



Département de l'Allier (03)

Communauté de Communes d'Entr'Allier Besbre et Loire

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Note facultative en réponse aux avis PPA

Note facultative en réponse aux avis

PPA



Préambule

Suite à l'arrêt du PLUi par le Conseil Communautaire de la CC Entr'Allier Besbre et Loire, les consultations ont été menées conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement notamment auprès de l'autorité environnementale (MRAe) et des Personnes Publiques Associées (PPA). Les avis reçus sont joints au dossier d'enquête publique. L'ensemble des avis réceptionnés lors de la consultation sur le projet de PLUi sont réputés favorables.

Ces avis comprennent des réserves et observations.

Au terme de l'enquête publique, l'ensemble des attentes formulées pourront conduire à des évolutions des différentes pièces constitutives du projet de PLUi tel qu'arrêté en vue de son approbation par le conseil communautaire.

Le présent document a pour objet d'assurer la meilleure information du public et doit être lu à la lumière des avis exprimés par les personnes publiques associées joints au dossier.

Les remarques ou observations sont assorties de pistes de réflexions pour l'évolution du dossier par la CCEABL à ce stade de la procédure. Elles seront amendées pour prendre en compte les apports de l'enquête publique.

La mention « Dont acte » marque l'intention de prendre en compte la remarque sans que cela n'amène à exprimer une appréciation ou une précision.

Note facultative en réponse aux avis PPA

PPA	avis	n°	Reference de l'avis	Extrait de l'avis	Avis synthétisé	Proposition de réponse
Région	Avis favorable avec observations	1	PADD	Comme précisé dans le diagnostic, le territoire est influencé par les zones d'attractions de Vichy, Moulins et Lapalisse. Aussi, il serait intéressant de représenter cartographiquement ces interrelations notamment sur les thématiques mobilités et économiques.	Représenter les interrelations entre le territoire et les zones d'attraction de Vichy, Moulins, Lapalisse dans les cartographies du PADD	Dont acte
Région	Avis favorable avec observations	2	PADD	En ce qui concerne la réduction de la part des logements vacants si cet objectif est bien mentionné dans le PADD (page 16), il aurait été intéressant d'y préciser des objectifs chiffrés et échelonnés dans le temps de résorption de la vacance pour une pleine compatibilité avec la règle 3 du SRADDET qui demande prioritairement la réhabilitation de logements dégradés et traitement de l'habitat indigne avant la production de logements neufs.	Préciser des objectifs chiffrés et échelonnés dans le temps de résorption de la vacance dans le PADD	dont acte
Région	Avis favorable avec observations	3	OAP	Les objectifs de densité proposés sont déterminés par la position de la commune d'implantation dans l'armature territoriale, ce qui est pertinent. Les chiffres proposés correspondent à 5, 7 ou 15 logements par hectares. Les densités de 5 et 7 logements par hectares sont particulièrement faibles et pourraient utilement être renforcées.	Renforcer les objectifs de densités minimales	La modification des densités minimales à respecter n'est plus entendable à ce stade puisqu'elles assurent la cohérence interne du document et la justification de la trajectoire foncière du territoire. La CC EABL rappelle par ailleurs les efforts des communes dans l'augmentation des densités moyennes minimales à respecter par rapport aux densités

Note facultative en réponse aux avis PPA

					<p>observées. Aussi, le PLUi fixe des densités minimales différenciées par type de polarité pour toutes les opérations de plus de 5 000 m² (seuil retenu pour qualifier les sites d'extension t/ou couverts par des OAP), en extension comme en renouvellement urbain. Les élus ont privilégié une approche moyenne minimale à l'échelle communale, tout en accompagnant cette densité par des recommandations fortes sur la qualité urbaine, la maîtrise foncière et les outils de régulation. Cette approche répond à un objectif de sobriété foncière réaliste et contextualisé et permet une bonne adaptation locale de l'effort de densification, en fonction des situations foncières, topographiques, morphologiques ou économiques de chaque commune.</p>
--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

Région	Avis favorable avec observations	4	Rapport de justifications	Le document Justification des choix retenus évoque par ailleurs des projets structurants qui répondent à des enjeux dépassant le seul périmètre intercommunal. Il est mentionné que « la consommation foncière induite par ces projets devrait être partagée ou soutenue à l'échelle régionale ». Sur ce point, je vous rappelle que le projet de modification du SRADET relatif à la prise en compte de la loi Climat et Résilience est actuellement suspendu, notamment pour ce qui concerne la territorialisation d'une trajectoire ZAN. Ainsi, en ce qui concerne l'identification éventuelle de projets d'envergure régionale au titre du principe ZAN, la Région précise que le SRADET actuellement opposable n'intègre pas de trajectoire chiffrée de réduction de la consommation foncière et n'identifie pas de projets d'envergure régionale dont la consommation foncière aurait vocation à être mutualisée à l'échelle régionale, ni de modalités spécifiques de mise en oeuvre d'une éventuelle enveloppe régionale de mutualisation foncière.	Supprimer la mention « la consommation foncière induite par ces projets devrait être partagée ou soutenue à l'échelle régionale ».	La formulation sera reprise compte tenu de cette clarification
Région	Avis favorable avec observations	5	PADD	La Région prend acte du volontarisme du projet présenté en matière d'attractivité et de développement mais attire votre attention sur l'importance d'optimiser la ressource foncière et de phaser les secteurs de développement en fonction du dynamisme économique effectif. Dans ce cadre-là, il sera important de veiller à conforter les zones d'activités existantes comme le prévoit le PADD. Les orientations qui visent à prioriser le développement des zones existantes, à encourager le regroupement d'entreprises pour éviter la dispersion et le mitage, et de favoriser le réinvestissement des bâtiments d'activité vacants sont positives.	Veiller à conforter les zones d'activités existantes, encourager le regroupement d'entreprises existantes pour éviter la dispersion et le mitage et favoriser le réinvestissement des bâtiments d'activité vacants	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

Région	Avis favorable avec observations	6	OAP	Un travail de hiérarchisation a été mené en lien avec la carte qui représente les zones d'activités structurantes à Dompierre sur Besbre et à Varennes sur Allier, les zones d'activité de proximité, les nouvelles zones d'activités et le PAL, site d'activité économique (en page 22 du PADD). Si le travail mené de hiérarchisation des zones d'activités est pertinent, il est important de phaser l'ouverture à l'urbanisation pour favoriser une meilleure efficacité foncière dans le cadre de ces projets de création ou d'extension concernés.	phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation économique pour favoriser une meilleure efficacité foncière dans le cadre de ces projets de création ou d'extension concernés.	C'est déjà le cas : les OAP économiques sont divisés dans la programmation de leur réalisation : à court-terme, moyen-terme et long-terme. Les zones identifiées comme secteurs de développement à court-terme sont d'ailleurs celles situées dans les principales polarités
Région	Avis favorable avec observations	7	Reglement écrit	le projet de règlement du PLU relatif aux zones économiques (UX et 1AUX) gagnerait à être davantage restrictif, afin de favoriser et préserver l'économie productive : en l'état il autorise notamment l'implantation de bureaux accueillant du public, administrations publiques et assimilés, au sein des zonage UX et AUX.	Retravailler le règlement écrit de manière à le rendre plus restrictif pour l'implantation de bureaux, administrations publics...en faveur de l'économie productive	Le choix retenu dans le cadre du PLUi a toutefois été de conserver une certaine mixité fonctionnelle au sein des zones d'activités économiques afin de préserver les capacités d'adaptation du territoire aux évolutions des besoins économiques et aux nouvelles formes d'organisation des activités. Ainsi, l'autorisation encadrée de bureaux accueillant du public, de services ou d'administrations assimilées répond à une volonté de maintenir une offre foncière suffisamment souple pour accueillir des activités complémentaires aux

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>fonctions productives, participant également à l'attractivité et au fonctionnement des zones économiques.</p> <p>Dans un contexte territorial rural et peu dense, une spécialisation trop stricte des zones d'activités pourrait conduire à limiter les possibilités d'implantation ou de diversification économique, voire à fragiliser la commercialisation et la mutation de certains secteurs économiques dans le temps.</p> <p>Par ailleurs, le règlement conserve une vocation prioritairement économique pour les zones UX et 1AUX, les destinations admises restant globalement compatibles avec le fonctionnement des espaces d'activités et excluant les usages susceptibles de générer des incompatibilités majeures avec les fonctions économiques productives.</p> <p>Le territoire souhaite ainsi maintenir un cadre</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						réglementaire suffisamment souple pour accompagner les évolutions économiques futures, tout en conservant la vocation principale de ces zones en faveur du développement de l'activité économique et de l'emploi.
Région	Avis favorable avec observations	8	OAP	La présence de dispositions communes des Orientations d'Aménagement et de programmation pour les Zones d'activités (ZAE) sont positives. En effet, elles recommandent l'extension des bâtiments existants, la rationalisation du stockage en vertical, la mutualisation des espaces et des places de stationnement, la qualité architecturales. Les dispositions citées s'inscrivent dans une perspective d'optimisation foncière des zones d'activité et se trouvent cohérentes avec la règle 5 du SRADDET. Il sera cependant important de les traduire de manière effective dans les OAP sectorielles. De manière effective, il apparaît que la plupart des secteurs de projet se trouvent dans des zones d'extension. Par ailleurs, la plupart des OAP n'offrent que peu d'indications sur les configurations du bâti et sur son optimisation.	Traduire de manière effective les dispositions communes des OAP pour les ZAE dans les OAP sectorielles	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

Région	Avis favorable avec observations	9	OAP	En ce qui concerne le phasage, les OAP économiques sont divisées dans la programmation de leur réalisation à court-terme, moyen-terme et long-terme. Il serait toutefois important de renforcer les préconisations de phasage pour s'assurer un échelonnement effectif du développement des secteurs de projets et d'une demande avérée en foncier économique en compatibilité avec la règle 5 du SRADDET qui demande avant toute création ou extension des zones d'activités économiques la densification et l'optimisation des zones existantes.	Renforcer les préconisations de phasage pour s'assurer un échelonnement effectif du développement des secteurs de projets et d'une demande avérée en foncier économique en compatibilité avec la règle 5 du SRADDET	Un phasage à court, moyen et long terme est bien proposé concernant les OAP à vocation économique.
--------	----------------------------------	---	-----	--	---	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

Région	Avis favorable avec observations	10	Rapport de présentation	<p>La Communauté de communes Entr'Allier Besbre et Loire qui est essentiellement rurale est fibrée à hauteur de 41 %, taux qui est très inférieur à la moyenne du territoire auvergnat qui est de 74 %. Le diagnostic évoque le Plan Numérique Allier en page 78 établi par le Conseil Départemental de l'Allier. Ce plan départemental portait principalement sur les premières phases du déploiement en fibre optique à l'abonné (FTTH), c'est-à-dire jusqu'à la fin 2022. La référence est un peu datée même si elle présente l'avantage d'évoquer le programme national de couverture en téléphonie mobile et les usages numériques. Actuellement, le territoire bénéficie de la dernière phase du déploiement, en cours jusqu'à fin 2026. Dans ce contexte, il serait intéressant de mentionner que la Région Auvergne-Rhône-Alpes et le département de l'Allier soutiennent le déploiement de la fibre optique. La région Auvergne Numérique pilote ce projet ambitieux et poursuit l'extension du réseau d'initiative publique sous maîtrise d'ouvrage directe. L'objectif de couverture en fibre optique vise 100% des foyers et entreprises d'ici fin 2026. Cet objectif constitue un enjeu majeur dans le contexte de la clôture du réseau téléphonique cuivre, annoncée par Orange à l'horizon 2030. Le déploiement de la fibre optique pourra permettre de décliner l'appropriation de nouveaux usages numériques sur le territoire intercommunal.</p>	Actualiser le diagnostic territorial en mentionnant les éléments fournis par la Région	dont acte
Région	Avis favorable avec observations	11	Remarque d'ordre général sur le PLUi	<p>Le programme régional FEADER 2023-2027 dispose d'un dispositif « déployer une stratégie locale de développement foncier » et « protéger collectivement le foncier agricole » permettent aux collectivités de mener des actions sur la préservation du foncier agricole. Ces dispositifs d'aide peuvent être mobilisés pour permettre de</p>	Dispositifs d'aide liés au programme régional FEADER 2023-2027 qui peuvent être mobilisés pour permettre de	Cette remarque n'appelle pas de modifications du PLUi

Note facultative en réponse aux avis PPA

				lancer une étude pour analyser et/ou valoriser les surfaces cadastrées agricoles qui ne sont pas exploitées. Le dispositif peut également permettre de mener des actions de défrichage.	lancer une étude pour analyser et/ou valoriser les surfaces cadastrées agricoles qui ne sont pas exploitées. Le dispositif peut également permettre de mener des actions de défrichage.	
Région	Avis favorable avec observations	12	Remarque d'ordre général sur le PLUi	De façon plus générale, la Région, avec des financements FEADER, dispose d'une politique en faveur de l'installation des jeunes agriculteurs. Une partie de la communauté de communes est concernée par la réalisation d'une enquête pastorale qui est cours. Cette enquête vise, sur le périmètre du Val d'Allier, d'identifier les zones pastorales et ainsi envisager une structuration collective et foncière de ces espaces pour une meilleure utilisation. Ces espaces intermédiaires, peu reconnus mais où seul le pâturage des animaux permet leur entretien et le maintien de leur ouverture, sont essentiels notamment lorsque les ressources fourragères souffrent de la sécheresse. La Région dispose d'un plan régional ambitieux en faveur du pastoralisme qui permet de soutenir des projets immatériels et d'investissement via des fonds Régionaux mais aussi du FEADER.	Mention des financements FEADER en faveur de l'installation des jeunes agriculteurs. Enquête pastorale en cours sur une partie de la communauté de communes	Cette remarque n'appelle pas de modifications du PLUi

Note facultative en réponse aux avis PPA

Région	Avis favorable avec observations	13	PADD	Par ailleurs, il est effectivement essentiel d'étoffer et de diversifier l'offre d'hébergement. En effet si le PAL, réalise chaque année de nouvelles attractions ou de nouveaux aménagements dans une démarche d'attractivité, se pose une problématique d'hébergement. Le PAL a bien développé une offre d'hébergements sur site, avec lodges et hôtels, mais le taux d'occupation est presque à son maximum et la création d'hébergements reste donc un enjeu important pour le territoire. Aussi, il sera important de veiller à prendre effectivement en compte cette question en lien avec l'attractivité du site qui a une politique de réinvestissements très dynamique	Veiller à l'étoffement et la diversification de l'offre d'hébergement liée au PAL	Dont acte, à titre d'exemple : le projet de logements locatifs de la commune de Montcombroux-les-Mines
Région	Avis favorable avec observations	14	Rapport de présentation	Suite à une expérimentation de navette entre Moulins et le PAL en 2024, deux services de navettes ont été mises en place en 2025, le maintien de l'une pour desservir Moulins via Yzeure, Montbeugny et Thiel sur Arcolin et l'autre pour desservir Vichy via Varennes sur Allier et Jaligny. Compte tenu de la fréquentation observée et de l'intérêt manifeste de ces deux liaisons pour la mobilité, l'aménagement du territoire et le développement touristique, un projet de convention pour le maintien des navettes « Moulins-LE PAL » et « Vichy – LE PAL » pour les saisons 2026 et 2027 sera présenté à l'Assemblée Plénière régionale de décembre 2025.	Dont acte, mention du projet de convention pour le maintien des navettes dans le rapport de présentation	
Région	Avis favorable avec observations	15	Rapport de présentation	En termes de patrimoine bâti, le territoire abrite 35 monuments historiques, parmi lesquels nombreux églises et châteaux, et pour lesquels, il est nécessaire d'avoir une attention particulière. Dans le cahier de l'évaluation environnementale, en page 215, la carte qui représente les monuments historiques à travers les immeubles	Reporter la carte des monuments historiques dans le diagnostic et/ou le PADD	Dont acte, la carte sera reportée dans le diagnostic

Note facultative en réponse aux avis PPA

				classés ou inscrits et la protection au titre des abords de monuments historiques est particulièrement intéressante, mais il serait utile de la reporter dans le PADD ou dans le diagnostic.		
Région	Avis favorable avec observations	16	Règlement écrit	L'Allier représente 15 % du potentiel régional pour la méthanisation. De par la diversité de son agriculture, la Communauté de Communes Entr'Allier Besbre et Loire représente l'un des plus gros potentiels de développement de la méthanisation dans la Région avec un potentiel identifié dans Terristory de 190 GWh qui peut correspondre à une quinzaine de projets types. Or, on ne compte à ce jour qu'une seule unité sur ce territoire. Aussi, à échelle de la communauté de communes, il sera intéressant de jouer un rôle d'impulsion ou de facilitation auprès des acteurs agricoles pour encourager le déploiement de ces projets. Cette action du Plan Climat est très importante.	Jouer un rôle d'impulsion ou de facilitation auprès des acteurs agricoles pour encourager le déploiement des projets de méthanisation	Le règlement écrit du PLU se positionne en faveur du déploiement des projets de méthanisation en zone agricole, sous réserve du respect des conditions mentionnées dans ce dernier
Région	Avis favorable avec observations	17	Remarque d'ordre général sur le PLUi	Il est toutefois relevé, que le territoire départemental est prisé pour le développement du solaire photovoltaïque, et qu'en conséquence, il est observé une saturation des infrastructures dans certaines zones. Aussi, il s'avère qu'il est difficile de raccorder certains projets tant que les Schémas Régionaux de Raccordement au Réseau des Energies renouvelables (S3REnR) actuel n'est pas révisé pour acter et financer de nouvelles infrastructures.	Alerte sur la difficulté de raccorder certains projets photovoltaïques tant que les schémas Régionaux de Raccordement au Réseau des Energies renouvelables (S3REnR) actuels ne sont pas révisés pour acter et financer de nouvelles	Cette remarque n'appelle pas de modifications du PLUi

Note facultative en réponse aux avis PPA

					infrastructures.	
Région	Avis favorable avec observations	18	Rapport de présentation	Pour information, un diagnostic en terme d'énergie, d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants, séquestration nette carbone, réseaux de distribution et d'énergie, impacts des effets du changement climatique est réalisé pour chaque EPCI sur l'Observatoire Climat Air Energie (http://www.orcae-auvergne-rhone-alpes.fr/fr/observatoire-climat-airenergie.html), et l'outil Terristory, développé par AURA-EE, permet de faire des projections de trajectoire énergétique à horizon 2050 (https://terristory.fr/).	Disponibilité d'un diagnostic énergétique pour l'EPCI et d'outils permettant au territoire de réaliser des projections démographiques	Ce diagnostic sera étudié et, si elles sont pertinentes, ces informations seront reportées dans le diagnostic territorial afin d'étayer le rapport de présentation
Région	Avis favorable avec observations	19	Rapport de présentation	Il pourra être intéressant de mettre à jour le projet de diagnostic. En effet, en page 77 du diagnostic l'autoroute est présentée comme un projet, alors qu'elle a été mise en service en novembre 2022.	Mettre à jour le diagnostic concernant le projet d'autoroute réalisée en 2022.	Dont acte, ces éléments seront mis à jour dans le rapport de présentation (initialement réalisé en 2019).
Région	Avis favorable avec observations	20	Règlement graphique	Parmi les périmètres mis à disposition de la Région figure la route Nationale 7 depuis le département de l'Allier jusqu'à l'échangeur de Tarare Ouest puis dans les départements de l'Isère et la Drôme. Aussi, au sein du territoire de la communauté de communes Entr'Allier Besbre et Loire, la Région est particulièrement attentive au tronçon de la RN 7 qui traverse le territoire. En ce qui concerne les communes de Varennes sur Allier, Langy, Rongères et Saint-Géraud-Le Puy qui se trouvent sur le tracé, il est demandé d'indiquer de manière explicite les emprises de la Route Nationale 7 en emplacements réservés pour la	Pour les communes de Varennes sur Allier, Langy, Rongères et Saint-Géraud-Le Puy : indiquer de manière explicite les emprises de la Route Nationale 7 en emplacements réservés pour la construction de la RN 7 à deux fois	Dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

				construction de la RN 7 à deux fois deux voies et de ses rétablissements, dont le tracé apparaît de manière très explicite sur le zonage.	deux voies et de ses rétablissements	
Région	Avis favorable avec observations	21	Règlement graphique	Il est par ailleurs demandé de retirer toutes les haies protégées à l'intérieur de ces emprises et sur le Domaine Public Routier National de la Route Nationale 7 actuelle, et si possible de retirer les haies protégées situées en bordure immédiate et longeant ces emprises. Par ailleurs, il est demandé de préciser que le Maître d'Ouvrage s'engagera à rétablir à minima toutes ces haies dans le cadre de l'opération future.	1) retirer toutes les haies protégées à l'intérieur de ces emprises et sur le Domaine Public Routier National de la Route Nationale 7 actuelle, et si possible de retirer les haies protégées situées en bordure immédiate et longeant ces emprises 2) Préciser que le Maître d'Ouvrage s'engagera à rétablir à minima toutes ces haies dans le cadre de l'opération future.	1) dont acte 2) dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

Région	Avis favorable avec observations	22	Rapport de présentation	En page 73 du diagnostic, dans la partie « transports collectifs », les lignes régulières de car sont utilement évoquées et représentées cartographiquement. Cependant, les lignes interurbaines ne sont pas organisées par le Conseil départemental de l'Allier mais bien par le Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes suite au transfert de la compétence (loi NOTRE). Il pourrait par ailleurs être intéressant de représenter les gares ferroviaires sur la carte pour valoriser les possibilités intermodales.	1) Corriger la mention : les lignes interurbaines ne sont pas organisées par le Conseil départemental de l'Allier mais bien par le Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes suite au transfert de la compétence (loi NOTRE). 2) représenter les gares ferroviaires sur la carte pour valoriser les possibilités intermodales	1) dont acte 2) dont acte
Région	Avis favorable avec observations	23	Rapport de présentation	Les lignes de car interurbaines existantes desservant le territoire aujourd'hui sont les suivantes : o Ligne B06 « Le Donjon – Lapalisse – Vichy » o Ligne B08 « Moulins – Jaligny – Le Donjon » o Ligne B13 « Varennes sur Allier – Moulins » Si ces lignes sont bien représentées sur le schéma, il est relevé que la ligne B06 est indiquée par erreur à la place de la ligne B13.	Corriger la carte (confusion entre la ligne B06 et B13)	dont acte
Région	Avis favorable avec observations	24	Rapport de présentation	Par ailleurs, de manière plus marginale, le territoire est desservi par les lignes suivantes : § Ligne B04 « Moulins – Bourbon Lancy » qui dessert Beaulon sur le territoire communautaire § Ligne B02 « Vichy – Montluçon » qui dessert Varennes sur Allier § Ligne B09 « Gannat – Moulins » qui dessert Varennes sur Allier et St Gérard de Vaux Enfin, comme évoqué précédemment deux navettes desservent Le Pal depuis Moulins et	Mentionner les lignes complémentaires et la navette Le Pal-Moulins - Vichy dans le diagnostic	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

				Vichy.		
Région	Avis favorable avec observations	25	Rapport de présentation	Le service de transports à la demande sur les secteurs de Dompierre, Jaligny, Lapalisse et Varennes sur Allier n'existent plus, faute de candidats aux appels d'offres. Seul le TAD sur le secteur du Donjon existe actuellement. Il est organisé par la Région Auvergne-Rhône-Alpes et non le Conseil Départemental depuis le transfert de compétence.	Actualiser le diagnostic territorial concernant le TAD et corriger la mention erronée du Conseil Départemental	dont acte
Région	Avis favorable avec observations	26	PADD	Cette carte est toutefois incomplète, elle ne reprend pas tous les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et n'utilise pas le terme « réservoirs de biodiversité » qui est un élément essentiel pour la définition et la protection des continuités écologiques. Le réseau hydrographique est limité aux trois grands cours d'eau (Allier, Besbre et Loire), une grande partie des zones humides et les corridors écologiques n'y figurent pas, notamment le grand corridor « milieux thermophiles » du sud-ouest du territoire, identifié dans le SRADDET. Le PADD ne permet donc pas de transcrire à l'échelle du PLUi tous les éléments issus du SRADDET, qui doivent faire l'objet de mesures de protection dans le zonage et le règlement (Règle 35). Il ne précise pas non plus le niveau de protection souhaité de ces espaces vis-à-vis de l'urbanisation ou de projets d'aménagement.	Carte de la trame verte et bleue à compléter / corriger	Le territoire conçoit à corriger et préciser la cartographie de la TVB, sous réserve de la disponibilité des données géographiques mentionnées, permettant de corriger / étayer la carte

Note facultative en réponse aux avis PPA

Région	Avis favorable avec observations	27	EIE	Globalement les enjeux environnement, dont la biodiversité sont traités de manière trop succincte, par rapport à l'importance de ces enjeux dans le SRADDET (rapport d'objectif et fascicule des règles). La description des enjeux milieux naturels et biodiversité est très sommaire alors que d'autres thématiques sont très développées dans le document. Il n'est pas fait mention d'investigations locales permettant d'enrichir la connaissance en fonction des enjeux locaux et de traduire la TVB du SRADDET à l'échelle du PLUI.	Préciser et expliciter les thématiques environnementales, dont la biodiversité, afin d'enrichir la connaissance des enjeux locaux et de traduire la TVB du SRADDET à l'échelle du PLUI.	Le territoire conçoit à préciser et étayer l'EIE, sous réserve de la disponibilité des données / ressources qui pourront lui être transmises
Région	Avis favorable avec observations	28	EIE	Cependant, le diagnostic gagnerait à être complété dans sa description de la Trame Verte et Bleue locale, les sous-trames présentes : zones bocagères, milieux thermophiles, trame bleue dont cours d'eau et zones humides, les corridors écologiques et les zones de fragmentation notamment infrastructures de transport pour permettre une meilleure appropriation des enjeux et les traduire en mesure de préservation.	Compléter le diagnostic dans sa description de la Trame verte et bleue	cf réponse avis n°27
Région	Avis favorable avec observations	29	EIE	Les zones humides notamment ne se limitent pas à l'inventaire réalisé par le SAGE Allier aval, les zones humides non répertoriées par un inventaire préexistant doivent également être protégées, sur la base d'investigations complémentaires	Compléter l'inventaire des zones humides	cf réponse avis n°27
Région	Avis favorable avec observations	30	Evaluation environnementale	En ce qui concerne le site Natura 2000 Sologne Bourbonnaise, il serait intéressant d'ajouter la grande diversité avifaunistique (nicheurs et de passage) et espèces à enjeux dans le tableau récapitulatif « principaux intérêts écologiques ». Par ailleurs, il est suggéré d'ajouter à la perte d'habitat les forêts (lieux de nidification, reproduction et alimentation d'une grande partie des espèces). Par ailleurs, pour le site Natura 2000 Etangs de Sologne Bourbonnaise, les habitats d'intérêt	1) Compléter l'évaluation environnementale concernant le site Natura 2000 Sologne Bourbonnaise par les éléments mentionnés 2) Compléter l'évaluation	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

				communautaires sont au nombre de neuf et les espèces d'intérêt communautaires représentent cinq espèces animales et une espèce végétale.	environnementale concernant le site Natura 2000 Etangs de Sologne Bourbonnaise	
Région	Avis favorable avec observations	31	Evaluation environnementale	<p>En ce qui concerne les principales vulnérabilités des sites Natura 2000, il serait intéressant d'ajouter le changement climatique dont les effets ne sont pas négligeables tant sur les habitats que sur la ressource alimentaire., ainsi que d'intégrer la maladie, par exemple la grippe aviaire, les ravageurs comme les acolytes et les espèces exotiques envahissantes animales et végétales.</p> <p>En ce qui concerne, la tortue Cistude d'Europe qui est une espèce présente sur le territoire et d'intérêt communautaire, le territoire de projet est concerné par des secteurs à enjeux prioritaires. Cette espèce a une grande capacité de dispersion et nécessite une diversité d'habitats pour chaque stade de son cycle de vie. Les corridors écologiques, et notamment les milieux humides, sont donc essentiels et doivent faire l'objet d'une préservation et de restaurations si nécessaire.</p>	<p>1) Compléter la liste des vulnérabilités des sites Natura 2000 par le changement climatique</p> <p>2) Identifier les secteurs à enjeux prioritaires occupés par la tortue Cistude d'Europe</p>	<p>1) dont acte</p> <p>2) cf réponse avis n°27</p>
Région	Avis favorable avec observations	32	OAP	L'OAP (trame verte et bleue) affiche un objectif de préservation de la trame verte et bleue s'appuyant sur ces zonages et de création de continuum entre les principaux réservoirs de biodiversité, sans que soit précisé les emprises de ces continuum, ni le niveau de protection à mettre en œuvre dans le règlement.	Préciser les emprises des continuums et le niveau de protection à mettre en œuvre dans le règlement pour l'application de la	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

					trame verte et bleue	
Région	Avis favorable avec observations	33	OAP	D'une manière générale, l'OAP traite bien un ensemble d'enjeux de préservation de la biodiversité ordinaire et des espaces bocagers emblématiques du territoire, ainsi que de la trame bleue, encore relativement préservés mais vulnérables aux impacts du changement climatique et aux changements de pratiques agricoles. Cependant, il pourrait être intéressant d'intégrer des préconisations fortes et facilement opposables permettant de préserver les espaces à enjeu de l'urbanisation et des infrastructures. Elle s'appuie sur des cartes incomplètes et ne répond pas complètement aux ambitions du PADD sur la préservation de la biodiversité du territoire (objectifs 3.1 et 3.2), notamment pour les principaux réservoirs de biodiversité ainsi que sur les corridors écologiques, constitutifs des continuités écologiques. Par ailleurs, les principaux obstacles ou points noirs de continuité terrestre ne sont pas identifiés dans cet OAP. Enfin, pour information, la cartographie SIG régionale de la Trame Verte et Bleue, issue de l'annexe biodiversité du SRADDET est disponible sur le site du CRAIG. Elle peut être échangée et visualisée via cette interface : https://ids.craig.fr/carto/map/aa1035580e01642c0563ef7d518cd2f4 et téléchargée et via le catalogue.	1) Intégrer des préconisations fortes permettant de préserver les espaces à enjeu de l'urbanisation et des infrastructures 2) Compléter la carte de la TVB pour répondre complètement aux ambitions du PADD sur la préservation de la biodiversité du territoire : principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, constitutifs des continuités écologiques. 3) Identifier les principaux obstacles ou points noirs de continuité terrestre.	1) dont acte 2) cf réponse avis n°27 3) cf réponse avis n°27
Région	Avis favorable avec observations	34	PADD	Le PADD pourrait être plus complet dans la description de ces mesures, pour aborder l'ensemble des usages de l'eau, parmi lesquels l'usage agricole. Par ailleurs, la prescriptivité des mesures proposées pourrait être plus forte pour	Aborder l'ensemble des usages de l'eau, dont l'usage agricole, dans les mesures du PADD	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

				encadrer la gestion de l'eau sur le territoire.		
Région	Avis favorable avec observations	35	PADD	Il sera important de prendre en considération la nécessaire mise en adéquation du projet de développement avec la ressource en eau disponible. Ainsi, il serait intéressant d'être plus précis en conditionnant strictement l'urbanisation à une trame assainissement pour tenir compte de l'état des stations d'épuration.	Conditionner strictement l'urbanisation à une trame assainissement pour tenir compte de l'état des stations d'épuration.	La demande est refusée car la compétence assainissement n'est pas encore communautaire
Région	Avis favorable avec observations	36	Rapport de présentation	Le rapport de présentation ne mentionne que très succinctement le sujet déchets et économie circulaire. Aussi, les objectifs du volet déchets du SRADDET pourraient être rappelés : <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la production de déchets ménagers et assimilés par habitant de 12% entre 2015 et 2031, soit l'équivalent de -50 kg/habitant/an (l'objectif cible est néanmoins celui de la Loi AGEC (-15% par habitant), le SRADDET ayant été adopté avant la promulgation de la loi et n'ayant pas été modifié depuis) ; - Atteindre une valorisation matière et organique des déchets non dangereux et non inertes de 65% en 2025 et de 70% en 2031 par rapport à 2015 ; - Atteindre un taux de valorisation des déchets non dangereux non inertes résiduels de 70% en 2025 ; - Réduire l'enfouissement de déchets non dangereux non inertes de 50% en 2025 par rapport à 2010. 	Rappeler les objectifs du volet déchets du SRADDET dans le rapport de présentation	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

Région	Avis favorable avec observations	37	EIE	Il est à noter que des données et ratios 2023 sur la production de déchets ménagers et assimilés (DMA) à l'échelle de la Communauté de communes Entr'Allier, Besbre et Loire, sont disponibles à partir de l'Observatoire Régional Déchets Economie Circulaire (ORDEC). Ils s'appuient sur les données d'enquêtes réalisées en 2024 auprès des collectivités. Ainsi, la quantité de Déchets Ménagers et Assimilés collectée par le service public rapporté à l'habitant est de 513 kilogrammes par habitant (population DGF), chiffre à comparer au ratio régional de 510 kilogrammes par habitants.	Mettre à jour le diagnostic et l'EIE avec les données et ratios de 2023 disponibles à partir de l'Observatoire Régional Déchets Economie Circulaire (ORDEC).	dont acte
Région	Avis favorable avec observations	38	EIE	Si le tri, le recyclage, la valorisation énergétique et l'enfouissement sont bien évoqués, l'enjeu de prévention des déchets pourrait être d'avantage mis en avant, notamment sur le sujet du réemploi, en lien avec les besoins de matériaux de construction ou d'aménagement, mais aussi avec les besoins de surfaces pour faciliter le détournement des biodéchets (compostage de quartier, ...). De plus, il serait utile de faire référence aux Plans Locaux de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) qui ont été adoptés par les deux SICTOM, pour la période 2019-2024 concernant le SICTOM Nord Allier (Microsoft Word - PLPDMA du SICTOM Nord Allier) et pour la période 2024-2030 pour le SICTOM Sud Allier (PLPDMA-2024-2030.pdf).	1) Mettre davantage en avant l'enjeu de prévention des déchets (réemploi, matériaux de construction ou d'aménagement, besoins de surfaces pour faciliter le détournement des biodéchets (compostage de quartier, ...). 2) faire référence aux Plans Locaux de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) qui ont été adoptés par les deux SICTOM,	1) dont acte 2) dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

Région	Avis favorable avec observations	39	EIE	<p>En ce qui concerne le stockage des déchets internes, le sujet a été traité dans le SRADDET et les besoins estimés et cartographiés (fascicule des règles du tome déchets page 62/63). Dans le cadre de cet exercice réalisé en 2019, les besoins de stockage pour le département de l'Allier avaient été estimés entre 140 et 147 000 tonnes par an alors et les capacités d'accueil projetées à horizon 2025 étaient inférieures, faisant naître un risque d'un développement de dépôts ou remblaiements illégaux. Ces éléments pourraient utilement être rappelés dans le diagnostic et complétés par les besoins ou projets d'installation de stockage de déchets inertes identifiés par les deux SICTOM, et être pris en compte dans le projet de PLUi le cas échéant.</p>	<p>Rappeler les besoins estimés pour le stockage des déchets inertes à l'échelle régionale et compléter le diagnostic en ciblant les besoins ou projets de stockage de déchets inertes identifiés sur les deux SITCOM</p>	
--------	----------------------------------	----	-----	---	---	--

DDT	Avis favorable avec observations	39	Remarque d'ordre général sur le PLUi	<p>Le besoin estimé en constructions neuves sur la durée prévisionnelle du PLUi (56 logements/an sur 16 ans) est particulièrement élevé au regard de la production constatée sur la dernière décennie (26 logements/an entre 2015 et 2024). En parallèle, le potentiel de mobilisation pour la construction de nouveaux logements dans les espaces déjà urbanisés semble sous-estimé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un taux de rétention foncière de 40 à 70 % selon les secteurs surestimé comparativement à celui observé communément sur le département (environ 30%); • des densités retenues de 5 logements/ha pour les villages et 7 pour les centralités villageoises notoirement faibles par rapport aux densités observées et appliquées sur le reste du département (de l'ordre de 10 à 15 logements/ha). Rappelons à ce sujet que le PADD et les OAP promeuvent une diversité d'habitats (collectif, intermédiaire, individuel groupé, individuel pur, etc.), ce qui est en contradiction avec des densités aussi faibles. Il en résulte un besoin foncier pour la réalisation de ces logements assurément excessif. En conséquence, sans compromettre le développement résidentiel de la collectivité, l'offre foncière constructible globale devra être réévaluée afin d'être plus cohérente avec les dynamiques territoriales observées. 	Réévaluer le besoin estimé en construction neuve et l'offre foncière constructible globale afin d'être plus cohérent avec les dynamiques territoriales observées	La modification de la trajectoire foncière du territoire, dans le cas présent : pour le développement résidentiel, n'est à ce stade plus possible et entendable puisqu'elle assure la cohérence interne du document et fait l'objet de justifications explicitées dans le rapport de justifications. La CC EABL rappelle que la détermination du foncier dédié au développement résidentiel s'inscrit pleinement dans l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols (priorité donnée à la densification, à la requalification des sites urbanisés existants plutôt que des créations ex-nihilo) et que les besoins fonciers identifiés viennent directement répondre à la croissance démographique du territoire. La CC EABL rappelle par ailleurs que cet objectif chiffré est le fruit d'un calcul courant et reconnu dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme (calcul du point mort). Il
-----	----------------------------------	----	--------------------------------------	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>s'appuie sur les bases de données officielles à la disposition du territoire lors de sa réalisation (RP2020) et tient compte des évolutions sociétales signalées dans le rapport de présentation (vieillesse de la population, déshabitation des ménages, rétrécissement de la taille moyenne des ménages, etc.). Il s'inscrit également dans une stratégie de territoire volontariste, mais maîtrisée, fondée sur les capacités d'accueil du territoire et son potentiel d'attractivité. Par ailleurs, la CC EABL tient à rappeler qu'à cet effort s'ajoute l'augmentation des densités globales à respecter, ainsi que la réduction progressive de la consommation d'ENAF, puis de l'artificialisation et l'introduction de la notion de seuil de 5 000 m² pour qualifier les secteurs de densification et d'extension.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	40	Reglement graphique	Une attention particulière pourra être portée sur certaines zones 1AU en extension des parties déjà urbanisées des villages et centralités villageoises, par exemple dans les communes suivantes (liste non exhaustive) : Créchy, Saint Félix, Montaigu-le-Blin	Réévaluer les zones 1AU en extension des parties déjà urbanisées des villages et centralités villageoises	Le projet de PLUi s'inscrit dans une logique d'équité territoriale visant à garantir à chaque commune des perspectives minimales de développement, compatibles avec les objectifs du territoire et les besoins locaux identifiés. À ce titre, le maintien d'une capacité foncière mesurée dans les communes rurales participe à l'équilibre territorial du projet, notamment à travers un principe de garantie communale permettant de préserver un potentiel minimal de développement résidentiel (cf art. 4 de la loi du 20 juillet 2023). Par ailleurs, les secteurs 1AU retenus ne constituent pas des droits à urbaniser immédiats et systématiques. Leur ouverture à l'urbanisation est encadrée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui intègrent un principe de phasage. Ce dispositif permet d'adapter dans le temps la consommation
-----	----------------------------------	----	---------------------	---	---	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>d'ENAF aux dynamiques réelles de production de logements et d'assurer un suivi de la trajectoire foncière du territoire. Ainsi, en cas d'absence de mobilisation effective de certains sites ou d'évolution des besoins, le phasage prévu offre la possibilité de réinterroger l'opportunité de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs ultérieurs, garantissant une gestion progressive et maîtrisée du foncier, cohérente avec les objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi. En outre, le caractère évolutif du document est renforcé par les dispositions récentes issues de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, qui facilitent les procédures de modification des PLU(i), notamment pour faire évoluer les OAP sans remettre en cause l'économie générale du PADD. Cette évolution législative permet ainsi à la collectivité d'adapter plus aisément le contenu</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>opérationnel du document aux dynamiques réelles observées sur le territoire, en particulier lorsque certains secteurs ouverts à l'urbanisation ne se mobilisent pas dans les temporalités envisagées initialement. Ainsi, les OAP et leur phasage constituent des outils de pilotage évolutifs permettant, le cas échéant, de réinterroger les conditions d'ouverture à l'urbanisation, de redimensionner certains secteurs ou d'ajuster la trajectoire foncière du territoire dans un objectif de sobriété et de maîtrise de la consommation d'espace.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	41	Règlement graphique	<p>Par ailleurs, les chiffres annoncés dans le rapport de présentation et dans le PADD sont parfois incohérents, voire inexacts. Par exemple (liste non exhaustive):</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le tableau page 26 du rapport des justifications, les besoins en logements sont déterminés à partir de données démographiques différentes de celles indiquées dans le PADD. En effet, la population en 2035 est estimée à 25 412 habitants, soit une hausse de 0,15 % par an qui représente 728 habitants supplémentaires entre 2019 et 2035. Cette augmentation est bien supérieure à celle indiquée dans le PADD (+ 268 habitants); - le tableau page 28 du rapport des justifications indique un « point mort » de 39 logements par an qui est complété par l'accueil de 18 habitants supplémentaires par an, soit 311 habitants entre 2019 et 2035. Ce nombre d'habitants est ajouté au nombre de logements (39 + 18) pour arriver à 57 logements par an à produire. Ce calcul est incohérent, car on additionne des logements et des habitants ; - le tableau page 22 du rapport des justifications est erroné avec une population indiquée en 2019 de 26 684 habitants alors que la population ne comptait alors que 24 684 habitants. Ainsi; la croissance de la population calculée sur la période 2031-2035 représente une hausse d'environ 49 habitants par an (et non 53), soit une croissance sur la période totale (2019-2035) de + 0,06 % et une population de 24 932 habitants en 2035 (+ 248 habitants); - il est indiqué page 58 du rapport des justifications que les zones AU représentent 172,8 ha, alors qu'il est question de 155,3 ha dans le tableau de synthèse des surfaces page 61 ; 	Clarifier et mettre en cohérence les chiffres annoncés dans le rapport de présentation et le PADD afin d'éviter toute confusion permettant de justifier les scénarios retenus	dont acte
-----	----------------------------------	----	---------------------	--	---	-----------

				<p>les tableaux pages 46 et 47 du rapport des justifications font état d'un total de 37,26 ha de zones AU à vocation d'habitat, alors qu'il est question de 54,5 ha page 58 ;</p> <p>- les surfaces annoncées dans l'évaluation environnementale (page 95) et dans le résumé non technique (page 6) sont différentes de celles présentées dans le rapport des justifications, etc .</p> <p>Ainsi, le dossier devra globalement être clarifié sur ces points afin d'éviter toute confusion entre les chiffres permettant de justifier les scénarios retenus.</p>		
--	--	--	--	---	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	42	OAP	Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU ne sont pas définies. Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, il conviendra de préciser, pour chaque secteur, comment l'aménagement va se dérouler, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette dernière solution est à privilégier, en particulier pour les secteurs de grande taille, afin de garantir une urbanisation cohérente et d'empêcher des constructions «au coup par coup" susceptibles de compromettre les aménagements prévus.	Préciser, pour chaque secteur les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU : comment l'aménagement va se dérouler, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble	Dont acte
DDT	Avis favorable avec observations	43	Remarque d'ordre général sur le PLUi	Le territoire intercommunal affiche, en 2022, un taux de vacance supérieur à celui du département, soit 15 %. Il a néanmoins amorcé une baisse depuis 2016 avec 73 logements vacants en moins, ce qui représente une diminution de 12 logements par an en moyenne. On peut regretter que le projet de PLUi n'affiche pas de réelle stratégie de réduction de la vacance, particulièrement élevée dans les villages. Le rythme de réduction prévu, soit - 11 logements vacants par an, est en-deça de la tendance actuelle et pourrait donc être renforcé. En effet, si l'on se réfère au calcul du point mort, le projet vise un taux de vacance de 14 % par le traitement de 179 logements (soit 7,9 % du parc vacant), ce qui n'est pas particulièrement ambitieux et ne permet pas de réduire la vacance structurelle (vacance de longue durée qui traduit une inadéquation du parc de logements aux attentes du marché).	Afficher des objectifs plus ambitieux et une réelle stratégie de de réduction de la vacance, particulièrement élevée dans les villages	Le constat relatif au niveau de vacance observé dans plusieurs communes rurales du territoire est partagé et constitue un enjeu identifié du projet de PLUi, notamment dans une perspective de revitalisation des centres-bourgs et de limitation de la consommation foncière. Toutefois, il convient de rappeler que les leviers mobilisables dans le cadre d'un PLUi demeurent limités sur cette question. Le document d'urbanisme peut principalement agir de manière indirecte, notamment en encadrant les extensions urbaines afin de favoriser

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>prioritairement le réinvestissement du tissu bâti existant, la mobilisation des dents creuses et la remise sur le marché des logements vacants. À ce titre, le projet de PLUi s'inscrit pleinement dans une logique de sobriété foncière et de recentrage du développement sur les espaces déjà urbanisés. En revanche, la résorption effective de la vacance relève également de politiques complémentaires dépassant le seul champ réglementaire du PLUi, notamment des dispositifs fiscaux, financiers ou opérationnels portés à d'autres échelles : taxation des logements vacants, aides à la rénovation, dispositifs d'amélioration de l'habitat, accompagnement des propriétaires, intervention foncière ou encore politiques de revitalisation des centres-bourgs. Concernant les objectifs affichés par le PLUi, ceux-ci ont été définis de manière pragmatique et proportionnée au regard</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						des capacités d'intervention réelles des collectivités et des dynamiques observées localement. Bien que mesurés, ils traduisent une trajectoire jugée réaliste et atteignable par les élus du territoire. Le choix d'objectifs raisonnables vise ainsi à garantir leur crédibilité opérationnelle et leur mise en œuvre effective dans la durée, plutôt qu'à afficher des ambitions difficilement réalisables au regard des moyens mobilisables.
DDT	Avis favorable avec observations	44	Rapport de justifications	La justification des zones 1 AUx et 2AUx, souvent de tailles importantes et consommatrices de foncier agricole ou naturel, est absente. Par conséquent, le dossier devra être amendé par des analyses et des arguments tangibles permettant de justifier pleinement les choix opérés.	Amender le rapport de justifications par des analyses et arguments tangibles permettant de justifier pleinement les choix opérés, en particulier la justification des zones 1AUX et 2AUX	Dont acte, le rapport de justification sera étayé en ce sens

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	45	Remarque d'ordre général sur le PLUi	<p>Répartir la production de logements par polarité est de rigueur. Toutefois, nous pouvons nous interroger sur la répartition, qui n'est pas toujours cohérente avec le poids démographique et les équipements présents, et sur la pertinence de fixer des objectifs de production similaires à toutes les communes d'un même pôle (page 31 du rapport des justifications). Par exemple, la commune la moins peuplée du territoire (Châtelperron - 132 habitants) a un objectif similaire (13 logements) à Vaumas pourtant 4 fois plus peuplée et dotée de commerces (538 habitants).</p> <p>En conséquence, ce point pourra être utilement revu par une répartition plus en adéquation avec les dynamiques territoriales.</p>	Revoir la répartition de l'offre de logements à créer en fonction du poids démographique des communes et des équipements présents	<p>La répartition de la production de logements entre les communes du territoire a été établie sur la base de l'armature territoriale définie dans le cadre du PLUi. Celle-ci repose sur une analyse multicritères intégrant notamment le poids démographique des communes, le niveau d'équipements, les services présents ainsi que le nombre d'emplois, afin d'objectiver le rôle de chaque commune dans le fonctionnement territorial.</p> <p>La traduction de cette armature dans les objectifs de production de logements, comme pour la répartition de l'enveloppe foncière, a fait l'objet d'ajustements afin de prendre en compte un principe d'équité territoriale et de garantir à chaque commune des perspectives minimales de développement compatibles avec le maintien de leur vitalité résidentielle et démographique. Ainsi, les objectifs attribués à certaines</p>
-----	----------------------------------	----	--------------------------------------	---	---	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>communes rurales peuvent apparaître proportionnellement élevés au regard de leur population actuelle, mais traduisent également une volonté politique de ne pas concentrer exclusivement le développement sur les pôles les plus importants du territoire.</p> <p>Néanmoins, les observations formulées sur certains écarts entre communes pourront utilement alimenter les échanges avec les communes concernées afin, le cas échéant, de réinterroger certains ajustements opérés dans la répartition finale des objectifs de logements.</p> <p>Par ailleurs, la méthode ayant conduit à cette répartition pourra être explicitée plus clairement dans le rapport de justification afin de mieux mettre en évidence les critères mobilisés, les pondérations retenues et les ajustements réalisés au titre de l'équilibre et de l'équité territoriale.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	46	Remarque d'ordre général sur le PLUi	<p>Les zones d'activités prévues le long de l'A79 seront impactées par une impossibilité d'édifier des constructions ou des installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie (article L.111-6 du Code de l'urbanisme). Afin de lever cette inconstructibilité, il serait nécessaire de réaliser une étude spécifique permettant au PLUi de fixer des règles d'implantation différentes, comme le prévoit l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>L'observation relative à l'application des dispositions des articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme le long de l'A79 est prise en compte. L'inconstructibilité de principe dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure s'applique effectivement aux secteurs concernés, sauf à justifier de règles d'implantation différentes au moyen d'une étude spécifique répondant aux exigences de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.</p> <p>À ce stade, la nécessité d'engager une telle étude sera appréciée au cas par cas, en fonction des projets de développement économique envisagés, des contraintes propres à chaque site et des besoins exprimés par les communes concernées. Cette analyse devra également tenir compte des enjeux de sécurité, d'insertion paysagère, de qualité urbaine et de fonctionnement des accès. Le cas échéant, des études complémentaires pourront être engagées</p>
-----	----------------------------------	----	--------------------------------------	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						ultérieurement afin de permettre une adaptation des règles d'implantation sur certains secteurs stratégiques identifiés.
DDT	Avis favorable avec observations	47	Rapport de présentation	D'une manière générale, les données utilisées pour établir le diagnostic devront être actualisées. Elles sont trop anciennes et par conséquent ne reflètent pas les dynamiques territoriales récentes, notamment socio-démographiques et en matière de logement. Surtout, l'utilisation de données obsolètes fausse les calculs servant à la justification des trajectoires envisagées en matière d'accueil de population et de production de logements. Ainsi, le calcul du point mort à partir des données de 2018 (page 26 et suivantes du rapport des justifications) génère un besoin supplémentaire de logements en se basant sur une population plus importante. Au final, un besoin de 57 logements par an est nettement supérieur à la production constatée sur le territoire sur la dernière décennie (26 logements par an entre 2015 et 2024).	Actualiser les données utilisées pour établir le diagnostic qui faussent les calculs servant à la justification des trajectoires envisagées en matière d'accueil de population et de logements	Les observations relatives à l'ancienneté de certaines données mobilisées dans le diagnostic sont entendues. Dans la mesure du possible, une actualisation de plusieurs indicateurs socio-démographiques et liés au logement pourra être intégrée au rapport de présentation afin de mieux refléter les évolutions récentes du territoire. Toutefois, il convient de rappeler que le projet de PLUi a été élaboré sur la base d'un ensemble cohérent de données, d'analyses et de choix politiques ayant conduit à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les hypothèses

Note facultative en réponse aux avis PPA

					<p>démographiques, les besoins en logements, la trajectoire foncière et la répartition territoriale de la production ont ainsi été construites dans une logique d'équilibre global du projet.</p> <p>À ce stade de la procédure, une révision substantielle des hypothèses ayant fondé le calcul du point mort et des besoins en logements reviendrait à remettre en cause l'économie générale du projet et les orientations du PADD débattues et validées par les élus. Une telle évolution impliquerait de réinterroger en profondeur les objectifs de développement retenus, l'armature territoriale, la répartition de l'offre de logements ainsi que les équilibres fonciers du document.</p> <p>Par ailleurs, les objectifs de production de logements ne traduisent pas uniquement la prolongation des dynamiques récentes observées, mais également une trajectoire prospective visant à</p>
--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>permettre au territoire de maintenir son attractivité résidentielle, de répondre au desserrement des ménages et d'assurer le renouvellement du parc de logements.</p> <p>Enfin, il est rappelé que les objectifs affichés dans le PLUi constituent des objectifs de capacité et non des obligations de réalisation. Le document prévoit ainsi un cadre suffisamment souple, notamment à travers le phasage des secteurs à urbaniser, permettant d'adapter dans le temps la mise en œuvre opérationnelle aux dynamiques effectivement constatées sur le territoire.</p>
DDT	Avis favorable avec observations	48	Evaluation environnementale	Les données affichées page 113 du rapport d'évaluation environnementale ne correspondent pas au territoire (copié-collé malheureux ?).	Corriger les données affichées p.113 de l'évaluation environnementale pour qu'elles correspondent au territoire	Dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	49	PADD	<p>Le PADD affiche la volonté de « maîtriser le choix d'implantation d'énergies renouvelables » en vue de « préserver le paysage rural bocager », mais aucune disposition réglementaire ou OAP ne permet d'atteindre cet objectif. Cette incohérence devra être corrigée, par exemple en identifiant des sites potentiels d'implantation, des sites à préserver ou en encadrant les futures installations (surfaces, puissance installée, règles architecturales et paysagères, etc.).</p>	<p>Proposer des dispositions réglementaires permettant d'atteindre l'objectif « maîtriser le choix d'implantation d'énergies renouvelables » en vue de « préserver le paysage rural bocager »</p>	<p>Le PLUi comporte déjà plusieurs dispositions permettant d'encadrer l'implantation des équipements de production d'énergies renouvelables, dans un objectif de préservation des paysages ruraux et bocagers. Le règlement écrit prévoit ainsi des dispositions spécifiques relatives aux « équipements liés aux nouvelles technologies et aux énergies renouvelables ».</p> <p>Concernant l'implantation de panneaux solaires, il est notamment précisé que leur implantation, au sol comme en toiture, devra être « étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines ». Par ailleurs, le règlement encadre également les installations de production d'énergie photovoltaïque admises en zones agricoles et naturelles en tant que constructions et installations nécessaires aux services publics ou</p>
-----	----------------------------------	----	------	--	---	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>d'intérêt collectif. Il est explicitement prévu que ces installations ne devront pas « porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », permettant ainsi une appréciation qualitative des projets au regard de leur insertion environnementale et paysagère. En complément des dispositions propres au PLUi, il convient de rappeler que l'ensemble des communes du territoire ont délibéré dans le cadre de la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), conformément à la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Ces démarches participent également à la stratégie locale de territorialisation et d'encadrement des projets. Enfin, les projets demeurent soumis aux dispositions réglementaires nationales applicables, notamment celles issues du décret et de l'arrêté du 29</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						décembre 2023 ainsi qu'aux dispositions du document cadre mentionné à l'article L.111-29 du Code de l'urbanisme et à ses articles réglementaires associés (R.111-56 à R.111-61-1), qui encadrent les conditions d'implantation et de compatibilité des installations de production d'énergie avec les enjeux paysagers, environnementaux et agricoles. Au regard de ces différents éléments, les orientations du PADD apparaissent ainsi déjà traduites et relayées à plusieurs niveaux réglementaires et opérationnels.
DDT	Avis favorable avec observations	50	PADD	Le PADD reprend le tableau erroné de la projection de population (page 13) qui n'est par ailleurs pas le scénario retenu pour le calcul du point mort. Il semblerait que l'objectif de production soit de 43 logements par an (page 15), ce qui ne correspond pas au calcul des objectifs présenté dans le rapport de présentation	Clarifier et mettre en cohérence les chiffres annoncés dans le rapport de présentation et le PADD afin d'éviter toute confusion permettant de justifier les scénarios retenus	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	51	Reglement graphique	<p>Les équipements publics comme les cimetières ou les stades ne font pas l'objet d'un zonage spécifique et sont classés en zones U, alors qu'un zonage Ue à vocation d'équipements collectifs et de services publics existe par ailleurs. Un stade pourrait donc devenir un lotissement, ce qui n'est a priori pas la volonté. Exemple de Beaulon, Trézelles.</p>	<p>Proposer un zonage spécifique de type UE sur l'ensemble des équipements publics</p>	<p>Le recours à un zonage spécifique dédié aux équipements collectifs et services publics n'apparaît pas systématiquement nécessaire, notamment lorsque les équipements concernés s'insèrent dans le tissu urbain existant et relèvent principalement d'un fonctionnement de proximité compatible avec les vocations des zones UA ou UB.</p> <p>Le règlement écrit de ces zones comporte par ailleurs des dispositions spécifiques applicables aux constructions et équipements publics, permettant d'encadrer leur évolution et leur fonctionnement au sein des espaces urbanisés.</p> <p>En outre, les équipements évoqués, tels que les stades ou les cimetières, relèvent majoritairement de propriétés communales. Dès lors, leur évolution éventuelle dépend directement des choix et projets portés par les collectivités concernées. La probabilité d'une mutation spontanée de ces espaces vers des opérations de type</p>
-----	----------------------------------	----	---------------------	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						lotissement apparaît ainsi limitée en l'absence de volonté communale en ce sens. Enfin, le zonage Ue a été réservé prioritairement aux secteurs présentant une vocation d'équipements publics structurants, spécifiques ou exclusifs, lorsque cette identification particulière apparaissait nécessaire au regard du fonctionnement urbain ou de la lisibilité du document d'urbanisme.
DDT	Avis favorable avec observations	52	Reglement graphique	De grands secteurs situés au sein des enveloppes urbaines ou en continuité immédiate sont classés en zone U sans OAP et sans phasage. Cela offre des possibilités de construire non cadrées avec le risque de n'avoir qu'une seule construction sur des parcelles de parfois un hectare. L'aménagement de ces secteurs devrait être optimisé par des OAP afin de maîtriser a minima les futures formes urbaines (densité, lien avec les secteurs contigus, végétalisation, espaces libres, etc). C'est le cas, entre autres, sur les communes de Boucé, Montaiguët-en-Forez, Montaigu-le-Blin, Neuilly-en-Donjon, Rongères, Saint-Léger-sur-Vouzance, Sorbier, Thionne, etc. Pour rappel, les OAP sont tout à fait possibles en zone U.	Proposer des OAP sur les fonciers libres de grande taille (parfois près d'1ha) en zone urbaine	En préambule il est précisé que certains des sites repérés par la DDT dans son avis font actuellement l'objet d'opération d'aménagement en cours (ce qui peut expliquer le zonage proposé, sans OAP). Toutefois, l'observation relative à l'absence d'OAP sur certains secteurs classés en zone U est bien prise en compte. Le choix initial du projet de PLUi a consisté à réserver prioritairement les OAP aux secteurs stratégiques d'extension ou aux opérations identifiées

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>comme nécessitant un encadrement urbain renforcé. Certains secteurs situés en zone urbaine ont ainsi été classés en U afin de permettre une mobilisation plus souple du foncier au sein des enveloppes déjà urbanisées.</p> <p>Toutefois, il est effectivement rappelé que les OAP peuvent également être mobilisées en zone U afin d'encadrer les conditions d'aménagement de certains tenements présentant des enjeux particuliers en matière de densité, d'organisation urbaine, de desserte, de gestion des espaces libres, de traitement paysager ou d'intégration avec les secteurs environnants.</p> <p>Dans ce cadre, la possibilité d'identifier certains des secteurs mentionnés au travers d'OAP complémentaires pourra être étudiée avec les communes concernées, leur permettant de disposer d'un outil plus précis de maîtrise des futures formes urbaines et de</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						l'optimisation foncière au sein des enveloppes urbaines existantes.
DDT	Avis favorable avec observations	53	Reglement graphique	Certains secteurs déjà urbanisés, de taille importante et en continuité immédiate des enveloppes urbaines, sont classés en zone A ou N sans réelles justifications, ce qui pourrait constituer une erreur manifeste d'appréciation. Un zonage U serait par conséquent plus adapté. Exemple sur Dompierre sur Besbre, le Donjon, Varennes-sur-Allier.	Proposer un zonage U sur les secteurs déjà urbanisés	L'observation relative au classement en zones A ou N de certains secteurs déjà urbanisés ou situés en continuité immédiate des enveloppes urbaines est prise en compte. Toutefois, il convient de rappeler que le classement d'un secteur en zone urbaine ne découle pas automatiquement de son caractère déjà bâti ou de sa proximité avec l'enveloppe urbaine existante. Le zonage traduit avant tout une intention de développement et une vocation future des espaces au regard du

Note facultative en réponse aux avis PPA

					<p>projet de territoire porté par le PLUi. Ainsi, certains secteurs urbanisés ont volontairement été maintenus en zones agricoles ou naturelles dès lors qu'ils n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation complémentaire ou qu'il a été jugé préférable, au regard des objectifs de maîtrise de la consommation foncière, de préservation des espaces agricoles, naturels ou paysagers, de ne pas ouvrir davantage ces secteurs à la constructibilité. Par ailleurs, le classement en zones A ou N ne fait pas obstacle à toute évolution du bâti existant. Le règlement écrit prévoit des possibilités d'adaptation, d'extension mesurée, de réhabilitation ou d'évolution des constructions existantes, permettant de répondre aux besoins courants des occupants sans nécessiter un classement en zone U.</p> <p>Dès lors, l'absence de zonage urbain sur ces</p>
--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						secteurs ne traduit pas une erreur manifeste d'appréciation mais un choix assumé de maîtrise de l'urbanisation, cohérent avec les objectifs du projet de territoire et les exigences de sobriété foncière portées par le PLUi.
DDT	Avis favorable avec observations	54	Reglement graphique	A contrario, certains secteurs non bâtis ont été classés constructibles sans raison apparente, sans logique d'aménagement et souvent en extension linéaire de l'urbanisation, ce qui est contraire aux intentions affichées dans le PADD (intensification des tissus urbains, limitation de la consommation foncière, ZAN, etc.). A défaut d'apporter de réelles justifications, le zonage dans ces secteurs devra être réexaminé. Exemple sur Sanssat, Saint-Gérand-le-Puy, Langy, Sorbier, Lenax.	Proposer un zonage N ou A sur les secteurs non urbanisés	Plusieurs des secteurs identifiés correspondent à des opérations déjà engagées ou à des projets connus des communes au moment de l'élaboration du PLUi, pouvant notamment faire l'objet d'autorisations d'urbanisme en cours ou récentes (permis de construire, permis d'aménager, certificats d'urbanisme, divisions foncières, projets communaux ou privés identifiés). Dans certains cas, ces classements

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>visaient également à assurer la continuité de l'urbanisation existante ou à permettre une mobilisation foncière limitée dans des communes disposant de faibles capacités de renouvellement urbain. Néanmoins, les remarques formulées sur certains secteurs en extension linéaire ou insuffisamment justifiés au regard des orientations du PADD, des objectifs de sobriété foncière et de limitation de la consommation d'espace seront réexaminées avec les communes concernées. Ce travail permettra, le cas échéant, de conforter la justification de certains classements au regard des projets effectivement identifiés ou, à défaut, de réinterroger l'opportunité du maintien de certains secteurs en zone constructible afin d'assurer une meilleure cohérence avec les objectifs du PLUi en matière de maîtrise de l'urbanisation et de trajectoire ZAN.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	55	Règlement graphique	Les terrains concernés par le projet photovoltaïque de l'entreprise Stellantis sur la commune de Dompierre/Besbre sont classés en zone N. Or, ce projet privé destiné à de l'autoconsommation est incompatible avec le règlement du PLUi, qui n'autorise que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. En outre, il ne répond pas aux critères définis par le document-cadre relatif aux installations photovoltaïques sur espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, par sécurité juridique et pour un bon affichage vis-à-vis de la population, un autre zonage, par exemple de type Ux, devra être proposé.	Proposer un zonage UX sur les terrains concernés par le projet photovoltaïque de l'entreprise Stellantis sur la commune de Dompierre-sur-Besbre	La proposition de zonage UX sera faite auprès de la commune de Dompierre-sur-Besbre.
DDT	Avis favorable avec observations	56	Règlement graphique	La forêt de Gayette est classée en zone A. Il conviendra de rectifier ce zonage en classant les parcelles cadastrales F 37, F 50 à 58, F 60, F 62, F 287, F 288, 1 346 (commune de Montoldre) et D 73 (commune de Varennes/Allier) en zone N.	Classer en zone N les parcelles mentionnées.	dont acte
DDT	Avis favorable avec observations	57	Règlement graphique	La zone AUI d'extension du PAL n'existe pas dans le règlement écrit. A priori, il s'agit de la zone 1AUI de ce dernier. Cette incohérence devra être rectifiée.	Rectifier l'incohérence de dénomination / étiquette de la zone 1AUI	dont acte
DDT	Avis favorable avec observations	58	Règlement écrit	Les pentes de toit sont exprimées en degrés pour les zones U et AU et en pourcentages pour les zones A et N : une harmonisation des règles serait bienvenue.	Harmoniser les règles relatives aux pentes de toit entre les zones A et N	dont acte
DDT	Avis favorable avec observations	59	Règlement graphique	Il conviendra de préciser le statut des éléments graphiques ou figuratifs. En effet, sans mention explicite, ils constituent des illustrations dépourvues de caractère contraignant (article R.151-11 du	Préciser le statut des éléments graphiques ou figuratifs.	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

				Code de l'urbanisme).		
DDT	Avis favorable avec observations	60	Règlement graphique	Les emplacements réservés sont bien numérotés dans les tableaux pages 283 et 284, mais pas sur les plans. Il est par conséquent impossible de les identifier formellement sur le terrain. De plus, le tableau page 284 des emplacements réservés pour les équipements est incomplet : il manque certaines descriptions	Numéroter les emplacements réservés et compléter leur description	dont acte
DDT	Avis favorable avec observations	61	Règlement écrit	Dans les zones A et N, ce sont les annexes et les extensions des habitations et non pas des constructions qui sont autorisées (article L.151-12 du Code de l'urbanisme).	Rectifier le règlement écrit concernant les extensions et annexes : remplacer le terme "constructions" par "habitations"	dont acte
DDT	Avis favorable avec observations	62	Règlement écrit	La zone 2AUb fait l'objet d'une réglementation (page 215), mais pas la zone 2AUx.	Insérer la réglementation de la zone 2AUX dans le règlement écrit	dont acte
DDT	Avis favorable avec observations	63	Règlement écrit	La page 195, qui traite de la zone UC au milieu de la zone 1AUI, est à supprimer.	Supprimer / corriger la page 195 mal positionnée dans le règlement écrit	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	64	OAP	Les OAP sont globalement assez simplistes, avec simplement un principe de cheminement voire uniquement d'accès, et rien de plus. Les principes d'aménagement des voies et des espaces publics sont très génériques et ne semblent pas avoir été étudiés au regard du contexte local. Les aménagements proposés ne sont pas innovants par rapport aux formes pavillonnaires classiques typées années 80. Des formes plus contemporaines auraient pu être proposées, comme de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif, avec un traitement des espaces collectifs plus travaillé. Pourtant, des principes d'aménagement intéressants sont proposés en introduction du feuillet OAP et mériteraient d'être territorialisés secteur par secteur. C'est particulièrement dommage pour les secteurs de développement à enjeux présents sur les pôles importants (Varennes/Allier, Dompierre/Besbre, Le Donjon)	Consolider les principes d'aménagement des OAP sectorielles au regard des dispositions générales, en particulier pour les communes / secteurs de développement à enjeux présents sur les pôles importants (Varennes/Allier, Dompierre/Besbre, Le Donjon)	Les remarques formulées sur les secteurs en extension au regard des orientations générales des OAP sectorielles seront réexaminées avec les communes concernées.
DDT	Avis favorable avec observations	65	OAP	L'utilisation d'illustrations ou de photos à titre d'exemple est à éviter, sauf si elles ont un caractère prescriptif ou si elles permettent de comprendre une orientation. En effet, elles sont souvent sources de confusion et enferment visuellement les possibilités d'aménagement et de construction permises par les OAP.	Supprimer les illustrations ou photos à titre d'exemple dans le livret des OAP	Dont acte.
DDT	Avis favorable avec observations	66	OAP	D'une manière générale, il faut proscrire les intentions floues ou hypothétiques, comme « pourront », « si », « à privilégier », etc. Les objectifs et les orientations des OAP sont prescriptives, elles ne sont pas une option. Ces formulations sont de nature à complexifier l'application des règles au stade de l'instruction des permis de construire ou d'aménager.	Proscrire les intentions floues ou hypothétiques, comme « pourront », « si », « à privilégier », etc.	Les intentions floues ou hypothétiques proposées dans les schémas et principes d'aménagement des OAP seront réexaminées avec les communes concernées.

Note facultative en réponse aux avis PPA

DDT	Avis favorable avec observations	67	OAP	L'OAP de Varennes/Allier est excessivement sommaire. Elle ne propose même pas une diversification des logements (typologie, accession sociale et locatif, etc.), alors que certaines OAP sur des secteurs plus ruraux le prévoit (Langy, Beaulon, Trézelles, Saint-Léon, etc.). Des aménagements plus ambitieux et adaptés au site devraient être réfléchis et traduits dans l'OAP, notamment en ce qui concerne les cheminements, les connexions avec les autres quartiers, les services, les commerces, etc.	Proposer des aménagements plus ambitieux et adaptés au site dans les OAP	cf réponse avis n°54
DDT	Avis favorable avec observations	68	OAP	L'OAP de Dompierre/Besbre est légèrement plus élaborée, mais elle prévoit une raquette de retournement alors que les principes de l'aménagement qualitatif en introduction du feuillet des OAP indique que les raquettes sont à proscrire. Il en est de même pour les OAP de Saint-Léger-sur Vouzance et de Saint-Léon.	Assurer la cohérence des OAP sectorielles avec les éléments mentionnés dans les dispositions générales applicables à toutes les OAP sectorielles, notamment sur Dompierre/Besbre, Saint-Léger-sur Vouzance et de Saint-Léon.	cf réponse avis n°54
DDT	Avis favorable avec observations	69	OAP	L'OAP commerces ne présente pas une grande utilité : elle répète le PADD, prévoit des dispositions « si le règlement le permet », et ne localise pas vraiment les linéaires commerciaux à sauvegarder ou à conforter.	Préciser l'OAP commerce pour renforcer son utilité par la localisation des linéaires commerciaux	dont acte
DDT	Avis favorable avec observations	70	OAP	Enfin, les OAP des zones 2AU sont totalement inutiles (il n'y a que le récapitulatif des surfaces et des périmètres) et non requises, conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme.	Supprimer l'inventaires des OAP des zones 2AU qui est inutile et	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

					non obligatoire	
CDPENAF	Avis défavorable et favorable	71	Remarque d'ordre général sur le PLUi	Certaines zones constructibles en extension sur des zones agricoles n'ont pas été comptabilisées dans les chiffres relatifs à la consommation d'espace. Dans l'ensemble les surfaces ouvertes à l'urbanisation manquent de justifications.	Réévaluer les surfaces constructibles en extension sur des zones agricoles dans le calcul de la consommation d'ENAF projetée	L'observation relative à la comptabilisation de certaines zones constructibles en extension ainsi qu'à la justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation est prise en compte. Toutefois, la méthodologie ayant conduit à la définition des enveloppes urbaines, des dents creuses et des extensions de l'urbanisation est explicitée dans le rapport de justification du PLUi et repose sur une analyse homogène appliquée à l'ensemble des communes du territoire. Ont notamment été intégrés aux enveloppes urbaines : <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs du bourg ou du bourg historique effectivement urbanisés, construits ou faisant l'objet d'un projet en cours ; - les zones à urbaniser (AU) des PLU ou les zones constructibles des cartes communales dès lors qu'elles ont été

Note facultative en réponse aux avis PPA

					<p>urbanisées, construites ou qu'elles font l'objet d'un projet identifié ou engagé (notamment permis de construire déposés à la date d'arrêt du projet), et qu'elles s'inscrivent au sein du tissu urbanisé du bourg.</p> <p>À l'inverse, n'ont pas été considérées comme relevant de l'enveloppe urbaine les parcelles répondant cumulativement aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- parcelles non construites ou non artificialisées ;entourées sur moins de trois côtés par des espaces bâtis ou urbanisés ;- situées en limite d'urbanisation ;- présentant une superficie importante au regard du contexte communal (de l'ordre de 5 000 m² à 1 hectare selon les situations). <p>Cette méthodologie a ainsi conduit à distinguer les secteurs relevant du renouvellement urbain ou des dents creuses de ceux constituant de véritables extensions de l'urbanisation.</p> <p>Par ailleurs, certains</p>
--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>secteurs identifiés comme urbanisables mais non comptabilisés comme extension peuvent correspondre à des espaces déjà engagés dans un processus opérationnel ou juridiquement ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme antérieurs, ce qui explique leur traitement différencié dans les calculs présentés. Néanmoins, afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension du document, les justifications relatives à certains secteurs ouverts à l'urbanisation pourront être complétées ou précisées dans le rapport de justification.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

CDPENAF	Avis défavorable et favorable	72	Remarque d'ordre général sur le PLUi	La commission s'interroge sur l'adéquation entre les surfaces ouvertes à l'urbanisation et les besoins de certaines communes.	La commission s'interroge sur l'adéquation entre les surfaces ouvertes à l'urbanisation et les besoins de certaines communes.	cf réponses avis n°40 et 45 : Le projet de PLUi s'inscrit dans une logique d'équité territoriale visant à garantir à chaque commune des perspectives minimales de développement, compatibles avec les objectifs du territoire et les besoins locaux identifiés. À ce titre, le maintien d'une capacité foncière mesurée dans les communes rurales participe à l'équilibre territorial du projet, notamment à travers un principe de garantie communale permettant de préserver un potentiel minimal de développement résidentiel (cf art. 4 de la loi du 20 juillet 2023). Par ailleurs, la répartition de la production de logements entre les communes du territoire a été établie sur la base de l'armature territoriale définie dans le cadre du PLUi. Celle-ci repose sur une analyse multicritères intégrant notamment le poids démographique des communes, le niveau d'équipements, les
---------	-------------------------------	----	--------------------------------------	---	---	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>services présents ainsi que le nombre d'emplois, afin d'objectiver le rôle de chaque commune dans le fonctionnement territorial.</p> <p>La traduction de cette armature dans les objectifs de production de logements, comme pour la répartition de l'enveloppe foncière, a fait l'objet d'ajustements afin de prendre en compte un principe d'équité territoriale et de garantir à chaque commune des perspectives minimales de développement compatibles avec le maintien de leur vitalité résidentielle et démographique.</p> <p>Ainsi, les objectifs attribués à certaines communes rurales peuvent apparaître proportionnellement élevés au regard de leur population actuelle, mais traduisent également une volonté politique de ne pas concentrer exclusivement le développement sur les pôles les plus importants du territoire.</p> <p>Néanmoins, les</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						observations formulées sur certains écarts entre communes pourront utilement alimenter les échanges avec les communes concernées afin, le cas échéant, de réinterroger certains ajustements opérés dans la répartition finale des objectifs de logements. Par ailleurs, la méthode ayant conduit à cette répartition pourra être explicitée plus clairement dans le rapport de justification afin de mieux mettre en évidence les critères mobilisés, les pondérations retenues et les ajustements réalisés au titre de l'équilibre et de l'équité territoriale.
CDPENAF	Avis défavorable et favorable	73	Remarque d'ordre général sur le PLUi	Les membres soulignent le manque d'analyse des surfaces disponibles dans les zones économiques existantes et plus globalement le manque de justification des nouvelles zones à vocation économique.	Ettofer l'analyse des surfaces disponibles dans les zones économiques et justifier davantage les nouvelles zones à vocation économique	dont acte, le apport de présentations et de justifications seront étayés en ce sens

Note facultative en réponse aux avis PPA

Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	74	OAP	<p>Les densités préconisées pour les villages et centralités villageoises, et inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont faibles (5 logements/ha pour les villages et 7 logements/ha pour les centralités villageoises) vis-à-vis d'un objectif de limiter l'impact des zones bâties sur la consommation d'ENAF. De plus, sur les autres territoires du département, les densités minimales sont plutôt de l'ordre de 10 logements/ha. En outre, les OAP encouragent une « diversité d'habitat (habitat collectif, intermédiaire, maison groupées ou jumelées, habitat individuel sur lots libres ...) ». Des densités aussi faibles ne répondent pas à cet objectif de diversification de l'offre de logements, objectif également inscrit dans le PADD (axe 1.3 : « garantir la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les générations »).</p>	Renforcer les objectifs de densités minimales	<p>cf réponse avis n°3 : La modification des densités minimales à respecter n'est plus entendable à ce stade puisqu'elles assurent la cohérence interne du document et la justification de la trajectoire foncière du territoire. La CC EABL rappelle par ailleurs les efforts des communes dans l'augmentation des densités moyennes minimales à respecter par rapport aux densités observées. Aussi, le PLUi fixe des densités minimales différenciées par type de polarité pour toutes les opérations de plus de 5 000 m² (seuil retenu pour qualifier les sites d'extension t/ou couverts par des OAP), en extension comme en renouvellement urbain. Les élus ont privilégié une approche moyenne minimale à l'échelle communale, tout en accompagnant cette densité par des recommandations fortes sur la qualité urbaine, la maîtrise foncière et les outils de régulation. Cette approche répond à un</p>
-----------------------	----------------------------------	----	-----	---	---	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						objectif de sobriété foncière réaliste et contextualisé et permet une bonne adaptation locale de l'effort de densification, en fonction des situations foncières, topographiques, morphologiques ou économiques de chaque commune.
Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	75	OAP	Les taux de rétention foncière en dents creuses et en parcelles divisibles (en dents creuses : 40% pour les pôles structurants, les pôles relais de proximité et les centralités villageoises et 50% pour les villages ; en parcelles divisibles : 60% pour les pôles structurants, les pôles relais de proximité et les centralités villageoises et 70% pour les villages) semblent surestimés comparativement à ce qu'on observe couramment dans le département avec des taux de rétention de l'ordre de 30%.	Réévaluer les taux de rétention proposés qui paraissent surestimés	Les taux appliqués dans le cadre du PLUi ont été définis au regard des spécificités du territoire, caractérisé par une forte composante rurale, un marché foncier relativement peu dynamique sur certains secteurs et une mobilisation parfois difficile du foncier privé au sein des enveloppes urbaines existantes. Dans ce contexte, les taux de rétention retenus visent à traduire de manière réaliste les difficultés opérationnelles effectivement constatées pour mobiliser certaines parcelles : indivisions, absence de volonté de vente, rétention patrimoniale, contraintes d'accès ou de réseaux,

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>configurations parcellaires peu favorables, enjeux agricoles ou paysagers, ou encore difficultés économiques de sortie des opérations dans les petites communes rurales. Par ailleurs, une distinction a volontairement été opérée entre les différentes composantes de l'armature territoriale. Les taux appliqués aux villages sont ainsi plus élevés que ceux retenus pour les pôles structurants ou relais afin de tenir compte de capacités de mobilisation foncière généralement plus limitées dans les communes rurales les moins tendues. Il est également rappelé que les taux observés à l'échelle départementale constituent des moyennes indicatives qui ne peuvent être transposées uniformément à l'ensemble des territoires, notamment dans des contextes ruraux marqués par une faible rotation foncière et des dynamiques de marché hétérogènes. Enfin, les taux retenus participent à</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						la sécurisation de la trajectoire foncière du PLUi en évitant de surestimer les capacités réelles de production au sein du tissu urbain existant. Ils traduisent ainsi une approche prudente et territorialisée de la mobilisation du foncier.
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	76	Reglement graphique	Des bâtiments qui semblent être agricoles sont en zones U ou à proximité immédiate zone dont le règlement ne permet pas les constructions agricoles. Par exemple, et sans que les cas mentionnés ci-dessous ne revêtent de caractère exhaustif : Avrilly, Jaligny-sur-Besbre, Saint-Léon, Saint-Voir, Thionne.	Réexaminer le zonage proposé sur des bâtiments agricoles en zone U ou à proximité immédiate de zone U	Il convient de rappeler que la présence d'un zonage urbain à proximité d'une exploitation agricole n'a pas pour effet de supprimer l'application des règles de réciprocité prévues par le Code rural et de la pêche maritime. Les dispositions relatives aux distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et constructions à usage d'habitation continuent ainsi de s'appliquer indépendamment du zonage retenu au PLUi. Par ailleurs, certains bâtiments identifiés en zone urbaine correspondent à des constructions agricoles existantes historiquement intégrées au tissu bâti des bourgs ou des hameaux. Le classement en zone U vise alors principalement à assurer une cohérence avec la morphologie urbaine existante et les possibilités d'évolution du tissu bâti environnant, sans pour autant remettre en cause les contraintes réglementaires applicables aux activités agricoles. Plusieurs des secteurs
-----------------------	----------------------------------	----	---------------------	--	---	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>identifiés correspondent à des sites en fin d'activité ou à des projets connus des communes au moment de l'élaboration du PLUi, pouvant notamment faire l'objet d'autorisations d'urbanisme en cours ou récentes (permis de construire, permis d'aménager, certificats d'urbanisme, divisions foncières, projets communaux ou privés identifiés). Dans certains cas, ces classements visaient également à assurer la continuité de l'urbanisation existante ou à permettre une mobilisation foncière dans des communes disposant de faibles capacités de renouvellement urbain. Néanmoins, les situations signalées sur certains secteurs en zones U ou à proximité immédiate zone dont le règlement ne permet pas les constructions agricoles ou insuffisamment justifiés au regard des orientations du PADD, des objectifs de limitation de la consommation d'espace</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>et de soutien de l'agriculture pourront être réexaminées ponctuellement avec les communes concernées afin de vérifier la bonne adéquation entre le zonage retenu, l'activité effective des sites concernés et les contraintes de cohabitation entre fonctions urbaines et agricoles..</p> <p>Ce travail permettra, le cas échéant, de conforter la justification de certains classements au regard des projets effectivement identifiés ou, à défaut, de réinterroger l'opportunité du maintien de certains secteurs en zone constructible afin d'assurer une meilleure cohérence avec les objectifs du PLUi en matière de maîtrise de l'urbanisation et de protection des espaces agricoles et bâtiments associés.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	77	Reglement graphique	<p>Certaines parcelles de taille importante et exploitées par l'agriculture sont mises en zone U et ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'ENAF ; De plus elles viennent contraindre l'exploitation des parcelles agricoles limitrophes, chaque habitation générant des périmètres de non-épandage d'effluents d'élevage ou de traitements phytosanitaires. Ainsi, par exemple, et sans que les cas mentionnés ci-dessous ne revêtent de caractère exhaustif : Boucé, Lenax, Sorbier.</p>	Revoir le zonage de certaines parcelles exploitées et leur qualification comme de la consommation d'ENAF	<p>cf réponse avis n°54 et 76 : Plusieurs des secteurs identifiés correspondent à des opérations déjà engagées ou à des projets connus des communes au moment de l'élaboration du PLUi, pouvant notamment faire l'objet d'autorisations d'urbanisme en cours ou récentes (permis de construire, permis d'aménager, certificats d'urbanisme, divisions foncières, projets communaux ou privés identifiés). Dans certains cas, ces classements visaient également à assurer la continuité de l'urbanisation existante ou à permettre une mobilisation foncière limitée dans des communes disposant de faibles capacités de renouvellement urbain. Néanmoins, les remarques formulées sur certains secteurs en extension linéaire ou insuffisamment justifiées au regard des orientations du PADD, des objectifs de sobriété foncière et de limitation de la consommation d'espace seront</p>
-----------------------	----------------------------------	----	---------------------	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>réexaminées avec les communes concernées. Ce travail permettra, le cas échéant, de conforter la justification de certains classements au regard des projets effectivement identifiés ou, à défaut, de réinterroger l'opportunité du maintien de certains secteurs en zone constructible afin d'assurer une meilleure cohérence avec les objectifs du PLUi en matière de maîtrise de l'urbanisation et de trajectoire ZAN.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	78	OAP	La taille importante de certaines zones 1AU en extension des enveloppes urbaines actuelles et sur des parcelles agricoles ne semble pas forcément justifiée d'autant plus que les densités préconisées sont faibles (5 logements/ha pour les villages et 7 logements/ha pour les centralités villageoises) au regard de la nécessité de protéger les ENAF. Ainsi, par exemple, et sans que les cas mentionnés ci-dessous ne revêtent de caractère exhaustif : Créchy, Montaigu-le-Blain, Saint-Félix.	L'observation relative à la taille de certaines zones 1AU en extension ainsi qu'aux densités retenues est prise en compte. Les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été définis au regard des besoins identifiés à l'échelle communale et intercommunale, mais également en tenant compte des contraintes opérationnelles, des capacités réelles de mobilisation foncière et des spécificités du territoire rural concerné. Les densités retenues dans le PLUi traduisent un équilibre recherché entre les objectifs de sobriété foncière et les caractéristiques urbaines, paysagères et résidentielles des communes rurales du territoire. Les objectifs de 5 logements/ha pour les villages et de 7 logements/ha pour les centralités villageoises visent ainsi à favoriser des formes urbaines plus économes en foncier que les dynamiques historiquement observées,
-----------------------	----------------------------------	----	-----	---	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>tout en restant compatibles avec l'acceptabilité locale des projets, les attentes des ménages et les capacités techniques des communes. Par ailleurs, la taille de certains secteurs 1AU peut également répondre à des logiques d'aménagement d'ensemble, de cohérence urbaine, de desserte ou de faisabilité opérationnelle, ne permettant pas toujours un découpage plus restreint des espaces concernés. Il est également rappelé que les zones 1AU ne constituent pas des secteurs destinés à être urbanisés immédiatement dans leur totalité. Leur mobilisation est encadrée par des OAP intégrant des principes de phasage et permettant d'adapter dans le temps l'ouverture effective à l'urbanisation en fonction des besoins constatés et de la consommation foncière réellement observée. Néanmoins, les remarques formulées sur certains secteurs pourront être réétudiées avec les communes concernées</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						afin de vérifier l'adéquation entre les surfaces ouvertes à l'urbanisation, les besoins identifiés, les capacités de densification interne et les objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	79	OAP	<p>1) l'analyse du plan de zonage montre des zones IAUX éparpillées sur le territoire et non à proximité immédiate de zones économiques existantes : Dompierre/Besbre, Le Pin.</p> <p>2) De plus certaines zones IAUX et 2AUX posent question au regard des surfaces encore disponibles dans les zones d'activités économiques déjà existantes : Saligny sur Roudon, Saint-Pourcain-sur-Besbre. Ces choix méritent d'être davantage justifiés. Il serait également utile de quantifier la surface encore disponible en zone Ux.</p>	<p>1) Etoffer l'analyse des zones d'activités existantes et leur capacités de densification 2) et justifier davantage les nouvelles zones à vocation économique et leur localisation</p>	dont acte, le rapport de présentations et de justifications seront étayés en ce sens

Note facultative en réponse aux avis PPA

Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	80	Reglement graphique	Le décompte de la consommation d'ENAF résultant du plan de zonage ne prend pas en compte les zones U à vocation d'habitat dont certaines apparaissent clairement en extension des enveloppes urbanisées et consommatrices d'ENAF. Ainsi, par exemple, et sans que les cas mentionnés ci dessous ne revêtent de caractère exhaustif : Langy, Saint-Voir	Réévaluer les surfaces constructibles en extension sur des zones agricoles dans le calcul de la consommation d'ENAF projetée	cf réponse avis n°71 : L'observation relative à la comptabilisation de certaines zones constructibles en extension ainsi qu'à la justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation est prise en compte. Toutefois, la méthodologie ayant conduit à la définition des enveloppes urbaines, des dents creuses et des extensions de l'urbanisation est explicitée dans le rapport de justification du PLUi et repose sur une analyse homogène appliquée à l'ensemble des communes du territoire. Ont notamment été intégrés aux enveloppes urbaines : - les secteurs du bourg ou du bourg historique effectivement urbanisés, construits ou faisant l'objet d'un projet en cours ; - les zones à urbaniser (AU) des PLU ou les zones constructibles des cartes communales dès lors qu'elles ont été urbanisées, construites ou qu'elles font l'objet d'un projet identifié ou engagé
-----------------------	----------------------------------	----	---------------------	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>(notamment permis de construire déposés à la date d'arrêt du projet), et qu'elles s'inscrivent au sein du tissu urbanisé du bourg.</p> <p>À l'inverse, n'ont pas été considérées comme relevant de l'enveloppe urbaine les parcelles répondant cumulativement aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- parcelles non construites ou non artificialisées ;entourées sur moins de trois côtés par des espaces bâtis ou urbanisés ;- situées en limite d'urbanisation ;- présentant une superficie importante au regard du contexte communal (de l'ordre de 5 000 m² à 1 hectare selon les situations). <p>Cette méthodologie a ainsi conduit à distinguer les secteurs relevant du renouvellement urbain ou des dents creuses de ceux constituant de véritables extensions de l'urbanisation.</p> <p>Par ailleurs, certains secteurs identifiés comme urbanisables mais non comptabilisés comme</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>extension peuvent correspondre à des espaces déjà engagés dans un processus opérationnel ou juridiquement ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme antérieurs, ce qui explique leur traitement différencié dans les calculs présentés. Néanmoins, afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension du document, les justifications relatives à certains secteurs ouverts à l'urbanisation pourront être complétées ou précisées dans le rapport de justification.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	81	OAP	Le décompte ne prend pas non plus en compte des espaces non bâtis plus ou moins insérés dans le tissu urbanisé mais toujours exploités par l'agriculture. Ainsi, parexemple, et sans que les cas mentionnés ci-dessous ne revêtent de caractère exhaustif : Monétay-sur-Loire, Cindré,	Réévaluer les surfaces constructibles plus ou moins insérés dans le tissu urbanisés mais toujours exploitées par l'agriculture dans le calcul de la consommation d'ENAF projetée	cf réponse avis n°71 : L'observation relative à la comptabilisation de certaines zones constructibles en extension ainsi qu'à la justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation est prise en compte. Toutefois, la méthodologie ayant conduit à la définition des enveloppes urbaines, des dents creuses et des extensions de l'urbanisation est explicitée dans le rapport de justification du PLUi et repose sur une analyse homogène appliquée à l'ensemble des communes du territoire. Ont notamment été intégrés aux enveloppes urbaines :- les secteurs du bourg ou du bourg historique effectivement urbanisés, construits ou faisant l'objet d'un projet en cours ; - les zones à urbaniser (AU) des PLU ou les zones constructibles des cartes communales dès lors qu'elles ont été urbanisées, construites ou qu'elles font l'objet d'un projet identifié ou engagé (notamment permis de
-----------------------	----------------------------------	----	-----	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>construire déposés à la date d'arrêt du projet), et qu'elles s'inscrivent au sein du tissu urbanisé du bourg.À l'inverse, n'ont pas été considérées comme relevant de l'enveloppe urbaine les parcelles répondant cumulativement aux critères suivants :- parcelles non construites ou non artificialisées ;entourées sur moins de trois côtés par des espaces bâtis ou urbanisés ;- situées en limite d'urbanisation ;- présentant une superficie importante au regard du contexte communal (de l'ordre de 5 000 m² à 1 hectare selon les situations).Cette méthodologie a ainsi conduit à distinguer les secteurs relevant du renouvellement urbain ou des dents creuses de ceux constituant de véritables extensions de l'urbanisation.Par ailleurs, certains secteurs identifiés comme urbanisables mais non comptabilisés comme extension peuvent correspondre à des espaces déjà engagés dans</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>un processus opérationnel ou juridiquement ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme antérieurs, ce qui explique leur traitement différencié dans les calculs présentés. Néanmoins, afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension du document, les justifications relatives à certains secteurs ouverts à l'urbanisation pourront être complétées ou précisées dans le rapport de justification.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	82	Reglement écrit	<p>Le règlement de la zone A indique que « Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, les serres et silos sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels. ». Ce point paraît trop restrictif car dans le fonctionnement d'une exploitation ces types de bâtiments peuvent être nécessaires sans forcément être localisés sur le site principal.</p>	<p>Assouplir la règle relative à l'implantation de bâtiment agricoles sur le site principal de l'exploitation</p>	<p>La rédaction actuelle du règlement vise principalement à limiter le mitage des espaces agricoles et à privilégier le regroupement des constructions autour des sièges d'exploitation lorsque cela est possible, afin de préserver la fonctionnalité des espaces agricoles et les qualités paysagères du territoire et de limiter l'artificialisation des sols (pour rappel, les bâtiments agricoles, aujourd'hui non comptabilisés dans le calcul de la consommation d'ENAF, le seront pour le calcul et le suivi de l'artificialisation à partir de 2031). Toutefois, il est effectivement reconnu que le fonctionnement de certaines exploitations peut nécessiter l'implantation de bâtiments agricoles secondaires à distance du site principal, notamment pour des raisons d'organisation parcellaire, de proximité des terres exploitées, de contraintes d'accès, de logistique ou de fonctionnement technique spécifique à</p>
-----------------------	----------------------------------	----	-----------------	--	---	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>certaines activités agricoles.</p> <p>Dans ce contexte, une évolution de la rédaction du règlement pourra être étudiée afin de ne pas exclure de manière trop restrictive les implantations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, tout en maintenant un encadrement permettant de limiter les constructions dispersées non justifiées.</p> <p>L'objectif restera de concilier les besoins de fonctionnement des exploitations agricoles avec les enjeux de préservation des espaces agricoles et de maîtrise du développement diffus.</p>
Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	83	Reglement graphique	<p>En conséquence, l'étendue des zones naturelles N dans le projet de zonage contraint très fortement le développement de l'agriculture sur le territoire. L'essentiel de ces zones N correspond davantage à la définition de la zone agricole A du Code de l'urbanisme : « secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologiques ou économique des terres agricoles ». Il paraît donc souhaitable de revoir la délimitation des zones N au profit des zones A.</p>	Revoir la délimitation des zones N au profit des zones A	<p>Le zonage N retenu dans le projet de PLUi résulte d'une analyse croisée intégrant notamment les enjeux environnementaux, paysagers, écologiques, forestiers ou encore liés aux continuités écologiques identifiées sur le territoire. Néanmoins, il est entendu que certains secteurs classés en zone N peuvent également</p>

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>présenter un intérêt agronomique ou être effectivement exploités dans le cadre d'activités agricoles.</p> <p>Dans ce contexte, le territoire est favorable à une réanalyse de certains secteurs afin de vérifier la pertinence du classement entre zones A et N, notamment lorsque les espaces concernés relèvent prioritairement d'un usage ou d'un potentiel agricole au sens du Code de l'urbanisme.</p> <p>Toutefois, afin de permettre un travail objectif et partagé, cette réévaluation nécessitera la mise à disposition d'éléments plus précis de la part de la Chambre d'agriculture, notamment sous la forme d'un retour cartographié ou d'une identification fine des secteurs concernés et des enjeux agricoles associés. Ces éléments permettront, le cas échéant, d'engager un travail partenarial avec les communes concernées afin d'ajuster le zonage lorsque cela apparaîtra justifié au regard des</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						usages agricoles effectifs et des enjeux environnementaux identifiés.
Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	84	Reglement graphique	Dans le cadre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, des « Eléments paysagers à préserver » sont identifiés et doivent être maintenus. Un certain nombre de haies et d'alignements d'arbres ainsi protégés sont à proximité immédiate de sites d'exploitation pouvant compliquer la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à l'exploitation. Par exemple : A Vaumas, un site d'exploitation est contraint par la présence de haies protégées. En conséquence, il paraît préférable de ne pas repérer d'éléments paysagers au titre de l'article L151-23, aux abords immédiats de sites agricoles bâtis.	Ne pas repérer d'éléments paysagers au titre de l'article L151-23, aux abords immédiats de sites agricoles bâtis.	la CC EABL partage pleinement l'enjeu paysager et agricole relatif aux haies et bien qu'il entend les préoccupations de la chambre vis-à-vis des contraintes induites par leur identification, elle souhaite rappeler que leur identification/préservation et/ou restauration dans les documents d'urbanisme vise à éviter une érosion continue du maillage bocager, dont la disparition progressive fragilise les équilibres écologiques et paysagers. Il ne s'agit pas ici d'entraver l'activité agricole, mais d'encadrer les suppressions non

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>justifiées et d'encourager une gestion raisonnée. Aussi, si l'outil des Espaces Boisés Classés (EBC) peut apparaître inadapté lorsqu'il fige toute évolution, les dispositifs plus proportionnés tels que la protection au titre des éléments de paysage, paraît raisonné. Ainsi, la préservation des haies dans le cadre du PLUi relève d'un intérêt général conciliable avec l'activité agricole. Elle doit s'inscrire dans une logique de co-construction, afin d'articuler exigences environnementales et viabilité économique des exploitations, plutôt que d'opposer ces deux dimensions.</p>
Chambre d'agriculture	Avis favorable avec observations	85	Reglement graphique	<p>Dans le projet de PLUi, 409 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination (par exemple ancienne grange qui pourrait être transformée en habitation). Les critères pris en considération pour repérer ces bâtiments sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial • Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole <p>Malgré le deuxième critère, un certain nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sont présents sur des sites d'exploitations. Par exemple : Diou, Chavroches.</p>	Réexaminer au cas par cas le repérage des batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	<p>Le repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination résulte d'un travail concerté, approfondi et minutieux mené tout au long de l'élaboration du PLUi entre les communes, les élus locaux et, lorsque cela était possible, les exploitants agricoles concernés.</p>

Note facultative en réponse aux avis PPA

				<p>De telles situations méritent d'être examinées au cas par cas, pour renoncer le cas échéant à des changements de destination qui viendraient faire obstacle au développement futur d'exploitations agricoles.</p>		<p>Les critères retenus visaient précisément à concilier la préservation du patrimoine bâti rural avec le maintien des capacités de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles. À ce titre, seuls les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et dont le changement de destination était considéré comme ne compromettant pas l'activité agricole ont été identifiés.</p> <p>Néanmoins, les situations signalées par la Chambre d'agriculture pourront être réexaminées au cas par cas avec les communes concernées afin de vérifier que les changements de destination envisagés ne soient pas susceptibles de générer des contraintes supplémentaires pour les exploitations existantes ou de compromettre leurs possibilités d'évolution future.</p> <p>Le cas échéant, certains bâtiments identifiés pourront être retirés de la</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						liste si leur maintien apparaît incompatible avec les enjeux de pérennité ou de développement de l'activité agricole.
--	--	--	--	--	--	---

Roannais Agglomération	Avis favorable avec réserves	85	Remarque d'ordre général sur le PLUi	En l'absence d'une dynamique avérée à la hauteur des objectifs, l'ouverture de surfaces trop importantes à l'urbanisation expose à une sur-offre foncière et à une consommation d'espace difficilement maîtrisable. Elle est également susceptible d'accentuer l'étalement, d'augmenter les coûts de réseaux et d'équipements, d'affaiblir les centralités et de retarder la mobilisation du bâti existant, avec un risque de secteurs ouverts mais non effectivement réalisés.	Réserve sur la soutenabilité de la trajectoire démographique et la fiabilité des besoins en logements projetés et sur le niveau de consommation foncière envisagé	Le projet de PLUi a précisément cherché à concilier les objectifs de sobriété foncière avec la nécessité de maintenir des capacités d'accueil et de développement adaptées aux différentes communes du territoire, dans un contexte rural marqué par des dynamiques démographiques et immobilières hétérogènes. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation ne constituent pas des objectifs de consommation immédiate mais des capacités maximales d'évolution inscrites dans le temps long du document d'urbanisme. Leur mobilisation effective dépendra des dynamiques réelles du marché, des initiatives publiques ou privées ainsi que des conditions opérationnelles propres à chaque commune. Par ailleurs, plusieurs outils intégrés au PLUi permettent précisément de maîtriser le rythme et les modalités d'ouverture à l'urbanisation : le phasage des zones à urbaniser
------------------------	------------------------------	----	--------------------------------------	---	---	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>inscrit dans les OAP ;la priorisation du renouvellement urbain et de la mobilisation du bâti existant ;les objectifs de densification fixés à l'échelle des différentes polarités ;ainsi que la possibilité de faire évoluer le document d'urbanisme par procédure de modification afin de réajuster, le cas échéant, certains secteurs devenus inadaptés ou surdimensionnés au regard des dynamiques constatées.Le projet vise ainsi à conserver une certaine souplesse de mise en œuvre tout en évitant un blocage excessif des capacités de développement des communes rurales, lesquelles disposent souvent de peu d'opportunités foncières réellement mobilisables.Néanmoins, les observations formulées pourront conduire à réinterroger certains secteurs avec les communes concernées afin de vérifier leur adéquation avec les besoins effectivement</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

						identifiés, les capacités de densification interne et les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

Roannais Agglomération	Avis favorable avec réserves	86	Remarque d'ordre général sur le PLUi	<p>1) L'objectif est de soutenir la réindustrialisation et de renforcer le positionnement stratégique du territoire, notamment grâce à la RN7 et à l'A79. Toutefois, cette ambition repose sur la capacité à attirer des entreprises exogènes, dans un contexte de tissu économique local majoritairement composé de très petites entreprises et marqué par un recul du secteur tertiaire.</p> <p>2) Le territoire compte par ailleurs 17 friches à dominante économique, représentant un potentiel foncier significatif. Leur mobilisation prioritaire constitue un levier pour limiter l'artificialisation des sols et renforcer la cohérence du projet avec les objectifs de sobriété foncière et de recentrage du développement sur le tissu existant.</p>	Réserve sur le modèle de développement économique et la logique extensive compte tenu des capacités de densification du territoire (friches)	<p>Les friches identifiées par le territoire sont les suivantes :</p> <p>La zone de l'ancienne entreprise Moreux à Varennes sur Allier 5 à 6 locaux à réhabiliter (toutefois le site appartient à un privé), Magasin mobilier SOVADIS à la Feuillouse, Ancien hangar à Avrilly, Ancien supermarché Champion en réhabilitation pour maison de santé, Local communal en bord de canal à Dompierre, Ancien Kiloutou sept fond Dompierre,</p> <p>Toutefois les sites précités ne sont pas à proximité d'axes structurants ou sur des secteurs peu attractifs et surtout appartiennent à des particuliers / privés et ne sont pas placés dans des zones d'activités existantes.</p>
------------------------	------------------------------	----	--------------------------------------	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

Roannais Agglomération	Avis favorable avec réserves	87	Remarque d'ordre général sur le PLUi	Ce dépassement s'explique par l'intégration des « coups partis » (83,65 ha) et par des projets d'envergure régionale à vocation économique, logistique et touristique, notamment autour du parc Le PAL. Toutefois, ces projets ne semblent pas, à ce stade, sécurisés au regard du SRADDET en cours de révision, ce qui entretient une incertitude sur l'équilibre régional de la consommation foncière et fait peser un risque de report de contraintes sur les territoires voisins.	Réserve sur l'intégration de projets dont l'inscription au SRADDET en révision n'est pas, à ce stade, sécurisée	Bien qu'affiché comme projet d'envergure régionale, le projet d'extension du PAL est bien imputé au territoire dans sa trajectoire foncière, dans l'attente d'une éventuelle modification du SRADDET.
Roannais Agglomération	Avis favorable avec réserves	88	Remarque d'ordre général sur le PLUi	Par ailleurs, l'évaluation de la consommation foncière semble ne pas intégrer l'ensemble des projets potentiels sur les emplacements réservés et certaines zones à urbaniser, ce qui appelle à une lecture prudente de la trajectoire annoncée.	Demande de réévaluer la consommation d'ENAF liée aux emplacements réservés	Compte tenu de leur hétérogénéité, la DDT03 a confirmé que ces derniers pouvaient ne pas être compatibles dans le calcul de la consommation d'ENAF
Roannais Agglomération	Avis favorable avec réserves	89	OAP	Enfin, les densités minimales retenues (de 5 à 15 logements/ha selon l'armature territoriale) demeurent modestes et prolongent des logiques d'aménagement peu denses, inférieures aux références observées dans des territoires comparables.	Renforcer les objectifs de densités minimales	cf réponse avis n°3 : La modification des densités minimales à respecter n'est plus entendable à ce stade puisqu'elles assurent la cohérence interne du document et la justification de la trajectoire foncière du territoire. La CC EABL rappelle par ailleurs les efforts des communes dans l'augmentation des densités moyennes minimales à respecter par rapport aux densités observées. Aussi, le PLUi fixe des densités

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>minimales différenciées par type de polarité pour toutes les opérations de plus de 5 000 m² (seuil retenu pour qualifier les sites d'extension t/ou couverts par des OAP), en extension comme en renouvellement urbain. Les élus ont privilégié une approche moyenne minimale à l'échelle communale, tout en accompagnant cette densité par des recommandations fortes sur la qualité urbaine, la maîtrise foncière et les outils de régulation. Cette approche répond à un objectif de sobriété foncière réaliste et contextualisé et permet une bonne adaptation locale de l'effort de densification, en fonction des situations foncières, topographiques, morphologiques ou économiques de chaque commune.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Note facultative en réponse aux avis PPA

MRAE		89	Rapport de justifications	Le calcul de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier consécutive à la mise en oeuvre du PLUi , susceptible d'atteindre 300 ha alors que le rapport l'estime à 173 ha, nécessite d'être davantage étayé. Il conviendrait notamment de préciser et justifier les hypothèses retenues (évolution démographique, efficacité foncière des logements, rétention foncière), le volume de foncier déjà artificialisé mobilisable et de justifier la consommation foncière projetée en extension, au regard des besoins identifiés pour la création de logements et l'accueil d'activités économiques;	Préciser et justifier les hypothèses retenues (évolution démographique, efficacité foncière des logements, rétention foncière), le volume de foncier déjà artificialisé mobilisable et de justifier la consommation foncière projetée en extension, au regard des besoins identifiés pour la création de logements et l'accueil d'activités économiques	dont acte
MRAE		90	Rapport de justifications	La prise en compte des enjeux liés aux milieux naturels et au paysage, déjà partiellement assurée sur une grande partie du territoire par les zonages A et N, le repérage d'éléments à préserver et les principes figurant dans les OAP, est à renforcer, en reconsidérant et justifiant la nécessité d'une urbanisation importante en extension (voir point précédent) et en précisant les OAP.	Renforcer la prise en compte des enjeux liés aux milieux naturels et au paysage en reconsidérant et justifiant la nécessité d'une urbanisation importante en extension et en précisant les OAP	dont acte

Note facultative en réponse aux avis PPA

MRAE		91	Rapport de justifications	la compatibilité du développement urbain envisagé par le PLUi avec les ressources du territoire en matière d'eau potable et d'assainissement doit être démontrée.	Démontrer la compatibilité du PLUi avec la ressource en eau	L'observation relative à la démonstration de la compatibilité du développement envisagé par le PLUi avec les capacités du territoire en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement est prise en compte. Toutefois, l'exercice demandé présente plusieurs limites méthodologiques importantes, liées notamment : à l'absence de données homogènes, consolidées et prospectives à l'échelle intercommunale ; ainsi qu'à la disponibilité de données parfois parcellaires ou produites à des échelles ne correspondant pas nécessairement à celle du PLUi, générant de fortes incertitudes dans les projections pouvant être réalisées. Dans ce contexte, il demeure possible de conduire un premier exercice indicatif d'estimation des besoins futurs en eau potable liés au développement résidentiel, en s'appuyant sur les hypothèses de production de logements
------	--	----	---------------------------	---	---	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>par commune présentées dans le rapport de justification. Néanmoins, cette approche doit être considérée avec prudence dans la mesure où elle repose sur des hypothèses théoriques et non sur des consommations réelles futures. En effet, plusieurs facteurs introduisent une marge d'incertitude significative : la production de logements ne se traduit pas mécaniquement par une augmentation proportionnelle de population ; les évolutions des tailles de ménages, des comportements de consommation ou des performances des équipements peuvent modifier les besoins réels ; les consommations liées aux activités économiques, agricoles, touristiques ou aux équipements publics demeurent difficilement projetables à long terme ; enfin, les capacités des réseaux et équipements peuvent évoluer au cours de la mise en œuvre du PLUi. Dans ce cadre, plusieurs pistes méthodologiques peuvent</p>
--	--	--	--	--	--	---

Note facultative en réponse aux avis PPA

						<p>être envisagées afin de compléter l'analyse :la réalisation d'une estimation globale des besoins résidentiels futurs à partir des hypothèses démographiques du PLUi ;ou la mobilisation, par les services compétents et partenaires concernés, de données consolidées et d'une méthodologie harmonisée permettant d'objectiver plus précisément l'adéquation entre les perspectives de développement et les capacités des ressources et équipements.Enfin, il est rappelé que la mise en œuvre effective des opérations d'aménagement et de construction demeurera conditionnée à la capacité réelle des réseaux d'eau potable et d'assainissement à desservir les projets, conformément aux réglementations en vigueur et aux avis des gestionnaires compétents.</p>
--	--	--	--	--	--	--