofessionnelles (CSP) des ouvriers, des employés, et des professions intermédiaires.**

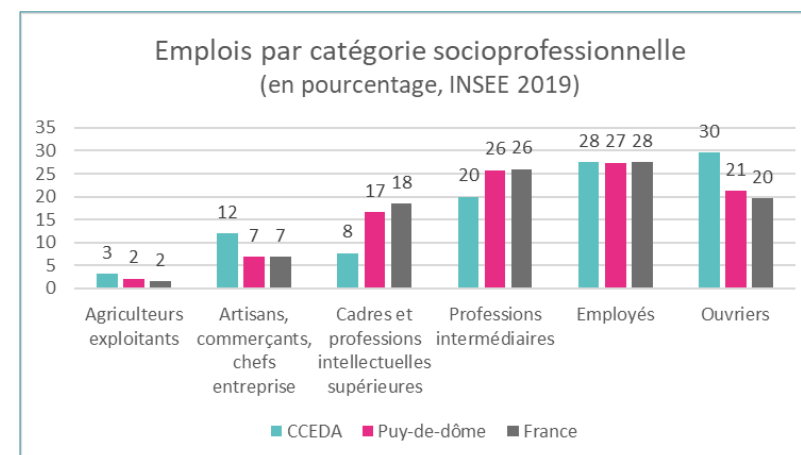
En 2019, les ouvriers sont en effet bien représentés sur la Communauté de communes, avec 30% des emplois du territoire (contre 21% dans le Département). A l'inverse, on observe une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (8% contre 17% à l'échelle départementale) et dans une moindre mesure des professions intermédiaires (20% contre 26% à l'échelle départementale).

Les **artisans, commerçants, chef d'entreprises sont deux fois plus représentés** (12%) qu'à l'échelle du Département ou de la France (7%). Cette forte représentation démontre la **présence de nombreux services de proximité et de commerces** sur le territoire de la CC EDA.

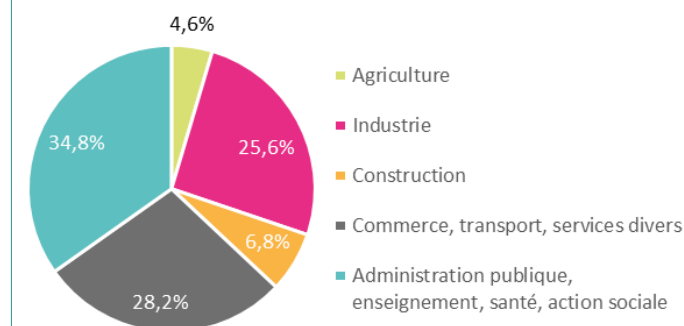
Si la part des agriculteurs dans le nombre d'emplois au lieu de travail est beaucoup plus faible que les autres CSP (3%), il reste comparable aux moyennes départementale et nationale (2%).

— Un poids important de l'économie présentielle (63%)

En 2019, **63% des emplois sont issus de la sphère présentielle**³ (65 % pour le département). En effet, parmi les emplois du territoire, *l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale* sont prédominants (1 529 emplois soit 34,80%), ainsi que les activités de *commerce, transports et services divers* (1 236 emplois soit 28,20%). Ces chiffres mettent en exergue le **poids important de l'économie présentielle et du secteur public. Le secteur industriel est également particulièrement présent sur le territoire avec pas moins de 1126 emplois soit 25,6% des emplois.** Les secteurs de l'agriculture et de la construction sont peu représentés avec respectivement 203 et 297 emplois soit 4,6 et 6,8%.



Emplois selon le secteur d'activité en 2019
(Source: INSEE 2019)



³ L'économie présentielle regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

— Une prédominance des TPE et entreprises unipersonnelles

Les Très Petites Entreprises (TPE) représentent la quasi-totalité des établissements de la Communauté de communes (98,7%). Plus des ¾ des entreprises sont des entreprises unipersonnelles et 20% ont moins de 10 employés.

On recense seulement **16 entreprises de plus de 20 salariés sur la Communauté de communes** (soit 1,3% des entreprises), implantées principalement sur Lezoux et Peschadoires. Parmi ces entreprises, on peut citer des exemples de groupes d'envergure notamment dans les domaines de la maroquinerie, de la plasturgie ou de la coutellerie :

- **Des entreprises implantées sur le parc d'activités intercommunal d'Orléat-Lezoux :**
 - **Pierre Cotte**, reconnue pour son savoir-faire en matière de maroquinerie de luxe, **est la plus grosse entreprise de la CC EDA employant environ 380 salariés.**
 - **WONDAY (64 salariés)**, spécialiste de la conception et la fabrication de fournitures de bureau,
 - la Plate-forme **ACA avec 70 salariés** (Plateforme d'approvisionnement de pièces de rechanges automobiles du groupe Stellantis) s'est installé dans le Parc d'Activités en 2017, ...
- **Des entreprises installées sur Peschadoires**, notamment dans la zone industrielle Hautes Technologies : **Top Clean Packaging** (environ 100 salariés sur site), reconnu mondialement dans le domaine médical pour la transformation des matières plastiques en emballages thermoformés, **Manuthiers** (100 salariés) spécialisée dans la fabrication de pièces plastiques en sous-traitance et la réalisation de moules d'injection, **Joubert-Lacour** (spécialiste des pièces techniques – 50 employés), **Arno** (42 salariés - société de production de lame industrielle) qui est devenue l'un des leaders nationaux de fabricants de lames en l'espace de 10 ans, avec un chiffre d'affaires qui s'élève aujourd'hui à 8 millions d'euros.
- Des entreprises disséminées sur d'autres sites d'activités du territoire :
 - **Procar Recygom** est une entreprise de recyclage de pneumatiques à Joze. Le site est agréé pour assurer la collecte, le tri et le broyage des pneumatiques, avec pas moins de 30 employés de différents secteurs : chauffeurs, opérateurs-trieurs, administratifs...
 - **L'entreprise de coutellerie Le Fidèle**, installée sur la Zone Industrielle Les Hautes à Lezoux. La Coutellerie LE FIDÈLE fabrique de nombreux modèles de couteaux, du Laguiole aux couteaux de régions, tels Le Thiers, le Pradel ou le Yatagan Basque. Elle est innovante avec ses modèles « Gravures » et « Marqueteries » obtenus grâce à son laser, issu d'une technologie de pointe dont elle fut la première à s'équiper.
 - **Ecovert Boilon** emploie une trentaine de salariés sur la commune de Lempty. Elle propose une filière de retraitement des déchets végétaux, matières organiques, bois ou encore gravats. Plus de 12 000 tonnes de déchets sont traités annuellement de la collecte à l'utilisation finale du compost.
 - ...

Au regard de son tissu industriel, la **Communauté de Communes s'est engagée dans le programme national « territoires d'industrie » avec les EPCI des bassins industriels de Thiers, Ambert et Montbrison.**

Tranches d'effectifs de salariés	Nombre d'établissements par classe d'effectifs salariés (établissements)	Part d'établissements par classe d'effectifs salariés (%)
Ensemble	1 195	100
0 ou inconnu	925	77,4
1 à 9 salariés	239	20
10 à 19 salariés	15	1,3
20 à 49 salariés	10	0,8
50 à 99 salariés	5	0,4
100 à 249 salariés	0	0
250 salariés et plus	1	0,1

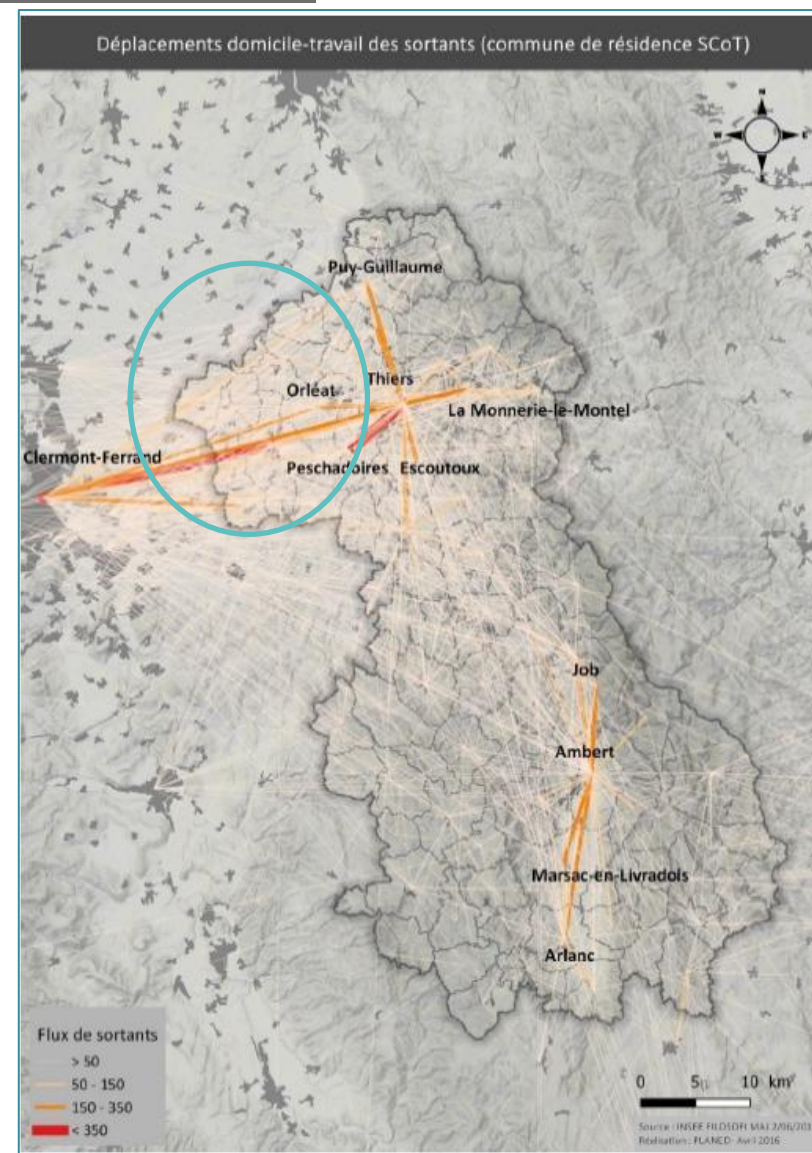
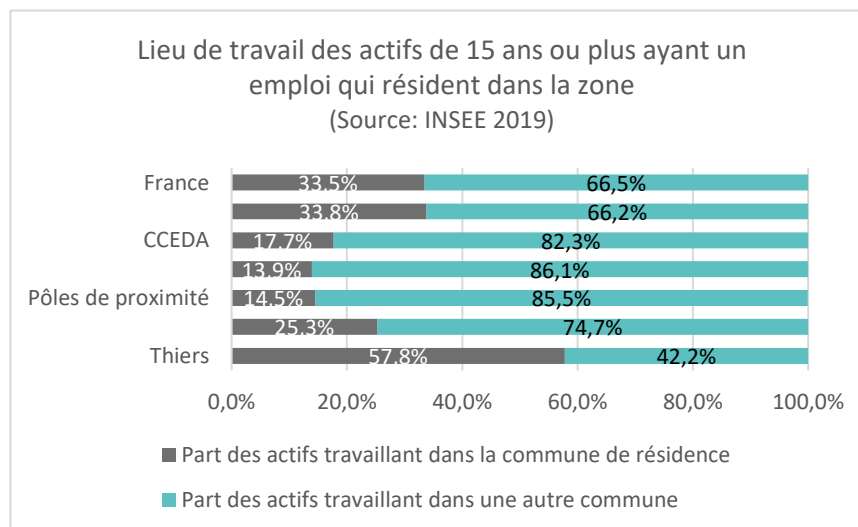
5.1.2. Des mobilités domicile-travail vers Clermont-Ferrand et Thiers dominantes

— Un territoire sous l'influence des pôles d'emplois de Thiers et de Clermont-Ferrand
En termes d'emplois, le territoire de la Communauté de Communes est sous l'influence de deux pôles principalement :

- **Le pôle urbain de Thiers qui rayonnent en particulier sur les communes situées sur la partie Est du territoire.** Ainsi ce pôle qui concentre près de 7 000 emplois, est attractif pour une partie des habitants de la Communauté de communes qui peuvent s'y rendre soit en voiture, soit en train.
- **La métropole clermontoise qui reste située dans des isochrones inférieures à 30 minutes pour l'ensemble des communes d'Entre Dore et Allier grâce à l'A89.** Avec plus de 100 000 emplois, elle est **très attractive en particulier pour les communes de l'Ouest** de l'intercommunalité.

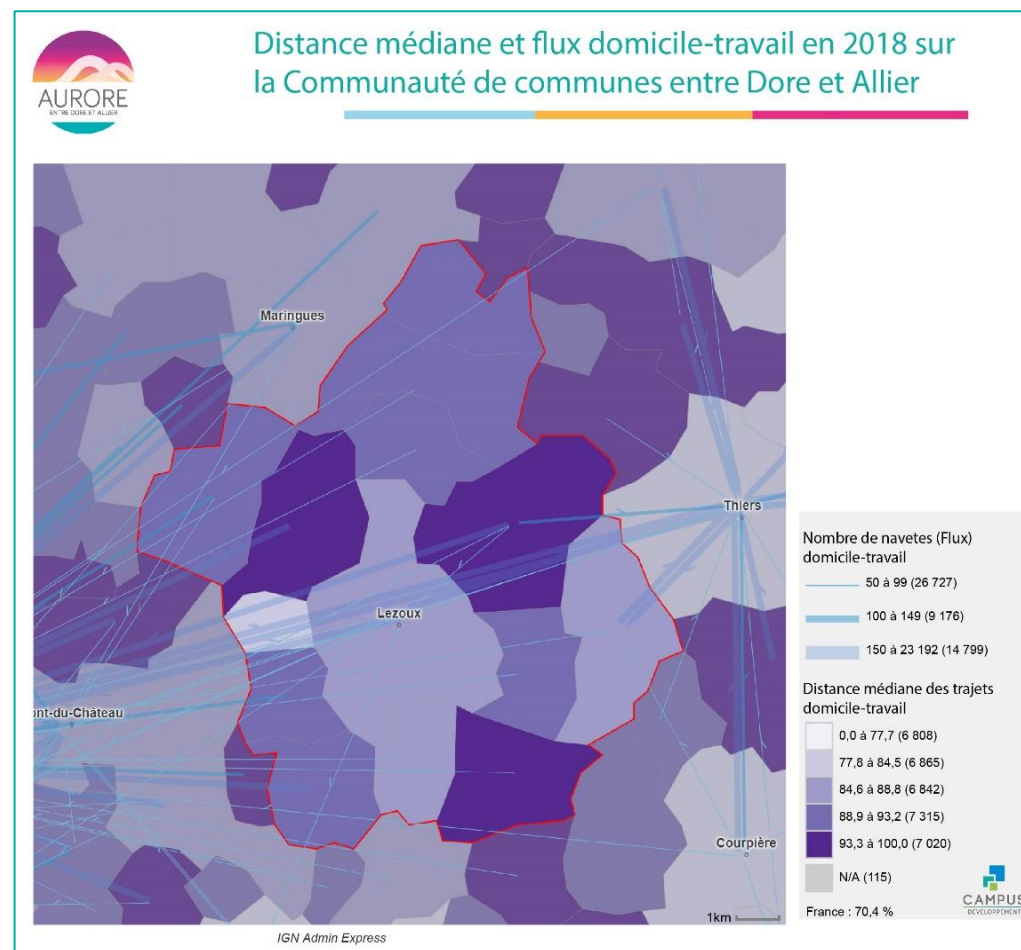
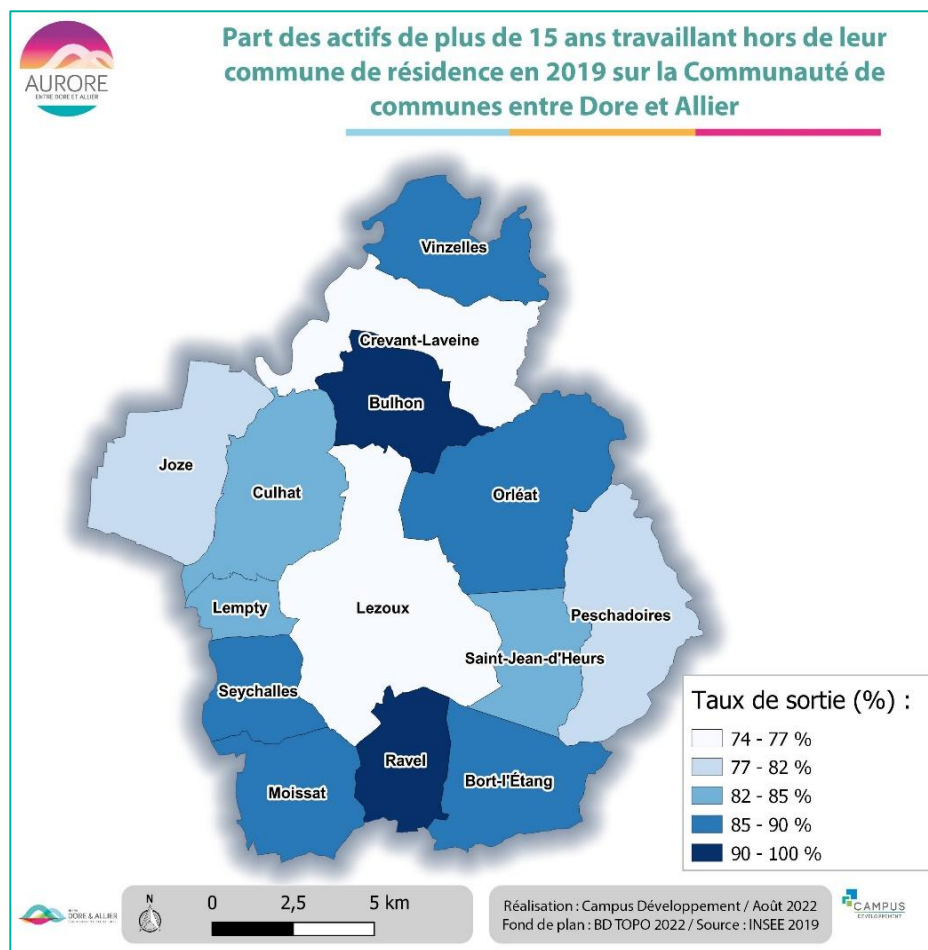
— Des mobilités domicile-travail très importantes

En 2019, 82% des actifs de 15 ans ou plus de la Communauté de communes travaillent hors de leur commune de résidence. Ces chiffres sont bien au-dessus de la moyenne départementale (66,2%), et témoignent d'une mobilité importante des travailleurs sur le territoire puisque la majorité des actifs effectuent des migrations pendulaires quotidiennement, même si le télétravail se développe progressivement.



Source : SCOT Livradois-Forez

Au sein du territoire, les actifs des communes rurales se déplacent plus en moyenne (86,1% des actifs des communes rurales travaillent hors de leur commune, contre seulement 74,7% pour Lezoux et 85,45% pour les pôles de proximité), ce qui s'explique par le volume d'emplois concentrés à Lezoux. Globalement sur l'ensemble du territoire, le taux de déplacement des actifs est élevé. Il s'explique par l'attractivité extérieure de Thiers et de la métropole clermontoise, qui sont les principales destinations de lieu de travail pour les actifs du territoire.



Les flux pendulaires les plus nombreux, à partir des 14 communes de l'intercommunalité, **sont recensés à destination de Clermont-Ferrand et des communes proches de la Métropole** : Lezoux (583 navetteurs), Orléat (270 navetteurs), Ravel (72 navetteurs), Saint-Jean-d'Heurs (80 navetteurs), Peschadoires (90 navetteurs), Bort-l'Etang (72 navetteurs), Bulhon (61 navetteurs).

Mais des flux s'observent également entre les communes d'Entre Dore et Allier et la ville de Thiers : Lezoux (198 navetteurs), Peschadoires (271 navetteurs).

Enfin, du point de vue des déplacements internes, la **Communauté de communes Entre Dore et Allier** présente l'avantage d'être un **territoire compact**. En effet, la totalité du territoire est située à moins de 20 minutes de Lezoux, pôle intermédiaire de l'EPCI. De plus, la qualité des dessertes permet de réduire les temps de trajet notamment sur les axes Ouest/Est.

Pour rappel, **l'usage de la voiture est prédominant sur le territoire**, en témoignent :

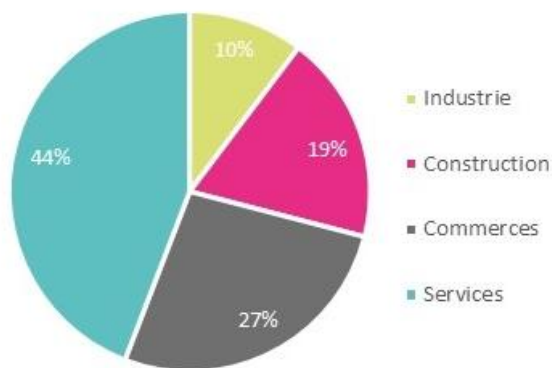
- Une motorisation très élevée des ménages : 93,5% des ménages possèdent au moins une voiture, et 55,9% en possèdent au moins 2.
- La voiture, mode de déplacement privilégié au quotidien : 89,5 % des trajets domicile-travail sont effectués en voiture.

5.2. LE MAILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES

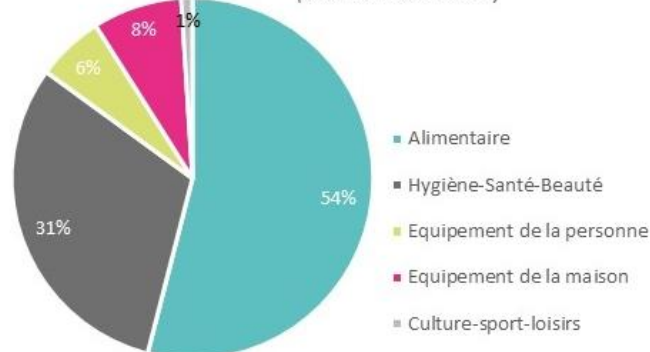
5.2.1. Des commerces et des services dominés par l'alimentaire, les hébergements et la restauration

44% des établissements du territoire d'étude sont dédiés aux services, 27% aux activités commerciales, 10% à l'industrie et 19% à la construction. Les **commerces et services représentent donc 71 % des établissements du territoire Entre Dore et Allier avec une prédominance de services.**

Répartition des établissements par secteur d'activité
au 31 Décembre 2020
(INSEE 2021)



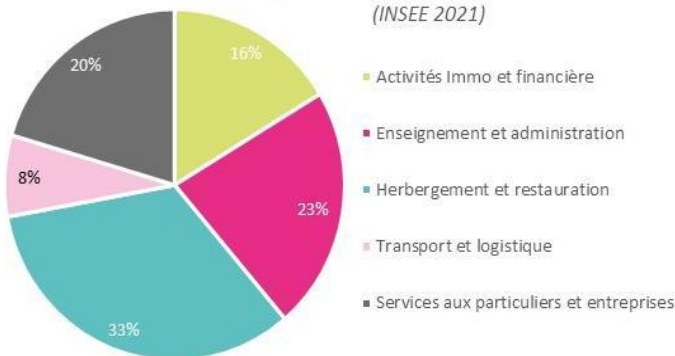
Répartition des établissements commerciaux
par famille de produits en 2021
(Source: INSEE 2021)



Sur la centaine d'établissements commerciaux, **près de 54% correspondent au secteur de l'alimentaire.**

Ce dernier est suivi par le secteur « *Hygiène-Santé-Beauté* » (31%), le secteurs « *équipements de la maison* » et « *équipement de la personne* » (6%). Parmi les commerces les plus présents, on retrouve les boulangeries, charcuteries mais également de nombreux coiffeurs...

Répartition des établissements de services
par famille d'activités en 2021
(INSEE 2021)



Le secteur des services quant à lui est dominé par les établissements d'hébergement et de restauration (33%).

Le secteur d'activité « *enseignement et administration* » regroupe près de 23% des établissements.

Ils sont suivis par le secteur de l'*activité immobilière et financière* (agences et banques) avec 20% des établissements.

Les secteurs d'activités « *transports et logistique* », « *information et communication* » représentent chacun moins de 20% des parts d'établissements.

5.2.2. Une offre commerciale concentrée dans les centralités

L'accès des populations aux services et commerces les plus courants conditionnent leur qualité de vie.

Sur le territoire, l'offre commerciale et de services est présente sur 8 communes ; elle **se concentre principalement dans le pôle de Lezoux et dans une moindre mesure dans les deux pôles de proximité du territoire : Orléat et Peschadoires.**

- Lezoux concentre en effet la majeure partie des commerces et des services, avec 113 services et 24 commerces recensés.
- **Les pôles de proximité, que sont Orléat et Peschadoires maillent l'Est de la Communauté de communes.**
- Enfin, **ce maillage est complété dans certaines communes rurales, notamment Joze, Crevant-Laveine avec son pôle commercial et de services** en bordure de la D223, Seychalles, Ravel qui proposent quelques commerces répondant à des besoins de première nécessité.

		Nombre de commerces	Nombres de services
Pôle relais	Lezoux	24	113
Pôles de proximité	Peschadoires	8	29
	Orléat	3	31
<i>Communes rurales</i>	<i>Seychalles</i>	3	17
	<i>Ravel</i>	3	11
	<i>Crevant-Laveine</i>	2	16
	<i>Joze</i>	2	15
	<i>Culhat</i>	0	14
	<i>Moissat</i>	0	13
	<i>Bort-l'Etang</i>	0	11
	<i>Vinzelles</i>	1	6
	<i>Saint-Jean-d'Heurs</i>	0	8
	<i>Lempty</i>	0	8
	<i>Bulhon</i>	0	6

Source : INSEE

■ Une forte polarisation des commerces et services à Lezoux

Lezoux est la commune qui recense le plus de commerces, **le centre-ville de Lezoux présente une bonne dynamique commerciale** en particulier depuis ces dernières années durant lesquelles un désir de proximité s'est affirmé chez les consommateurs. La vacance des vitrines commerciales apparaît aujourd'hui presque totalement résorbée et les porteurs de projet rencontrent désormais des difficultés à trouver un local. Quelques locaux nécessitant des travaux lourds restent néanmoins vacants et sont assez visibles (en entrées de ville ou dans le cœur de ville...). De plus, il faut noter une vacance importante des logements situés en étages des immeubles avec vitrines commerciales, ce qui dégrade l'image globale du centre-ville de Lezoux. Souvent, l'accès aux commerces et aux logements des étages est commun.

Au-delà du nombre de commerces, les usagers saluent l'ambiance plaisante des rues marchandes qu'il est facile de pratiquer en raison de la concentration des boutiques. **Cette vitalité commerciale s'appuie sur une offre commerciale variée portée par un réseau de commerçants indépendants.** Les marchés hebdomadaires viennent compléter cette offre. La crise du Covid a permis de redynamiser les marchés de Lezoux et des autres communes, bien que cette tendance semble s'essouffler désormais. La requalification de la place de Prague sera l'occasion de repenser l'organisation spatiale du marché de Lezoux.



Le seul supermarché du territoire intercommunal est par ailleurs situé proche du centre-ville de Lezoux. Même s'il représente une surface commerciale importante, le faible nombre de grandes surfaces alimentaires participe à la vitalité du cœur de ville. Il est à noter que l'implantation en périphérie d'ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente est contrainte par les prescriptions du SCoT Livradois-Forez.

Le maillage commercial alimentaire est complété par des épiceries et des magasins de bouche sur le reste du territoire (boucheries, boulangeries). L'offre est plus développée dans les pôles de proximité de Peschadoires et Orléat.

Les communes rurales du territoire comptent elles aussi une offre commerciale ou de services. Des communes telles que Joze, Crevant-Laveine ou Ravel présentent un tissu commercial relativement étoffé et dynamique. Les autres communes peuvent présenter plus de difficultés pour préserver les commerces et services de proximité, les centres-bourgs sont alors confrontés à la « dévitalisation » commerciale : rotation des gérants et fermeture de commerces de proximité.

■ Un territoire sous l'influence de pôles extérieurs malgré la centralité de Lezoux

Le rayonnement commercial du centre-ville de Lezoux s'exerce jusqu'aux communes voisines mais reste assez limité géographiquement. L'aire de chalandise est plus restreinte que l'étendue du territoire intercommunal. Aussi les habitants des communes périphériques se dirigent vers les pôles extérieurs pour une part importante de leurs achats : par exemple Crevant-Laveine est tournée vers Maringues, Moissat vers Billom...

L'analyse des destinations géographiques des achats des ménages résidant dans la zone de chalandise de Lezoux produit le constat d'un taux d'évasion globale de 80% (source CCI : étude du commerce et de la consommation de la commune de Lezoux). C'est-à-dire que les ménages réalisent leurs achats très majoritairement en dehors du territoire, notamment dans les pôles commerciaux de Thiers, de Clermont-Ferrand et de sa périphérie. Etant situés à proximité du lieu de travail des habitants de la Communauté de communes, ils sont faciles d'accès.

Pôles commerciaux et de services et zones d'activités de la Communauté de communes Entre Dore et Allier



POLES COMMERCIAUX ET DE SERVICES

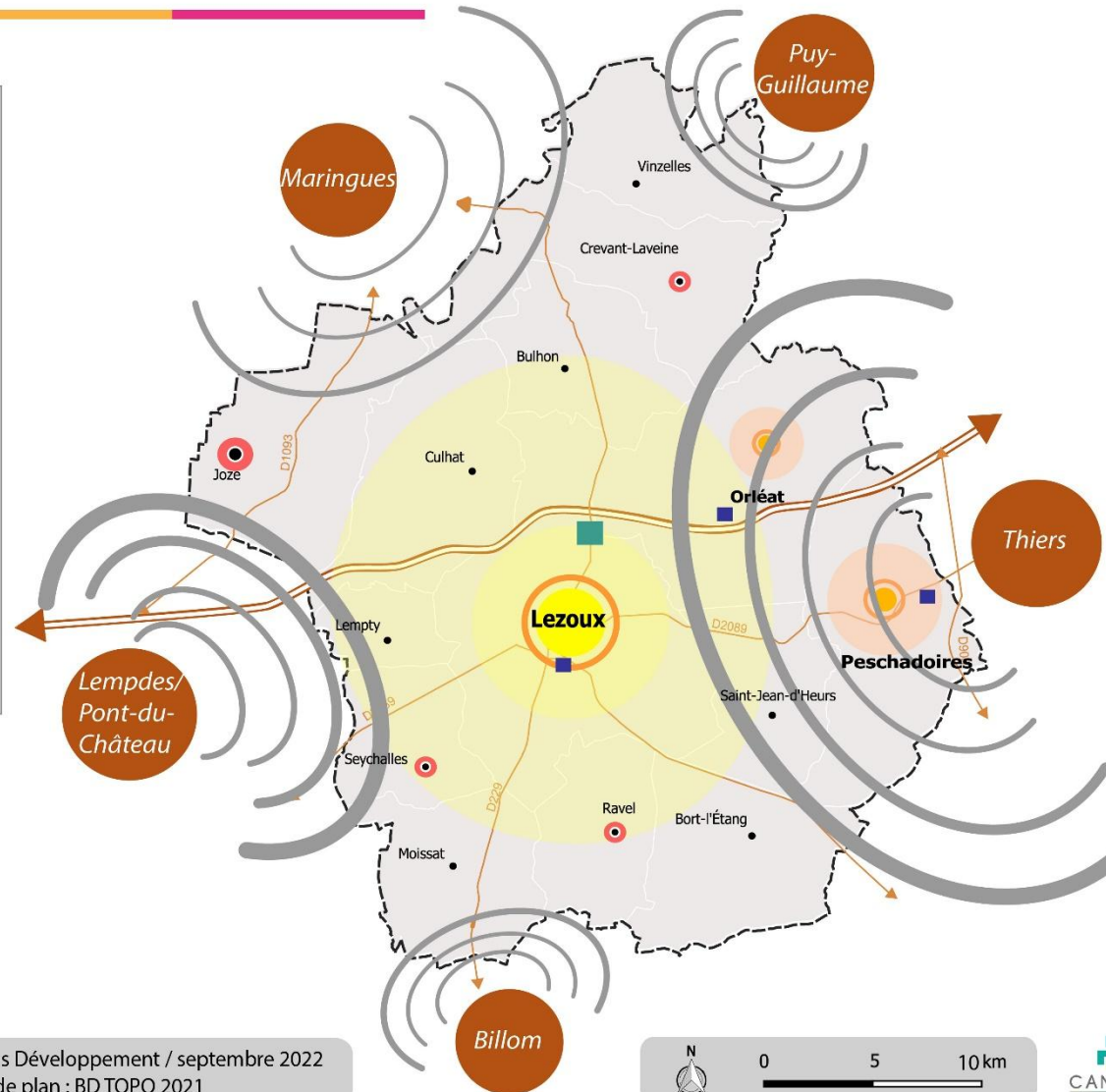
- Pôle commercial et de services structurants
- Pôle commercial et de services de proximité
- Commune avec quelques commerces et services
- Influence de pôles extérieurs

ZONES D'ACTIVITES

- Parc d'activités d'importance régionale
- Intercommunale

Infrastructures routières

- A89
- Axes routiers majeurs



Réalisation : Campus Développement / septembre 2022
Fond de plan : BD TOPO 2021



0 5 10 km



■ Une prédominance des commerces alimentaires et des services

- Les commerces les plus représentés sur le territoire sont les boulangeries avec 10 établissements, les boucheries (8 établissements) et les épiceries (6 établissements) ; on retrouve ces commerces de bouche dans 8 communes du territoire, ils permettent de répondre à des besoins de première nécessité. Toutefois, la pérennité de ces commerces est un enjeu majeur pour le maintien de la population en milieu rural et la qualité de vie des habitants.

Communes	Supermarché	Epicerie	Boulangerie	Boucherie/ Charcuterie	Fleuriste- Jardinerie- animalerie	Horlogerie- Bijouterie	Librairie, papeterie, journaux	Magasin de sports et loisirs	Magasins d'équipement s du foyer	Droguerie quincaillerie Bricolage	Magasin d'optique	Magasin de chaussures	Magasin de meuble	Magasin de vêtements	Parfumerie- Cosmétique	Station- service	TOTAL
Lezoux	1	1	4	4	3	1	1	1		1	2	1		1	1	2	24
Orléat		1	1													1	3
Peschadoires		1	2	2	1				1			1					8
Vinzelles				1													1
Crevant-laveine			1										1				2
Bulhon																	0
Culhat																	0
Joze		1	1														2
Lempty																	0
Seychalles		1		1										1			3
Moissat																	0
Ravel		1	1							1							3
Bort-l'étang																	0
Saint-Jean-d'Heurs																	0
TOTAL	1	6	10	8	4	1	1	1	1	2	2	2	1	2	1	3	

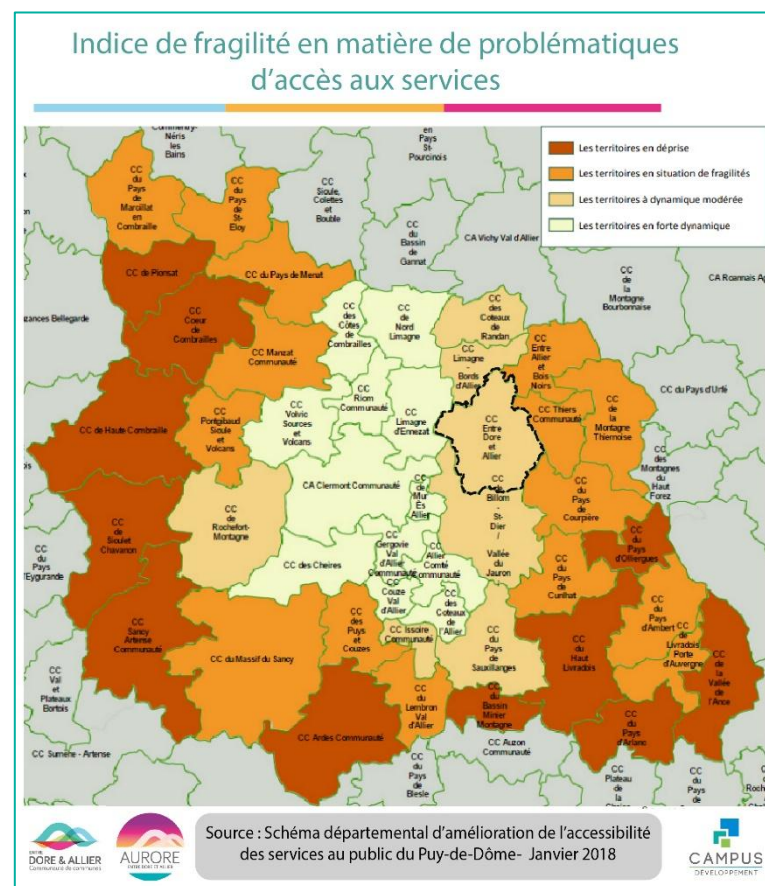
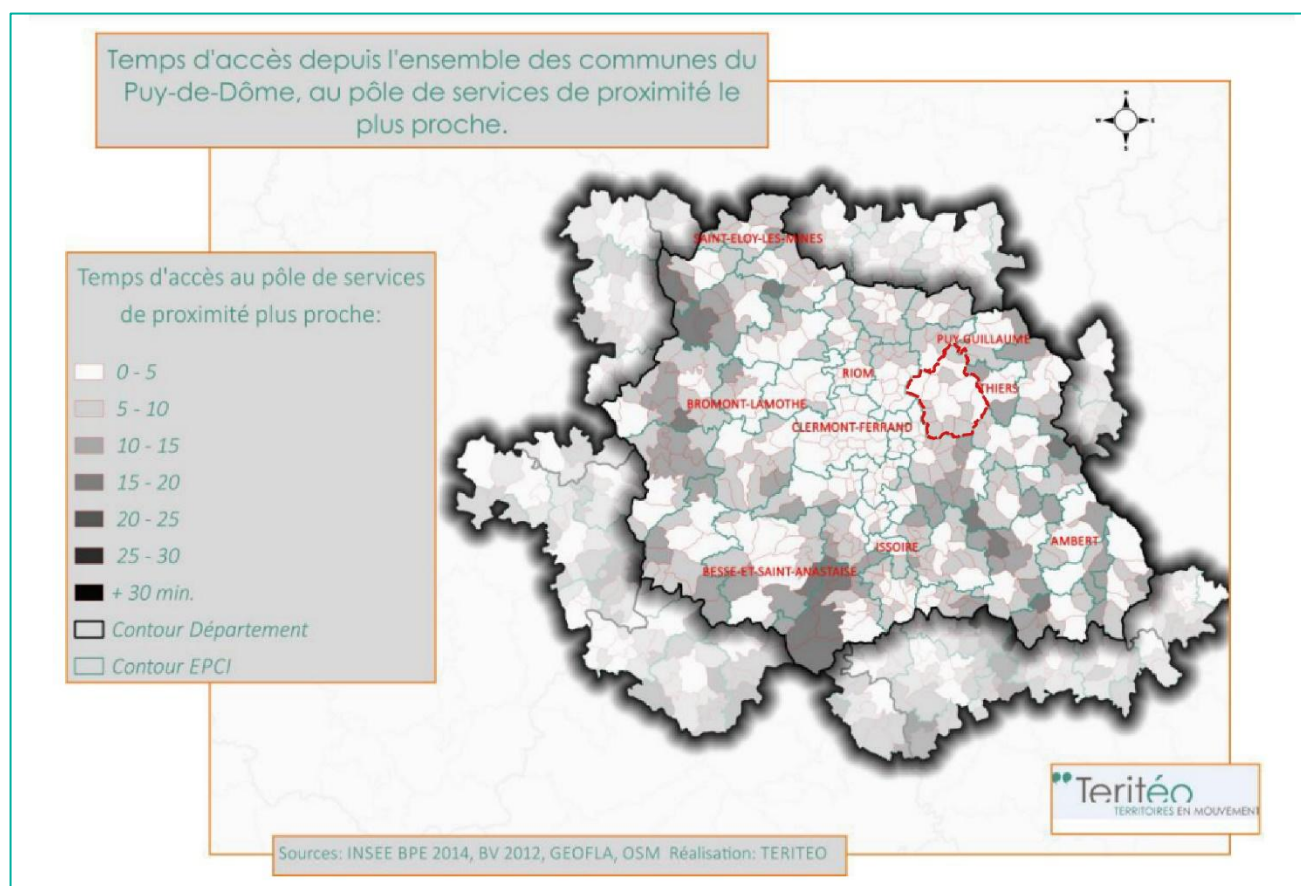
Source : INSEE

- Les services aux particuliers maillent plus efficacement le territoire que les commerces. On les retrouve dans quasiment toutes les communes. Au total, l'INSEE recense 298 services à la personne et ce sont **les services de réparation et de construction qui sont majoritairement représentés avec 36 maçons, 29 électriciens mais également des plâtriers peintres (28), des plombiers, couvreurs et chauffagistes (26), des menuisiers, serruriers (22) mais également des réparateurs de matériel agricole (29)**. On retrouve également de nombreux services à la personne représentés par la restauration avec 30 établissements, suivis par les salons de coiffure (19) ou les instituts de beauté.
- **Un Espace France Services** a également été installé récemment à **Lezoux**. Ce lieu d'accueil, d'information et d'orientation est ouvert du mardi au samedi pour accompagner les habitants dans leurs démarches de la vie quotidienne, en lien avec les opérateurs de services publics « essentiels ». Ce service, unique sur la Communauté de communes, permet un accompagnement sur les démarches des partenaires nationaux et locaux : Pôle emploi, la CAF, l'Assurance maladie, la Caisse nationale d'assurance vieillesse, la Mutualité Sociale Agricole, les ministères de l'Intérieur et de la Justice, et la Direction générale des finances publiques. Des permanences hebdomadaires sont organisées pour accompagner les administrés dans leurs démarches telles que celles du service Rénov'Actions63 pour des conseils à l'amélioration de l'habitat...

■ Une inégalité en matière de commerces et de services sur le territoire induit par l'influence des pôles

Si une majorité des typologies de commerces et services de proximité est représentée sur le territoire, leur concentration **rend les habitants de la Communauté de communes dépendants du pôle urbain de Lezoux**, qui est considéré comme un pôle de rang intermédiaire. Néanmoins, les résidents de la Communauté de communes Entre Dore et Allier habitent tous à moins de 10 minutes d'un pôle de proximité.

Les habitants sont en revanche dépendants des pôles extérieurs tels que Thiers et Clermont-Ferrand pour les services et équipements de rang supérieurs. En ce qui concerne les temps d'accès, une légère disparité existe sur le territoire selon l'éloignement avec l'autoroute A89 qui facilite l'accès aux services depuis le territoire.



■ Des initiatives en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services

Plusieurs initiatives portées par les collectivités en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services sont en cours ou ont été conduites sur le territoire. Le soutien aux acteurs de l'économie de proximité est une priorité pour les élus de la CCEDA, la stratégie repose sur deux axes :

— Une aide financière pour le commerce de proximité

Dans un contexte économique délicat, les **commerces du territoire** qui représentent des corporations variées : vêtements, accessoires, métiers de bouche, vont de l'avant et n'hésitent pas à rénover leurs établissements afin d'accueillir la clientèle dans les meilleures conditions possibles. La Communauté de communes Entre Dore et Allier tient à saluer toutes ces initiatives privées qui contribuent grandement à améliorer la qualité de vie et de services auprès de la population et des nouveaux arrivants. Le **commerce de proximité est l'une des principales forces du territoire Entre Dore et Allier**.

Programme stratégique d'accompagnement du commerce de proximité :

- Depuis 2018
- 24 dossiers déposés
- 58 416 euro versés par la CCEDA

Afin de pérenniser, renforcer et développer l'activité de ceux-ci, la Communauté de Communes met en œuvre un **programme stratégique d'accompagnement du commerce de proximité**. Celui-ci porte notamment sur la **mise en place d'une aide directe financière à destination des commerces de proximité** des 14 communes de la CCEDA. Celle-ci permet le financement de travaux tels que des travaux de modernisation du point de vente. Une subvention d'investissement peut être octroyée aux TPE du commerce et de l'artisanat en partenariat avec la Région Auvergne Rhône Alpes, pour des dépenses éligibles comprises entre 10 000€ HT et 50 000€ HT, (taux d'aide 20% CCEDA et 20% Région AURA).

L'aide aux commerces de proximité est en place depuis le 01/01/2018. 24 dossiers ont été déposés afin de bénéficier de cette aide. Elle a contribué à la création d'entreprises, à 3 reprises d'entreprise et 14 projets de développement. Les aides aux commerces sont en progression en 2021 : avec 8 dossiers instruits et un montant de 14 386 € d'aides versées aux TPE du commerce et de l'artisanat.

Au 9 septembre 2022, c'est 58 416 euros qui ont été versés par la CCEDA aux bénéficiaires permettant ainsi d'aider les commerces de proximité de la Communauté de Communes. A cet égard, une hausse du nombre de commerces est constatée au niveau de la ville-centre Lezoux avec l'ouverture de nouveaux commerces en 2021 (caviste, magasin de jeux vidéo, et nouvelle offre en prêt à porter).

— Un programme de marketing collectif initié depuis 2018

La Communauté de communes a souhaité travailler pour une meilleure visibilité de l'offre commerciale et artisanale de proximité s'appuyant sur différents outils. Ainsi un **groupe de travail réunissant élus et commerçants volontaires du territoire a été constitué, afin de réfléchir ensemble à la mise en place d'actions conjointes, d'animations permettant de redynamiser le commerce local et de favoriser les achats dans les commerces de proximité**. Le groupe de travail est en place, les actions suivantes ont été initiées :

- Mise en ligne depuis octobre 2019 d'une plate-forme web de promotion de l'offre commerciale, artisanale et des producteurs locaux à l'échelle de la CCEDA : www.commerces.ccdoreallier.fr. où chaque commerce avec point de vente est identifié via une fiche d'identité numérique.
- Recensement trimestriel des animations commerciales à l'échelle des 14 communes,

- Renouveau du soutien aux commerces à l'occasion des fêtes de fin d'année : remise d'un kit Noël aux commerçants (sapin, calendrier « Soutenons nos Commerces » et sac cabas)
- Création de banderoles et drapeau extérieur « Je vis ici, J'achète Local ! »,
- Valorisation des producteurs locaux à l'occasion de la Journée Nationale du Commerce de Proximité (JNCP), 5^{ème} édition en 2022,
- Création d'un événement de promotion de commerce de proximité (participation au concours du label national 2021 pour le commerce de proximité et obtention d'un troisième sourire pour les communes de la CCEDA)
- Réalisation d'une newsletter trimestrielle « Commerces », <http://www.ccdoreallier.fr/attractivite-economique/newsletters-eco/>



Extrait du site Internet "Vos commerces - CC EDA"

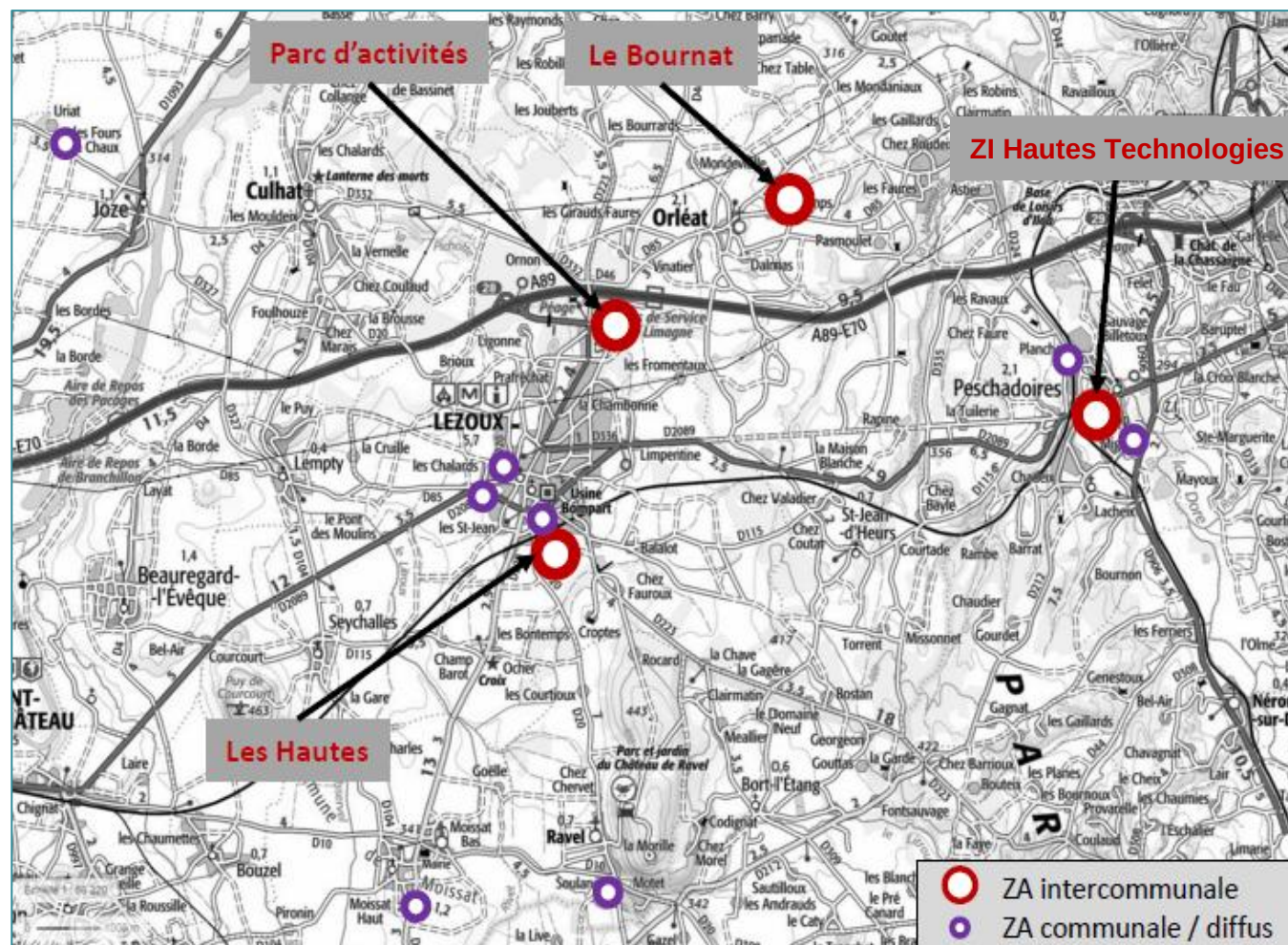


Ces différentes aides sont complétées par des actions portées par différents partenaires publics et la Communauté de communes : recensement des locaux disponibles à l'échelle de la CCEDA, participation au réseau Entreprendre en Livradois-Forez en lien avec le PNR Livradois-Forez, gestion du Pôle Commercial de proximité situé sur la commune de Crevant-Laveine...

5.3. LES ESPACES D'ACTIVITES

Le territoire Entre Dore et Allier compte une diversité d'espaces dédiés aux activités économiques d'emprises et de rayonnements différents, avec notamment :

- **Le Parc d'Activités Entre Dore et Allier d'intérêt régional de Lezoux-Orléat ;**
- **Trois Zones d'Activités Economiques (ZAE) intercommunales :** La zone industrielle Les Hautes à Lezoux, la zone industrielle « Hautes Technologies » à Peschadoires et la zone d'activités du Bournat à Orléat.
- Des espaces d'activités communaux (zones communales et sites d'activités ponctuels) disséminés sur le territoire qui contribuent à la vitalité économique du territoire, tels que :
 - ZA Les Fours à Chaux à Joze
 - ZA La Verse-La Soulanne à Ravel
 - ZI Les Forges à Peschadoires
 - ZA de Moissat...



Source : CCEDA – étude de requalification des Zones d'Activités

■ Focus sur le SCoT Livradois-Forez

Selon le SCoT Livradois-Forez, ces espaces d'activités existants sont classés en trois niveaux afin de respecter l'équilibre du territoire dans son ensemble, sur la base des objectifs suivants :

- **Réaffirmation de l'intérêt des zones d'activités structurantes (niveau 1) pour le développement des grandes et moyennes entreprises, les services aux entreprises** (Très Haut et Haut Débit Internet, immobilier public, hôtels ou crèches d'entreprises, villages d'entreprises par exemple) avec qualité environnementale des aménagements et l'accueil d'activité avec un besoin foncier important ;
- Confortement des zones d'activités de niveaux secondaires (niveau 2) d'intérêt intercommunal ;
- Maîtrise et réaménagement des petites zones rurales de proximité existantes (niveau 3) pour les artisans souhaitant se développer dans leurs communes ou à proximité immédiate ;
- Implantation et développement, au sein du tissu urbain dédié à l'habitat, des activités de services ou artisanales non nuisantes situées en dehors des zones d'activités des niveaux 1, 2 ou 3 (niveau 4), pour encourager la création et le maintien d'activités économiques en milieu rural.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
CC Entre Dore et Allier	— Parc d'Activités Entre Dore et Allier (Lezoux et Orléat) — La Soulanne-La Verse (Ravel) (<i>classement à modifier</i>)	— ZI Les Hautes (Lezoux) — ZA Le Bournat (Orléat) — ZI Hautes technologies (Peschadoires)	— Les fours à chaux (Joze)

NB : à noter une incohérence dans la hiérarchie des espaces d'activités économiques du SCoT Livradois-Forez. La zone de la Soulanne-La Verse est classée de niveau 1, au même titre que le Parc d'Activités Entre Dore et Allier d'intérêt régional. Ce classement devrait être modifié à l'occasion d'une future modification du SCoT car cela ne correspond pas au rayonnement réel de cette zone qui s'approche davantage du niveau 3.

Enfin, il convient de souligner que **le SCoT prévoit pour la CC EDA un potentiel foncier économique optimisé de 61,3 ha maximum à l'horizon 2038 dont 38 ha de foncier à mobiliser en extension.**

Source SCoT	Volume maximal de foncier nécessaire (en ha)	Disponibilités recensées (en ha)	volume maximal d'extension à mobiliser (en ha)	Dont maximum extensions d'activités existantes dans le tissu urbain, en hors zone
Total SCoT	174,3	69,3	105	12
Ambert Livradois-Forez	38,3	6,8	31,5	4
Entre Dore et Allier	61,3	23,3	38	4
Thiers Dore et Montagne	74,7	39,2	35,5	4

5.3.1. L'offre foncière intercommunale

■ Le Parc d'Activités Entre Dore et Allier

Créé en 2009, le **Parc d'Activités Entre Dore et Allier s'étend sur 54,5 ha à cheval sur les deux communes de Lezoux et Orléat**. Situé à 20 mn de l'Est de Clermont-Ferrand et à 1h30 de Lyon, il bénéficie d'un accès direct à l'A89 Clermont-Ferrand / Lyon (échangeur n°28 Lezoux) et, est reconnu **d'intérêt régional**.

Le Parc représente une des réalisations emblématiques de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier. Il accueille des activités industrielles (environ 40% des entreprises), tertiaires (≈ 20 %) et artisanales (≈ 40 %) au cœur d'un très bel espace paysager et végétalisé. En tant que vitrine économique du territoire, le Parc n'a pas vocation à accueillir des dépôts.

- 15 entreprises sont actuellement installées sur le PAi : SA PIERRE COTTE, WONDAY, ARP NOUVELLE, ACA-ALLIANCE CENTRE AUVERGNE, POSYTEC, REUSE COMPOSITES INNOVATION, FINNSO BOIS, GR-SUPERVISION, H2E DKBOX France, AUVERGNE FORAGE, MY CABANE-MY CARPORT, EYLIOS, PRECIS PLASTIC INJECTION... **Ce Parc d'Activités intercommunal est ainsi un moteur de l'économie locale et de la création d'emplois avec pas moins de 600 personnes venant travailler au quotidien.**
- Actuellement, 8,4 ha sont en cours de commercialisation. **Il dispose donc d'un potentiel foncier disponible de 8,3 ha pour l'accueil de nouvelles entreprises.**



Source: site internet CCEDA

— Un site d'activité bénéficiant de la démarche PALME

La démarche environnementale PALME (Programme d'Actions Labellisées pour la Maîtrise de l'Environnement) est le **fil conducteur de l'aménagement du parc, depuis les travaux de viabilisation des terrains jusqu'à la commercialisation des terrains**. Depuis 2006, la **Communauté de Communes Entre Dore et Allier est adhérente à l'association nationale PALME** qui réunit des acteurs qui placent le développement durable au cœur de l'aménagement de leurs parcs d'activités.

Le programme d'actions **PALME** mis en place sur le Parc d'Activités se traduit notamment par :

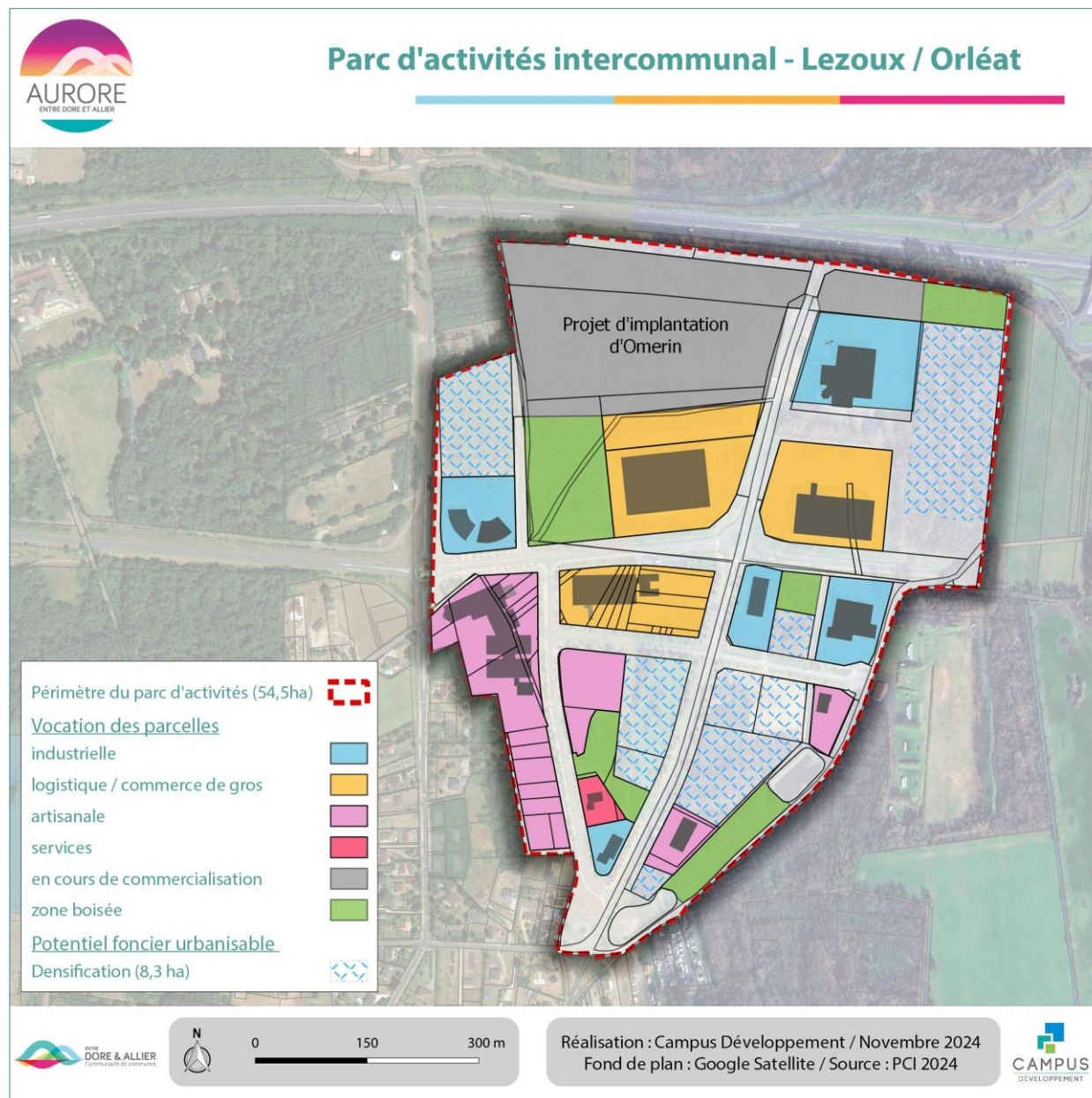
- Une **gestion qualitative des eaux pluviales** (traitement des eaux pluviales par des noues paysagères)
- Un **aménagement de qualité** par la valorisation des espaces publics (allées forestières créées à partir d'essences locales le long des axes de voiries, 6 ha d'espaces conservés boisés, cheminement piétonnier facilitant l'usage des modes de déplacement doux, marche à pied, vélos),
- Une **qualité architecturale des implantations**, un accès aux technologies de communication en cours (fibre optique déployée...)
- Une **meilleure maîtrise de l'énergie** (éclairage public économique...), la production d'électricité grâce à l'installation de panneaux solaires en toitures ou sur ombrières ;

- **L'installation d'une quinzaine de ruches** à l'entrée du parc en 2015 (suivi scientifique de la qualité environnementale de la ZAC à partir de l'analyse des pollens récoltés par les abeilles, démarche conduite en partenariat avec un apiculteur à Crevant-Laveine et l'Association de Développement de l'Apiculture en Auvergne Rhône-Alpes). Ce partenariat a été reconduit pour 3 années (2019-2021). En 2020, un panneau pédagogique a été installé aux abords du rucher, et permet d'expliquer la démarche conduite sur le rucher.

— La pépinière d'entreprises

Le Parc d'Activités dispose d'une offre immobilière de 1 800 m² pour l'accueil de nouvelles entreprises, ventilée en deux bâtiments distincts de 900 m², et proposant chacun 3 x 300 m² de locaux industriels. Un premier bâtiment, dont les 3 modules sont totalement occupés, a été livré en 2015. **La CCI du Puy-de-Dôme procède actuellement à la construction de 3 modules supplémentaires en vitrine du Parc d'Activités dans un second bâtiment. La livraison de ces nouveaux locaux est prévue pour l'année 2023.**

Aménagée par la CCI du Puy-de-Dôme, la pépinière d'entreprises située à l'entrée du Parc d'Activités accueille **trois PME axées sur la production industrielle**. Cette infrastructure sert à dynamiser le site dans son ensemble. Il s'agit là d'attirer des entreprises de production en devenir afin qu'elles se développent d'abord au sein de la pépinière (au maximum pendant 5 ans) puis s'implantent ensuite durablement au cœur du Parc d'Activités.



■ Des zones d'activités intercommunales

En complément du parc industriel, trois ZAE intercommunales sont recensées sur la Communauté de communes Entre Dore et Allier :

- La zone industrielle Les Hautes à Lezoux (65 emplois) avec une vocation mixte ;
- La zone industrielle Hautes Technologies à Peschadoires (282 emplois), zone principalement dédiée aux activités de hautes technologies (plasturgie notamment) ;
- La zone d'activités le Bournat implantée la commune d'Orléat (48 emplois) avec une vocation mixte.

Zones d'activités intercommunales	Date de création	Surface	Vocation	Nombre entreprises	Nombre d'emplois	Foncier occupé	Foncier disponible <i>au sein des documents d'urbanisme en vigueur</i>
ZI Les Hautes à Lezoux	1984	30 ha	Artisanale et industrielle	12	63	12,5 ha	Pas de locaux en vente 14,2 ha + friches potentielles
ZAE Le Bournat à Orléat	1968	8,1 ha	Artisanale	7	29	5,6 ha	3,3 ha
ZI Hautes technologies à Peschadoires	1990	10,4 ha	Industrielle	12	300	9,4 ha	ZAE complète pas de volonté d'extension 0,5 ha en densification

Les ZAE intercommunales se concentrent logiquement dans les pôles du territoire à proximité de l'A89 et de la D 2089. **Elles accueillent aujourd'hui plus de 30 entreprises**, notamment des entreprises travaillant dans le domaine des matériaux de construction, de produits agricoles ou encore de la coutellerie, de la maçonnerie, du travail du plastique, des huiles, ... Il s'agit de zones plutôt anciennes qui doivent faire l'objet d'un **programme de requalification des espaces publics** (travaux de réfection de la voirie, cheminements piétonniers, espaces verts / mobilier / signalétique), les travaux devant démarrer au printemps 2023.

Sur un plan foncier, ces ZAE **disposent aujourd'hui d'une offre foncière immédiatement commercialisable de 10,6 ha** (18 ha au total avec les réserves foncières fléchées dans les documents d'urbanisme en vigueur), ces disponibilités foncières se localisant principalement sur la ZAE « Les Hautes » à Lezoux.

— La zone industrielle les Hautes à Lezoux

Située sur la commune de Lezoux, au sud du centre-ville, **la Zone les Hautes à vocation artisanale et industrielle** est située à moins de 10 minutes de l'autoroute et à proximité immédiate de la RD 2089. Elle dispose également d'une possible connexion ferroviaire qui n'est pas exploitée aujourd'hui. Elle accueille 11 entreprises pour 63 emplois (Saipol, Coutellerie Le Fidele, Sas Alara Depollution, Transports Vidal, Siaep Dore Allier, Er2a, Maia, Limoujoux, Zone Agri, Garage Mecker, Assistance Pharma).

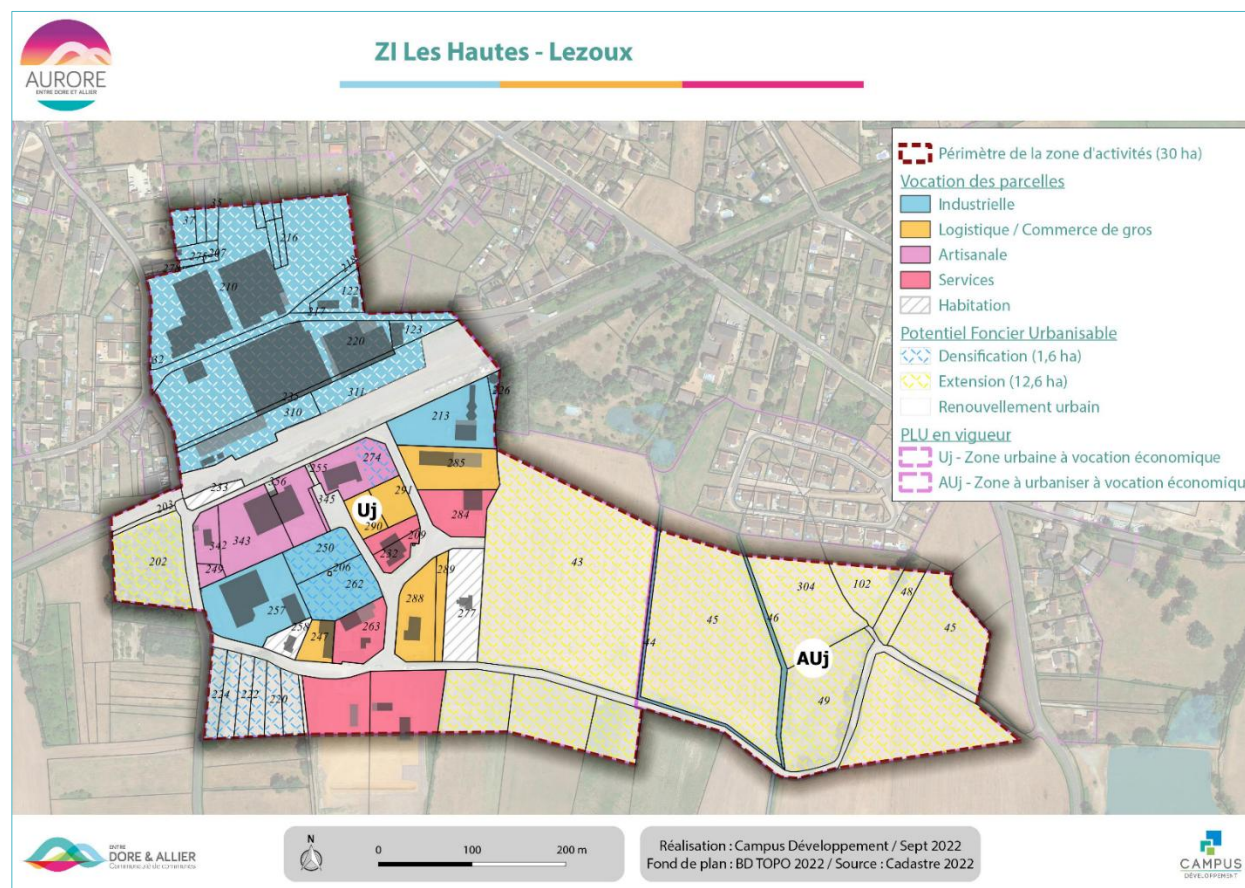


Source : Site CCEDA

Elle s'étend sur **surface totale de 30 ha** dont 12,5 ha de foncier occupé. **12,6 hectares correspondent à des extensions possibles de la zone, dont une grande partie (7,4 ha) classée en zone AUj au PLU de Lezoux.** Cependant, il n'est pas recensé de projet. Actuellement, aucun local n'est disponible à la vente.

Cette zone présente de **forts enjeux de requalification.**

- En premier lieu, la partie située au Nord de la voie ferrée représente une vaste friche de près de 6 ha (ex-Isorel et entrepôts RFF). Cette friche est traversée par la « **rue de la gare** » qu'il conviendrait de **reconquérir en vue de créer une liaison entre le centre-ville de Lezoux et la gare.**
- D'autre part, les entrées de zone ainsi que les espaces publics qui la composent (voirie, accotements...) méritent d'être valoriser afin de renforcer son attractivité.



— La zone d'activités Le Bournat à Orléat

Créée en 1968, **cette zone d'activités à vocation mixte s'étend sur 8,1 ha, sur la commune d'Orléat**. Classée en zone Ui du PLU d'Orléat, la zone est située en discontinuité du tissu urbain entre les villages d'Orléat et de Pont-Astier, le long de la RD 85. Elle reste néanmoins assez proche de l'A89 (à 5 min de l'échangeur autoroutier n°28).

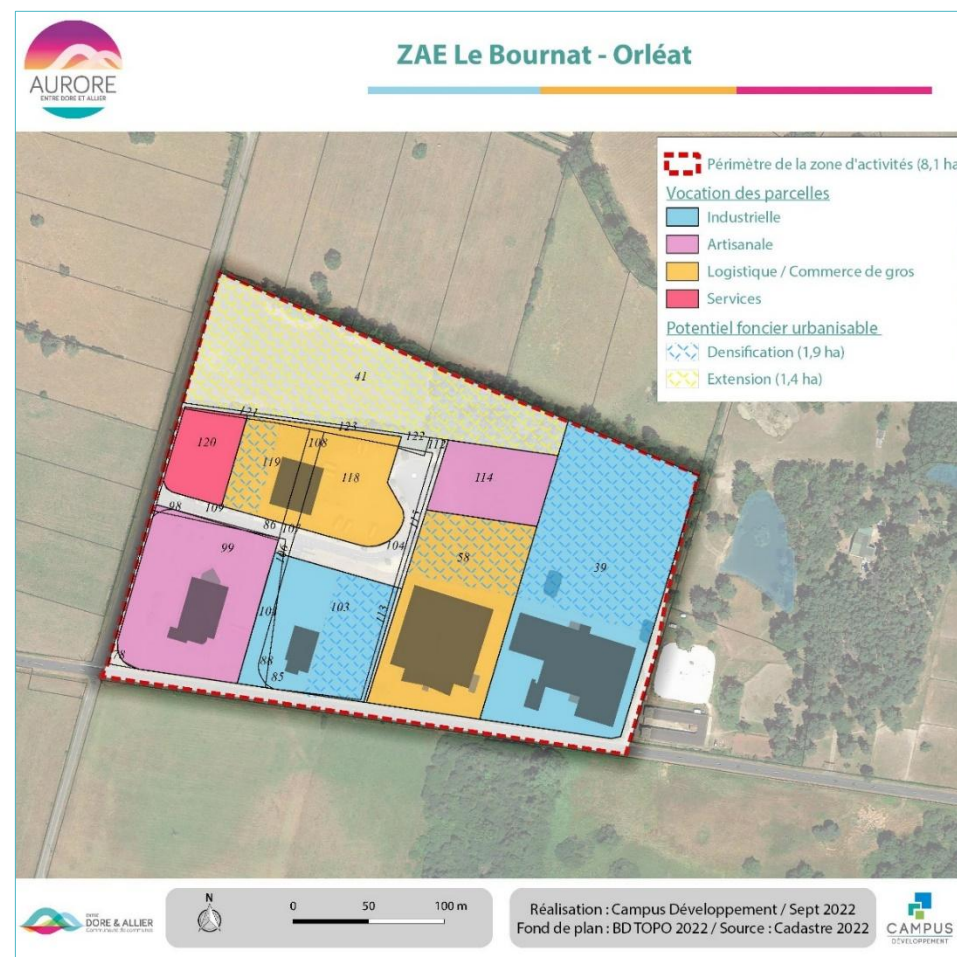
En grande partie commercialisée, elle accueille **7 entreprises** (Gitral, Sarl Cannes Fayet Se, Svs-Cap/ Power-M, Transports Zaba, Perche Construction, Delta Services).

Cette zone d'activités n'a pas de vocation à s'agrandir dans le futur. **Néanmoins, elle comprend une emprise de 1,4 ha de foncier disponible à l'arrière de la zone, ainsi qu'un potentiel de densification de l'ordre de 1,9 ha.**

Les principaux enjeux de requalification de la zone portent sur la valorisation des espaces publics et la signalétique.



Source : Site CCEDA



— La zone industrielle Hautes Technologies à Peschadoires

La Zone Industrielle Hautes Technologies se situe à Pont-de-Dore sur la RD 2089 à 5 min de la ville de Thiers (11 000 habitants) et à 5 min de l'échangeur autoroutier Thiers-Ouest de l'A89. Bien qu'en limite de deux voies ferrées, elle n'a pas développé de connexion ferroviaire. La halte ferroviaire pour les voyageurs (Gare Pont de Dore) se situe à environ 800 mètres au Nord de la Zone d'activités.

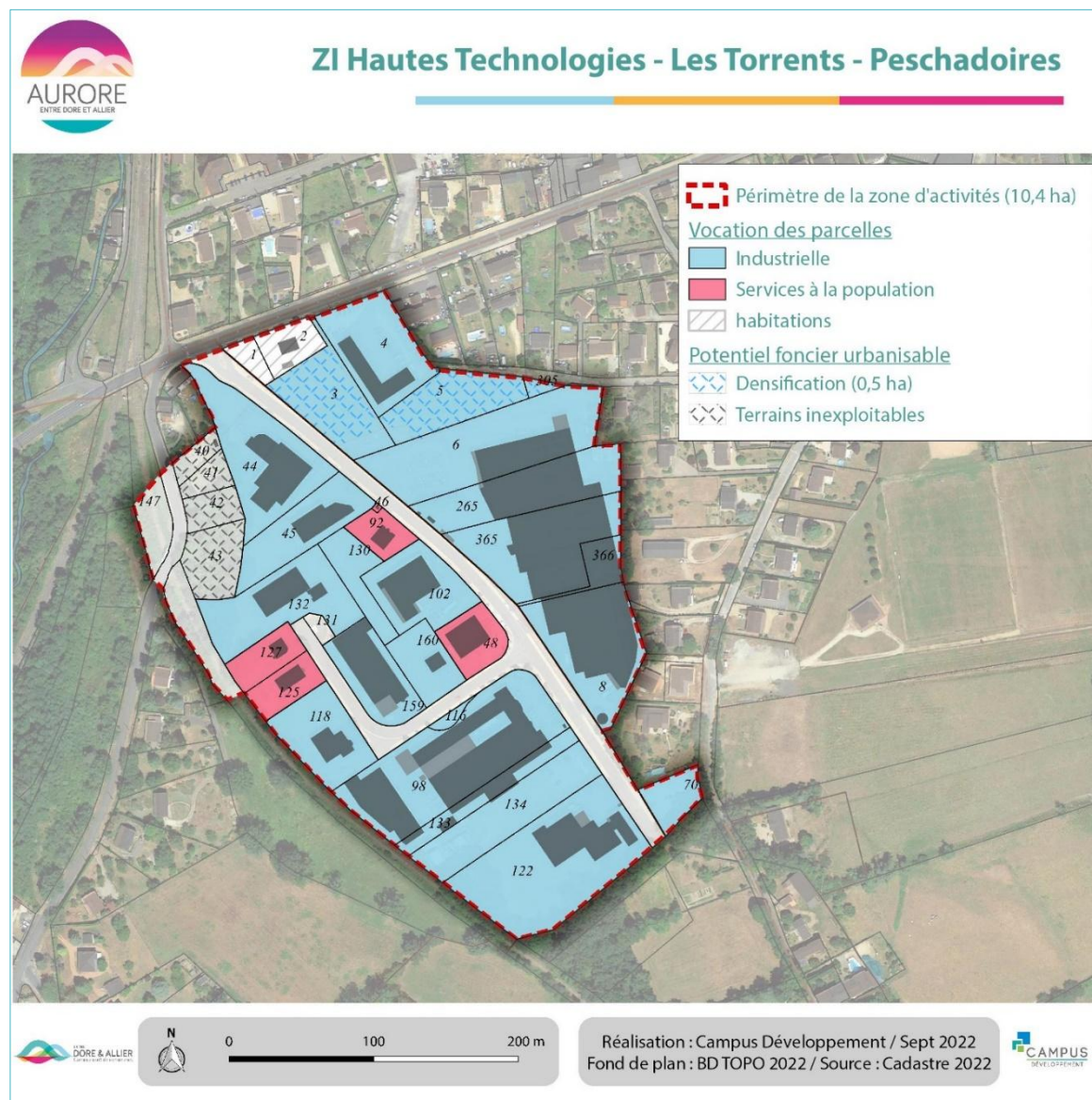
La zone présente majoritairement une vocation industrielle axée en premier lieu sur la plasturgie, mais il faut noter une mixité des activités (présence d'une maison médicale, d'une salle de sports, de pompes funèbres). Elle compte 12 entreprises qui regroupent environ 300 emplois (Brugière Outillage, Debarges Moules Et Outillages, Meea, Manuthiers Sas, Olympic Forme, Pompes Funèbres Les Torrents, Top Clean Recycling...).

La zone d'activités s'étend sur 10,4 ha, elle est entièrement commercialisée et présente un potentiel de densification limité (0,5 ha). Les possibilités d'extension semblent inexistantes sur cette zone.

Les principaux enjeux de requalification de la zone portent principalement sur la valorisation des espaces publics, la gestion des flux, le stationnement et la lisibilité de l'accès.



Source : CCEDA

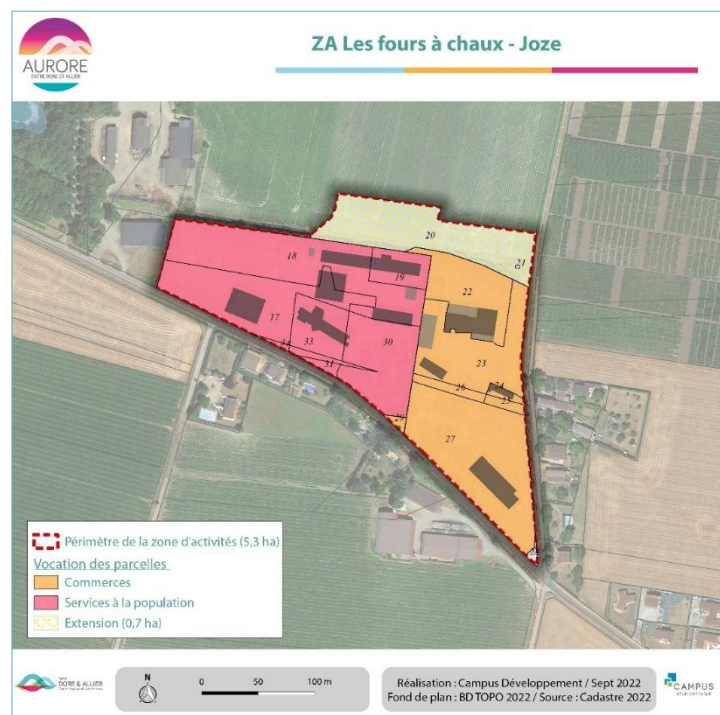
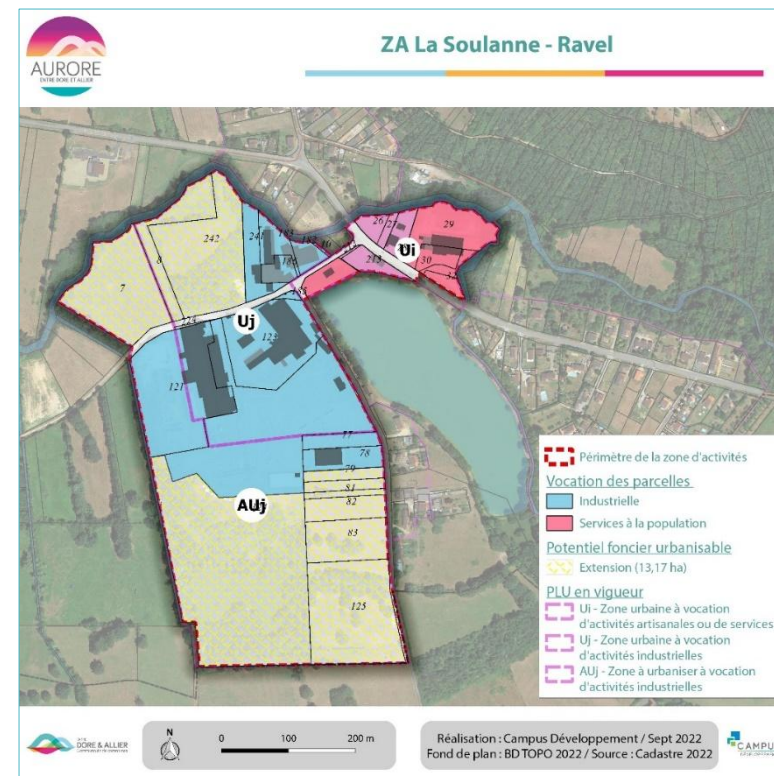


5.3.2. Des sites d'activités et des friches à exploiter

■ La Soulanne - La Verse (Ravel)

La Soulanne est une zone d'activités située à Ravel à vocation industrielle et artisanale. Elle compte trois entreprises majeures : Rector, Carrelages de Ravel et Soissons plomberie. Rector (activité de pré-mur et poutrelles béton) est l'entreprise qui compte le plus d'employés avec environ 60 salariés.

Elle s'étend actuellement sur **11,3 ha** mais elle dispose de près de 25 ha classés en activités économiques au PLU de Ravel (zones Ui, Uj et AUj). Elle est classée de niveau 1 dans la hiérarchie des espaces d'activités économiques du SCoT Livradois-Forez (au même titre que le Parc d'Activités Entre Dore et Allier d'intérêt régional). Ce classement devrait être modifié à l'occasion d'une future modification du SCoT car cela ne correspond pas au rayonnement réel de la zone de la Soulanne qui s'approche davantage du niveau 3.



■ Les autres sites d'activités

A l'échelon communal, plusieurs sites d'activités ou zones communales à vocation mixte ou artisanale de moindre importance sont présents sur le territoire. Ils contribuent néanmoins au maillage économique du territoire Entre Dore et Allier. **Ces espaces d'activités sont globalement saturés**, les projets sont limités. Parmi ces autres espaces d'activités, peuvent être cités :

- Le site d'activités **de Moissat**, située à la sortie Sud du bourg (Route de Billom), **qui s'étend sur 1,6 ha**. Il accueille 3 entreprises, dont les bureaux de TITANOBEL, un négociant de fioul et un maçon.
- La Zone Artisanale **Les Bordes**, située sur la commune de Joze. Elle accueille les entreprises PROCAR RECYGOM (gestion de déchets), SMC FORESTIER (bois de chauffage) et COMBRONDE AGRI (production d'engrais)
- La zone industrielle **Le Mignot** à Peschadoires d'une superficie de 2,5 ha. Elle accueille des entreprises variées tel que AREF Atelier Réparation et Entretien des forges, JOUBERT-LACOUR (métallurgie), REXEL France, mais également l'entreprise de maçonnerie CHAPET.
- La zone industrielle **Les Forges** (2 ha) qui accueille deux entreprises, ARNO SAS fabricant de lames et DORE MATERIAUX.

■ Des friches d'activités à fort potentiel sur le territoire

En complément des différents sites d'activités évoqués ci-dessus, il convient de noter que le territoire compte plusieurs friches industrielles à potentiel :

- A Lezoux, **l'ancienne friche industrielle FONTEX, et l'ancienne imprimerie FUSIUM** : ces deux sites représentent un potentiel de 6,1 ha. En ce qui concerne le site FONTEX, la CC EDA et le futur propriétaire sont d'ores et déjà en relation pour définir un projet d'aménagement du site.
- Sur la commune d'Orléat, **la friche liée à l'ancienne IAA-Laiterie Garmy à Pont-Astier** représente un potentiel de 2,2 ha actuellement en cours de démolition en vue d'un projet de reconversion. Ce site présente néanmoins une problématique d'assainissement à régler.
- **L'ancien site KITA CHROME, à Saint-Jean-d'Heurs**, représente quant à lui, un potentiel foncier de 1 ha. Une procédure de dépollution et de remise en état du site est en cours. La reconversion de ce site est possible, mais dépendra du marché économique et des besoins à long terme.

Certaines friches représentent donc une opportunité foncière et immobilière (bâtiments + emplacements mobilisables) pour des investisseurs privés. Certaines ont d'ailleurs déjà été rénovées (par exemple dans la ZI les Hautes à Lezoux, un ancien bâtiment « Imprimerie PIVER » situé en bordure de la RD 2089 a été racheté par un industriel thiernois).

Comme illustré précédemment, sur l'ensemble des zones d'activités du territoire, **il reste également quelques tènements fonciers dédiés à l'accueil d'activités économiques, inscrits dans les documents d'urbanisme**. Ceux-ci ne sont pas toujours valorisés (pas de maîtrise foncière et/ou non aménagés). Pourtant, une demande foncière existe de la part d'entreprises artisanales locales qui ne sont pas particulièrement mobiles et souhaitent se développer sur le territoire.

Le prix du foncier relativement attractif, le bon niveau d'équipement et de desserte du territoire peuvent également constituer des atouts pour attirer des entreprises exogènes. La Communauté de communes Entre Dore et Allier présente donc des opportunités diverses de développement des activités économiques.

5.4. LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES

NB : les données et les illustrations du volet touristique proviennent de l'Office du Tourisme Intercommunautaire (OTI) Livradois-Forez et/ou de la Communauté de communes.

Compétence obligatoire depuis la loi NOTRe au titre de la compétence développement économique, le volet « Tourisme » de la Communauté de communes a été délégué à l'Office du Tourisme Intercommunautaire (OTI) Livradois-Forez, aussi dénommé Maison du Tourisme du Livradois-Forez qui dispose d'un statut d'Etablissement Public Industriel et Commercial (EPCI). Le siège de cette structure se trouve à la Maison du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez. L'OTI conduit diverses missions dont la **promotion du territoire**, la **coordination des acteurs touristiques** pour une meilleure qualité et cohérence de leur offre, la **commercialisation de certains produits**, notamment pour les groupes, les séminaires et les congrès, la **programmation des animations**...



L'OTI Livradois-Forez est présent sur le territoire par le biais du Bureau d'Information Touristique (BIT) de Lezoux qui a été adossé récemment au Musée de la Céramique. Le bureau dispose d'un espace billetterie. Il est ainsi possible de réserver des visites guidées, des excursions et des places pour des spectacles (Concerts de Vollore, Festival du Volcan du Montpeloux, festival d'Ambert...). L'espace d'accueil dispose également d'un espace boutique avec vente de topoguides, coffrets de guides de visite des villes et bourgs de caractère.

S'il n'est pas aujourd'hui une « destination touristique », le territoire Entre Dore et Allier, situé aux portes du Parc Naturel Régional Livradois-Forez et de la couronne clermontoise, entre les deux rivières, Dore et Allier, regroupe quatorze communes qui ont toutes des points d'intérêt touristique et patrimonial.

5.4.1. Une offre touristique et de loisirs axée sur la nature et le patrimoine

Les activités touristiques proposées sur le territoire de la Communauté de communes Entre Dore et Allier s'articulent autour de deux thèmes forts : Les **activités de pleine nature** et les paysages, et les **patrimoines** et savoirs faire locaux.

— Un territoire entre deux rivières

L'**Allier** borde la partie Ouest du territoire intercommunal. La rivière structure la plaine de la Limagne et traverse les communes de Joze, Culhat, Crevant-Laveine, Vinzelles sur la Communauté de Communes. La rivière conserve un caractère sauvage sur le territoire intercommunal, avec notamment un Espace Naturel Sensible. Aussi le lien avec les activités touristiques et de loisirs est peu marqué, il s'apprécie principalement par le biais des randonnées pédestres (projet de voie verte en cours). Il n'est pas noté d'équipements touristiques ou de loisirs en bord d'Allier sur le territoire de la Communauté de communes.



La rivière Allier vue de Joze - Source Florian Bompan

La **Dore**, dessine quant à elle, la limite Est du territoire. Elle constitue une partie du patrimoine des communes de Vinzelles, Crevant-Laveine, Orléat et Peschadoires. Une base de loisirs, comprenant notamment un camping, est aménagée à Pont Astier au bord de la Dore. Bien que sa perception ne soit pas visible sur le site, la **base de loisirs d'Orléat** fait face à la base de loisirs d'Iloa, sur la commune de Thiers sur l'autre rive. Le lien avec la Dore se retrouve dans les savoir-faire locaux autour de l'argile et notamment les constructions en pisé.

Constitutives de l'identité du territoire « Entre Dore et Allier » et garantissant sa cohésion par les limites géographiques qu'elles imposent, les rivières Dore et Allier conservent un profil naturel sur le territoire. Le lien à l'eau pourrait cependant être affirmé notamment par la redécouverte du patrimoine local (par exemple l'ancien port de la Bresle à Crevant-Laveine) ou par la structuration et la promotion de parcours et continuités touristiques (via Allier par exemple ...).

— L'Histoire

Le **Musée départemental de la Céramique** à Lezoux constitue un des principaux lieux d'attractivité de la Communauté de communes. Installé dans une ancienne fabrique de poteries du XIX^{ème} siècle (ancienne usine Bompard, inscrit aux Monuments Historiques), le musée présente des collections issues du site archéologique de Lezoux. Lezoux fut en effet l'un des plus grands centres de production de céramiques de l'Empire romain. Sur des dizaines d'hectares, les potiers façonnèrent plusieurs centaines de millions de vases. Parmi ces productions, la plus importante et la plus notable est celle de la vaisselle sigillée.

Il a été classé « Musée de France » en 1999. Le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme a souhaité créer un musée accessible à tous et notamment le jeune public. Les parcours, la scénographie, les vitrines et les modules pédagogiques ont été réalisés en partenariat avec des personnes en situation de handicap afin de permettre à tous une meilleure autonomie pour la visite. En 2023, le Conseil Départemental entame un programme de réhabilitation et de modernisation du musée pour renforcer son attractivité et sa notoriété.



Musée de la céramique - Source : La Montagne

— Une terre de randonnées et d'activités de plein nature

Le territoire est traversé par réseau dense de sentiers et chemins invitant à la randonnée. Les vues dégagées sur la plaine de la Limagne et la chaîne des Puys sont fréquentes comme par exemple sur le site de la Tour de Courcourt (commune de Seychalles).

Parmi les plus emblématiques des parcours de randonnées, le prolongement du chemin de Montaigne (GR89 partant de Lyon jusqu'à Bordeaux), inauguré en 2021, traverse 4 communes : Peschadoires, Saint-Jean-d'Heurs, Lezoux et Seychalles. Un mobilier et une signalétique spécifiques « chemin de Montaigne » ont été installés : on compte ainsi 7 pupitres d'interprétation du patrimoine, 2 pupitres d'étape, 2 tables de pique-nique ainsi que des lames directionnelles comportant pour certaines des citations de Montaigne.



Tour de Courcourt - Source : Livradois-Forez rando

Le territoire compte également divers sites dédiés aux activités de loisirs : paint-ball, karting à Bort-l'Étang, accrobranche à Lezoux, centres équestres ...

— Les richesses patrimoniales

Entre Dore et Allier comprend un patrimoine diversifié et disséminé sur l'ensemble de son territoire témoignant d'une activité humaine riche et ancienne.

Le plus emblématique de ces éléments étant certainement le Château de Ravel. Ancienne forteresse royale du XII^e siècle, réaménagé sans destruction au XVIII^e siècle, au jardin dessiné par André Le Nôtre, il a été l'hôte du tournage du film Les Choristes à l'été 2003. Il est classé Monument Historique.

Le territoire comprend également un nombre assez important de maisons de maîtres avec des parcs arborés ou de petits châteaux ou manoirs dont certains abritent des chambres d'hôtes.

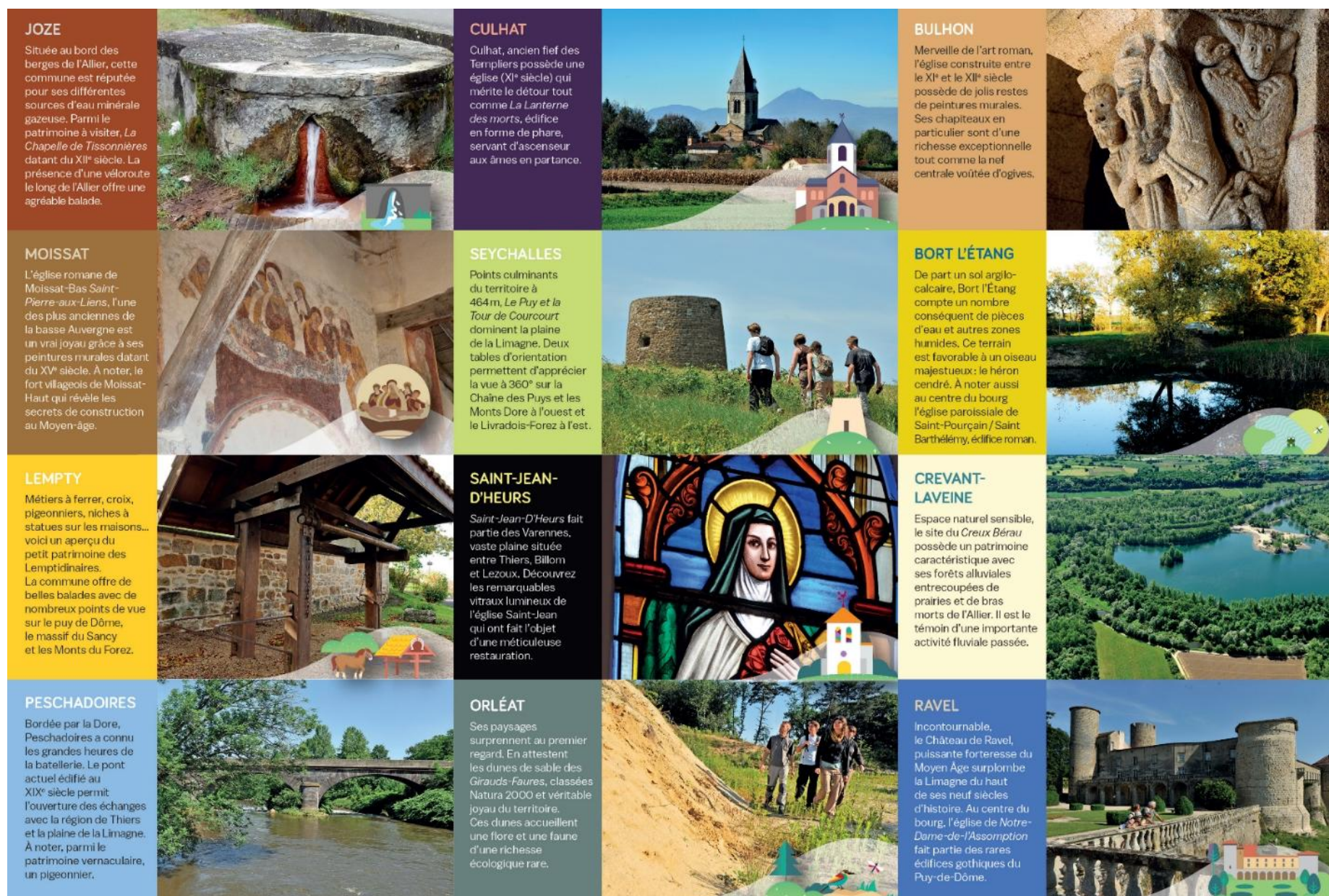
Chaque commune a également travaillé sur le recensement et la promotion de son petit patrimoine ou patrimoine religieux (lavoirs et fontaines, puits, fours, croix, entraves...). Il faut également noter des initiatives fédératrices telles que celles de la commune de Bulhon qui organise des week-ends conviviaux autour de la restauration d'un élément du patrimoine. Chaque habitant est alors invité à venir participer aux travaux ou à l'animation.

Certains de ces éléments du patrimoine sont proposés dans la brochure suivante réalisée par la Communauté de Communes.



Château de Ravel – source : La Montagne





5.4.2. Une offre en hébergement marchand très limitée

L'offre d'hébergement marchands s'élève à environ **432 lits touristiques marchands** sur le territoire Entre Dore et Allier, ce qui représente seulement **5% de l'offre à l'échelle du SCOT Livradois-Forez**. Le territoire reste en marge des grands flux touristiques de l'Auvergne volcanique et thermale ; le tourisme représente donc une faible part de l'économie locale.

Communautés de communes	Nombre de lits	Part du nombre de lits
Ambert Livradois-Forez	4 979	61%
Entre Dore et Allier	432	5%
Thiers Dore et Montagne	2 730	34%
SCoT Livradois-Forez	8 141	

Source : SCoT Livradois-Forez et www.pro.auvergne-tourisme.info.fr

Communautés de communes	Nombre de nuitées	Retombées économiques (€)	Part des retombées économiques
Ambert Livradois-Forez	373 900	24 179 000	56%
Entre Dore et Allier	41 200	3 317 000	8%
Thiers Dore et Montagne	203 400	15 470 000	36%
SCoT Livradois-Forez	618 500	42 966 000	

— Les campings

Le territoire ne compte qu'un seul **camping**. Il se situe au bord de la Dore au niveau de la **base de loisirs de Pont-Astier**, sur la commune d'Orléat. Ce camping 3 étoiles offre 89 emplacements dont 7 mobil-homes en location, ainsi que des activités de loisirs liées (mini-golf, tennis, piscine non couverte...). Il n'est pas recensé de camping privé sur la Communauté de Communes.

— Les chambres d'hôtes

L'OTI Livradois-Forez recense **6 chambres d'hôtes** sur le territoire Entre Dore et Allier dont une portant au moins des labels de qualité. Les chambres d'hôtes n'en sont pas moins variées : château, manoirs, ferme typique, mas, clos... La moitié de ces chambres d'hôtes (3) se situe sur la commune de Lezoux. Les communes Culhat, Moissat et Ravel comptent chacune une chambre d'hôtes.

Ce type d'hébergement représente un total de 53 lits marchands. Il est à noter toutefois que le service de restauration, régulièrement mis en lien avec l'hôtellerie, semble manquer sur le territoire.

— Hôtels et auberges

Peu représentée sur le territoire, **l'offre hôtelière dispose de 5 hôtels sur le territoire intercommunal pour 67 chambres**. Du non classé à l'établissement 3 étoiles, en campagne, ou en cœur de village... les établissements sont concentrés le long de la D2089, axe majeur traversant le territoire mais peu en lien avec l'autoroute A89. **L'offre de restauration est présente sur 9 communes : Jozé, Crevant-Laveine, Culhat, Orléat, St-Jean-D'heurs, Seychalles, Lezoux, Peschadoires et Bort-l'Etang.** Plusieurs traiteurs sont présents sur le territoire intercommunal.

En ce qui concerne les autres types d'hébergements, on note la présence d'une aire d'accueil pour camping-cars à Lezoux. L'aménagement d'une aire supplémentaire de 16 emplacements est prévu sur la commune de Culhat. Quelques gîtes et maisons d'hôtes ainsi que des locations en AirBnB sont néanmoins proposées sur le territoire même si elles restent assez peu nombreuses. Des porteurs de projets se manifestent aujourd'hui pour le développement d'une offre en hébergements plus haut de gamme.

5.5. SYNTHÈSE ET ENJEUX « DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES »

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
EMPLOIS	- Un bassin de vie à l'interface entre la métropole clermontoise et le pays thiernois marqué par de fortes migrations pendulaires - En 2019, 82% des actifs de 15 ans ou plus du territoire travaillent hors de leur commune de résidence ; - Des flux pendulaires importants en direction de Thiers et de la métropole clermontoise. - Une offre d'emploi concentrée sur les pôles : près de 70% des emplois dont environ 50% sur Lezoux - Un indice de concentration d'emploi (ICE) faible de 52,2 sur la CC EDA (contre 55,2 pour le Département) ; - Des emplois dominés par la sphère présentielle (plus de 63% des emplois du territoire) et le secteur industriel qui représente 25,6% des emplois ; - Un tissu de grandes entreprises bien implanté sur le territoire dans différents domaines (maroquinerie de luxe, hautes technologies, plasturgie...) : Pierre Cotte (380 salariés), Top Clean Packaging (environ 100 salariés sur site), Plate-forme ACA (70 salariés), Manuthiers (80 salariés), ... - Un taux de chômage en dessous de la moyenne départementale (9,7% en 2019 contre 11,9% pour le Département)
COMMERCES ET SERVICES	- Un territoire qui se structure principalement autour d'un pôle commercial et de services de niveau intermédiaire (Lezoux) ... mais qui restent sous l'influence de plusieurs pôles extérieurs - Une forte polarisation des commerces et services à Lezoux qui présente une bonne dynamique commerciale portée par un réseau de commerçants indépendants et une offre commerciale diversifiée ; - Un maillage commercial complété par les pôles de proximité de Peschadoires et Orléat... et par quelques communes rurales ; - Un territoire sous l'influence de pôles extérieurs (Thiers, Billom, Métropole clermontoise...) malgré la centralité de Lezoux. - Des initiatives en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services - Un programme stratégique d'accompagnement du commerce de proximité qui s'est traduit par 24 dossiers déposés depuis 2018 pour 58 416 € d'aides versées par la CCEDA ; - Un programme de marketing collectif initié depuis 2018 afin de redynamiser le commerce local et de favoriser les achats dans les commerces de proximité.

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
ESPACES D'ACTIVITES / OFFRE FONCIERE	- Des espaces d'activités dédiés pour accueillir des entreprises, d'emprise et de rayonnement différents Un Parc d'Activités Entre Dore et Allier d'intérêt régional de Lezoux-Orléat bénéficiant du label PALME qui s'étend sur 54 ha et qui accueille près de 600 emplois ; Trois zones d'activités intercommunales : la zone industrielle Les Hautes à Lezoux, la zone industrielle Hautes Technologies à Peschadoires et la zone d'activités du Bournat à Orléat. - Un potentiel foncier disponible et commercialisable estimé à 8,3 ha pour le parc d'activités et à 10,6 ha pour les 3 zones d'activités, auxquelles se rajoutent des réserves foncières inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur - Un SCoT qui prévoit pour la CC EDA un potentiel foncier économique optimisé de 61,3 ha maximum à l'horizon 2038 dont 38 ha de foncier à mobiliser en extension. - Une offre foncière à vocation d'activités économiques complétée par des sites d'activités communaux ou privés (Joze, Ravel, Peschadoires, Lezoux...) et des friches industrielles à reconquérir (friche industrielle FONTEX et ancienne imprimerie FUSIUM à Lezoux, ancienne IAA-Laiterie Garmy à Pont-Astier, KITA CHROME, à Saint-Jean-d'Heurs ...)
TOURISME	- Un territoire qui s'appuie sur l'OT intercommunal Livradois-Forez pour la promotion du territoire, la coordination des acteurs touristiques, la commercialisation de certains produits et la programmation des animations... Un Bureau d'Information Touristique (BIT) de Lezoux avec un espace billetterie qui a été adossé récemment au Musée de la Céramique. - Une offre d'activités touristiques et de loisirs axée sur les activités de pleine nature et le patrimoine Les activités de pleine nature : activités de randonnée (marche, VTT/cyclo, équestre, projet de voie verte le long de l'Allier...), la pêche... La découverte du patrimoine avec notamment le Musée départemental de la Céramique, le patrimoine bâti (château de Ravel, Maisons de maître, petit patrimoine vernaculaire...). - Une offre en hébergements marchands limitée qui s'élève à environ 432 lits touristiques sur le territoire soit seulement 5% de l'offre à l'échelle du SCOT Livradois-Forez. Ces lits sont représentés principalement par un camping, les chambres d'hôtes et quelques hôtels.

PRINCIPAUX ENJEUX

- **La poursuite de la mise en œuvre d'une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques**
 - L'extension du parc industriel de Lezoux-Orléat et de la ZAE Les Hautes à Lezoux sont-ils à privilégier ? doit-on mobiliser la totalité de l'enveloppe foncière fixée par le SCoT ? Doit-on pouvoir proposer une offre foncière à proximité des bourgs non pourvus de ZAE ?
- **La prise en compte de la transition écologique dans le développement et/ou la requalification des ZAE :**
 - Sur quels leviers doit agir la collectivité ? (Énergie, mobilité, qualité urbaine...)
- **L'engagement de la collectivité dans la requalification des friches industrielles**
 - Quel niveau d'implication de la collectivité dans la reconversion des friches ? Doit-elle se porter acquéreur des biens ? Quelles modalités de financement des projets ? Evaluation des coûts de reconversion au préalable
- **L'implication de la CC EDA dans les évolutions du SCoT, en lien avec la Loi « *Climat et Résilience* » afin de « peser », entre autres, sur les choix retenus en matière de développement des ZAE**
- **Le renforcement de l'attractivité de la centralité de Lezoux comme pôle structurant du territoire Entre Dore et Allier en lien avec le dispositif « Petites Villes de Demain »**
 - Sur quels leviers doit agir la collectivité ? (Pratiques commerçantes, mobilité, qualité urbaine...) Doit-elle proscrire ou limiter les implantations commerciales en périphérie ?
- **Le maintien d'un maillage économique pertinent sur l'ensemble du territoire, tant en matière de petits commerces et artisanat que de services publics**
 - Comment préserver l'offre économique de proximité ? Quels sont les nouveaux modes de consommation à prendre en compte ?
- **Le développement des filières courtes et la valorisation des productions locales : commercialisation et vente directe des produits, appui au développement des filières alimentaires locales...**
- **La poursuite des initiatives publiques afin de redynamiser l'économie de proximité : programme stratégique d'accompagnement du commerce de proximité, programme de marketing collectif, communication...**
- **La mise en œuvre d'une politique touristique adaptée aux potentialités du territoire**
 - Quelle offre touristique promouvoir sur le territoire (activités de pleine nature, découverte du patrimoine, voie verte...) ?