



0.7

## Mémoire de synthèse en réponse aux avis des PPA

*Mai 2025*

### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2021

### ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2024

### APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du .....

## **SOMMAIRE**

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>2. REPONSE AUX RESERVES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)</b>	<b>4</b>
2.1. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES (ENAF) ET JUSTIFICATIONS DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE	4
2.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT EN VIGUEUR ET RESPECT DE L'ARMATURE TERRITORIALE EN MATIERE D'HABITAT	9
2.3. ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET POTENTIEL FONCIER URBANISABLE	11
2.4. OPTIMISATION DES OAP SECTORIELLES	13
2.5. AUTRES THEMATIQUES	15

## 1. PREAMBULE

Pour rappel, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier a arrêté par délibération du 17 décembre 2024 son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), des organismes associés et des territoires voisins, **17 avis** ont été formulés :

- La Préfecture via la Direction Départementale des Territoires (DDT), la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), le Centre National de la Propriété Forestière (CNPf), le Syndicat Mixte des Transports Urbains Thiernois (SMTUT), la SNCF, le PNR et le SCoT Livradois-Forez, la Région Auvergne Rhône-Alpes, le Conseil Départemental.
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).
- Les territoires voisins : les Communautés de communes Plaine Limagne et Thiers, Dore et Montagne (TDM) et la commune de Dorat.
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe).

Il convient de noter que **les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sont partagés avec toutefois une prépondérance d'avis favorables avec réserves :**

- **La Préfecture, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), le PNR et le SCoT Livradois-Forez, le Conseil Départemental et le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) ont émis un avis favorable au projet de PLUi-H assorti de réserves.**
- **Le Syndicat Mixte des Transports Urbains Thiernois (SMTUT), les Communautés de communes Plaine Limagne et Thiers, Dore et Montagne (TDM) ont émis un avis favorable sans observations ; la Région Auvergne Rhône-Alpes, de son côté, a émis un avis favorable assorti de quelques recommandations.**
- **La Chambre d'Agriculture, la CDPENAF et le Centre National de la Propriété Forestière (CNPf) ont émis un avis défavorable au projet.**
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), la commune de Dorat et la SNCF n'ont pas formulé d'avis ; ils ont parfois apporté quelques précisions complémentaires.
- Enfin, l'Autorité Environnementale (MRAE) a formalisé un avis, à titre consultatif, assorti de recommandations à prendre en compte dans le projet de PLUi-H approuvé.

**In fine, les principales réserves portent essentiellement sur la consommation d'espaces projetée (ENAF), l'insuffisance de la trajectoire de sobriété foncière et de la prise en compte de l'armature territoriale du SCoT.**

***NB : Les observations diverses formulées par les PPA seront prises en compte par la Communauté de communes dans la mesure où ces remarques participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application du PLUi-H.***

## 2. REPONSE AUX RESERVES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

*Ce chapitre présente les observations principales émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) par grande thématique et détaille les réponses et compléments apportés par la Communauté de communes Entre Dore et Allier, compléments qui seront intégrés dans le dossier du PLUi-H qui sera soumis à approbation du Conseil Communautaire. Il est complémentaire au mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.*

### 2.1. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES (ENAF) ET JUSTIFICATIONS DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE

*L'Etat, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF, le PNR et le SCoT Livradois-Forez estiment que la trajectoire de sobriété foncière est insuffisante au regard des objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience ; ils estiment que la consommation d'espaces projetée est trop importante et que les disponibilités foncières fléchées dans le projet de PLUi-H sont supérieures aux besoins exprimés. Il est notamment demandé de réduire les surfaces constructibles, en particulier sur les espaces agricoles.*

#### ■ Modalités d'application des dispositions sur le ZAN – rappel juridique

**NB : Réponse du ministère du partenariat avec les territoires et de la décentralisation à la question n° 01793 de Mme Saint-Pé, JO Sénat du 28 novembre 2024, page 4572.**

Le ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation rappelle dans sa réponse que l'article 194 de la loi Climat et résilience de 2021, modifié par la loi ZAN de juillet 2023, « prévoit qu'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation doit être inscrit dans les documents de planification régionale (Sraddet dans la plupart des régions) puis décliné de façon territoriale dans les documents d'urbanisme locaux, Scot et PLU(i) ». Pour les dix premières années (2021-2030), le rythme de l'artificialisation doit être divisé par deux par rapport aux dix années précédant la promulgation de la loi (2011-2020).

Pour l'application de ces dispositions, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) se définit comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Dans le cas d'un PLUi en cours d'élaboration et dont le document de rang supérieur n'a pas encore intégré les objectifs de réduction de l'artificialisation, le ministère énonce que ce PLUi n'est pas tenu de fixer un objectif de réduction de moitié d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). En effet, cet objectif s'applique au SRADDET, « qui territorialise l'effort sur son territoire » après « prise en compte de la répartition du forfait national pour les projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur ». Cet effort de sobriété foncière doit ensuite « être intégré par le Scot, en compatibilité avec le document de planification régionale, ou, en l'absence de Scot, par le PLU(i) ».

**Dans le cas présent, la CC EDA étant couverte par le SCoT Livradois-Forez approuvé le 15/01/2020, elle n'est pas tenue d'intégrer directement cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF.** A noter que la procédure de modification du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes pour intégrer les objectifs de la Loi Climat et résilience est actuellement suspendue.



Par ailleurs, la CC EDA rappelle qu'une **application rigoriste de la loi ZAN serait rédhibitoire pour l'attractivité du territoire tant sur un plan économique, touristique et résidentielle, elle conduirait à accentuer la fracture sociale « espace rural/espace périurbain/espace urbain ».**

Dans ce cadre, il paraît important de prendre en compte la circulaire du ministère du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du ZAN « *Jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%.* ». A ce titre, le suivi du PLUi sera aussi un outil pour assurer la bonne mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière, en fonction des conditions effectives de l'urbanisation.

## ■ La consommation foncière d'ENAF

***L'Etat, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture soulignent les efforts de réduction significatifs, soit 234 ha en moins par rapport aux documents actuels, dont 226 ha d'ENAF mais ils considèrent que cela reste insuffisant au regard des besoins nécessaires à la réalisation du projet de la communauté de communes. La consommation d'ENAF est estimée à 232 ha pour l'Etat alors que le projet de PLUi-H l'estime à 118 ha.***

### — Modalités de calcul retenues dans le projet de PLUi-H (cf pièce 1.4.1 – p46)

La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) potentielle dans le PLUi-H a été déterminée en croisant le Potentiel Foncier Urbanisable décrit avec la couche SIG occupation des sols fournie par la DDT63. Cette couche [occ\_sol] sert de référence pour définir si les disponibilités foncières du document de planification sont en ENAF ou non. Le croisement de ces données permet d'attribuer à chaque point du territoire un code d'occupation du sol parmi 17 classes d'occupation du sol. 14 de ces 17 classes sont considérées par la DDT comme des ENAF, et 3 comme non ENAF car urbanisés.

Au regard des imperfections liées à la qualité des informations portées dans les fichiers fonciers (par exemple : jardins qualifiés en tant que zones agricoles sur la base des déclarations des propriétaires), les sols attribués des codes 14, 15, 0 et 1 n'ont pas été considérés comme des ENAF dans l'analyse ci-après. Il s'agit des terrains correspondant à des landes, carrières, jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément et terrains agricoles non déclarés à la PAC.

**Par conséquent les ENAF potentiellement consommés par l'application du PLUi-H de la CCEDA déterminés ci-après, correspondent à l'ensemble des terrains agricoles (prairies, terres arables, vignes et vergers) déclarés à la PAC, des forêts et des surfaces en eau.**

**L'écart entre le calcul de l'Etat et celui du bureau d'études s'explique d'une part par la non prise en compte des sols codés 14 et 15 (environ 80 ha) et d'autre part par la non prise en compte des surfaces dédiées au Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore Allier (32 ha), labellisé parmi les « Parcs d'Activités Industrielles Régionaux », pour lesquels la consommation foncière est déduite de l'enveloppe régionale.**

#### — Réajustement des modes de calculs – analyse complémentaire

Afin d'apporter les justifications nécessaires à ce mode de calcul, **la CC EDA souhaite apporter des précisions supplémentaires sur la non prise en compte des sols codés 14 et 15 (environ 80 ha)**. Pour cela, elle propose d'utiliser la couche de l'OC SGE<sup>1</sup> (données 2023) pour déterminer quels sont les terrains codés 14 et 15 qui sont réellement des ENAF.

**Ce travail permettra d'avoir une analyse plus fine des ENAF, et ainsi de démontrer que tous les sols codés 14 et 15 ne doivent pas être considérés comme des ENAF car ils figurent déjà dans la tâche urbaine, c'est-à-dire qu'ils sont considérés comme artificialisés.**

#### — Conclusion – dispositions prises par la CC EDA

Afin de répondre à **cette consommation d'espaces projetée (ENAF) jugée trop importante et à l'insuffisance de la trajectoire de sobriété foncière, la CC EDA s'engage d'ici l'approbation du futur PLUi-H à réduire son potentiel foncier constructible**. Les principaux déclassements de foncier constructible envisagés sont les suivants :

- **Forte réduction des espaces à vocation économique** avec notamment le déclassement de la zone 2AUya du Parc d'activités Intercommunal (soit 10,1 ha), d'une grande partie de la zone 2AUyb de Ravel (soit environ 1,3 ha) et une partie du secteur de la gare à Peschadoires (environ 1 ha). In fine, pour les zones d'activités économiques identifiées au SCoT, cela entraînera **une réduction de 12,4 ha** qui permettra de respecter le volume foncier maximal de 34 ha en extension, et ainsi être compatible avec le SCoT.
- **Forte réduction de zones à vocation résidentielle, en particulier en extension urbaine ou pouvant générer des conflits d'usage avec l'activité agricole : 16,2 ha.**
- **Réduction des zones à vocation d'équipement public (zone 1AUe ou 2AUe) : 2,9 ha.**
- **Réajustement des périmètres des STECAL à vocation de loisirs afin de limiter les possibilités de consommation d'ENAF.**

Au final, **près de 33 ha seront déclassés en zone agricole ou naturelle**, notamment sur des zones humides ce qui permettra de renforcer la séquence d'évitement et de réduction des incidences, mais aussi de permettre au territoire de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière avérée.

---

<sup>1</sup> L'OCS GE est un référentiel national utilisable aux différents échelons territoriaux pour la mise en place des politiques publiques d'aménagement du territoire et l'élaboration des documents d'urbanisme. Elle est produite à partir des prises de vues aériennes, des données existantes extraites des bases de l'IGN, et de toutes autres données mobilisables issues de référentiels nationaux ou locaux.

■ **Des écarts substantiels entre besoins fonciers exprimés et traduction réglementaire du PLUi-H (potentiel foncier urbanisable fléché dans le PLUi-H) - (cf pièce 1.4.1 – p39)**

*L'Etat indique que les dispositions réglementaires du PLUi-H mobilisent un foncier toutes vocations confondues plus conséquent que l'ambition affichée. Le besoin affiché est d'environ 200 ha, quand les disponibilités foncières du projet de PLUi-H sont de 240 ha.*

Pour rappel, le projet de plan de zonage de PLUi-H de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier prévoit à court/moyen terme un **Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) total de 240 ha** dont 157,4 ha en densification (65%), et 82,9 ha en extension urbaine (35%) :

- En matière d'habitat, **le PFU représente 174,8 ha, dont 149 ha en densification (85%)** et seulement 25,8 ha extension urbaine (15%).
- En matière d'activités économiques, il représente 54,3 ha dont 44,9 ha en extension urbaine. Ce potentiel correspondant en premier lieu au développement du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier d'intérêt régional (32,6 ha).
- Pour le développement des équipements publics, le PFU représente 13,3 ha dont 11 ha en extension urbaine (soit 83%), en grande partie sous forme de réserves foncières à long terme (5,7 ha en 2AUe).
- Enfin, en matière de loisirs et d'activités touristiques, le Potentiel Foncier Urbanisable se limite à 1,6 ha dont 1,2 ha en extension urbaine.

**Ce PFU en matière d'habitat supérieur aux objectifs théoriques** définis dans le cadre de l'élaboration du PADD (174,8 contre 137 ha,) **s'explique en grande partie par un potentiel en densification exceptionnel (220 ha) qui est lié à l'évolution de la morphologie urbaine des bourgs avec un tissu urbain relativement « lâche », en particulier sur Lezoux et Orléat.** Il convient de noter que pour la commune de Lezoux, principale polarité du territoire, la totalité du développement résidentiel s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de la ville (0% d'extension urbaine).

Pour les autres communes, quelques extensions urbaines restent nécessaires pour la mise en œuvre de leur développement urbain communal, en particulier pour les communes rurales et/ou périurbaines. Cependant le principe d'optimisation foncière a abouti principalement à un **développement résidentiel futur en densification (habitat + tissu urbain mixte) : 90% au sein des enveloppes urbaines des pôles relais d'Orléat et de Peschadoires, et 75% pour les communes rurales/périurbaines.**

Toutefois, si le projet de PLUi-H prévoit un PFU supérieur aux objectifs théoriques, il respecte toutefois largement les objectifs du SCoT et les besoins fonciers en extension urbaine définis par le PADD. Le projet de PLUi-H respecte également les équilibres entre polarités (pôle relais, pôles de proximité et communes rurales).

*A noter que la CDPENAF évoque dans son avis que « seuls 53 ha sont mobilisés en densification. Le recours important aux surfaces en extension est non justifié ». Cette information est totalement erronée puisque, comme évoqué ci-dessus, le PFU fléché dans le projet de PLUi-H pour l'habitat est de 149 ha en densification et de seulement 25,8 ha en extension urbaine.*

## ■ Justification du taux de rétention foncière retenu

*L'Etat et la CDPENAF considèrent que le taux de rétention foncière de 50% est trop élevé et n'est pas justifié.*

La CC EDA tient à préciser que le projet de PLUi-H prévoit l'application d'un coefficient foncier de 20 % dédié aux espaces publics et infrastructures dans les opérations d'aménagement urbain auquel se rajoute un taux de rétention foncière de 30 % correspondant aux nombreuses emprises foncières localisées en « dent creuse » au sein des pôles relais et de proximité et des bourgs.

- **L'application d'un coefficient foncier de 20 % dédié aux espaces publics et infrastructures dans les opérations d'aménagement urbain est lié au respect des objectifs de densité nette fixés par le SCoT** à savoir entre 15 et 25 logts/ha en fonction des polarités soit entre 400 et 670 m<sup>2</sup> en moyenne par logement. La densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...) – *Source DOO du SCoT Livradois-Forez.*
- **L'application d'un taux de rétention foncière de 30 % est lié aux nombreuses emprises foncières localisées en « dent creuse » au sein des pôles relais et de proximité et des bourgs.** Pour rappel, 149 ha du PFU à vocation d'habitat du projet de PLUi-H est localisé en densification. Cette rétention foncière correspond à la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles. Le traitement cartographique réalisé pour évaluer la rétention foncière donne un résultat de rétention foncière proche de 40% au sein du potentiel foncier en densification. Dans notre méthode, nous proposons de pondérer **ce taux de rétention foncière à environ 30 %**. En effet, la non-construction de ces parcelles s'explique principalement par des problématiques de successions, de contraintes naturelles ou d'accès aux parcelles concernées.

*In fine, l'application d'un coefficient foncier de 20 % dédié aux espaces publics et infrastructures dans les opérations d'aménagement urbain auquel se rajoute un taux de rétention foncière de 30 % sera conservé dans le projet de PLUi-H car il reflète parfaitement les réalités urbaines et physiques du territoire de la CC EDA.*

## ■ Production de l'étude densification (article L.151-5 du CU)

*Dans leurs avis, la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF indique que l'étude de densification, telle que prévue par le Code de l'Urbanisme, n'a pas été produite.*

Il s'agit d'une erreur d'appréciation des deux organismes !

En effet, **l'étude de densification figure bien dans le dossier du PLUi-H arrêté**. Elle se décompose en deux parties :

- Pièce 1.1 « *Diagnostic territorial* » (Chapitre 4 – p128) : analyse des capacités de densification au sein du tissu urbain existant
- Pièce 1.4.2 « *Atlas cartographique du Potentiel Foncier Urbanisable* » : cet atlas comprend une notice explicative qui précise que le document comprend les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et le potentiel foncier urbanisable du document en vigueur.

*Néanmoins, afin d'apporter davantage de lisibilité au document, la CC EDA propose d'établir une pièce spécifique 1.4.2 dédiée uniquement à l'analyse des capacités de densification (avec atlas cartographique par commune).*



## 2.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT EN VIGUEUR ET RESPECT DE L'ARMATURE TERRITORIALE EN MATIERE D'HABITAT

### ■ Un PLUi-H compatible avec le SCoT du Livradois-Forez (cf pièce 1.4.1 « justifications du projet de PLUi-H »)

La stratégie de développement portée par la PLUi-H a été conçue dans une optique de valorisation des « dents creuses » et des interstices urbains tout en veillant à préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers qui sont des marqueurs identitaires du territoire et participent évidemment à la richesse du territoire, aussi bien en termes de biodiversité que de paysages, d'activités économiques que de qualité du cadre de vie. Le territoire ayant un profil périurbain avec une forte dynamique résidentielle, le PLUi-H définit des objectifs limités de production en extension urbaine, avec des règles de densité adaptées aux différents types de polarités, afin d'encourager en priorité la densification.

En lien avec les objectifs du SCoT Livradois-Forez, le PADD du PLUi-H de la CC EDA prévoit les objectifs suivants vers lequel il faut tendre :

- **Conforter les polarités** en appuyant le développement sur l'armature territoriale du SCoT :
  - **Un pôle relais, la ville-centre de Lezoux**, qui concentre l'essentiel des services, commerces et des équipements structurants ;
  - **Deux pôles de proximité, Peschadoires et Orléat**, qui disposent de commerces, d'équipements et de services de proximité permettant de répondre aux principaux besoins de leur population et des communes avoisinantes.
  - **Les 11 communes rurales ou périurbaines** qui dépendent des autres pôles pour assurer les besoins occasionnels, voire quotidiens de leurs habitants : *Bort-l'Etang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lempty, Moissat, Ravel, Saint-Jean-d'Heurs, Seychalles, Vinzelles*.
- Mettre en œuvre **une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre la production de logements neufs en densification et/ou en extension urbaine**, la réhabilitation du parc ancien et **la remise sur le marché des logements vacants**
  - **Produire 1 640 logements neufs à produire à un horizon de 12 ans** soit environ 137 logements neufs en moyenne par an, dans une limite comprise entre 25 et 50% des logements produits en extension urbaine selon le type de polarités.
- **S'inscrire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique en limitant l'artificialisation des sols**
  - Respecter une enveloppe foncière pour l'habitat et le tissu urbain mixte en extension urbaine de 39 ha maximum sur l'ensemble de l'EPCI, pour les douze prochaines années ;
  - Prendre en compte les objectifs de densité nette fixés par le SCoT, selon le type de polarités, afin d'économiser les ressources foncières : pôle relais (25 logts/ha), pôles de proximité (20 logts/ha), communes rurales (15 logts/ha).

**En synthèse, les besoins fonciers réels pour l'habitat et le tissu urbain mixte sont estimés à environ 137 ha dont 39 ha en extension urbaine, correspondant à la production d'environ 1640 logements avec une densité moyenne comprise entre 15 et 25 logt/ha en fonction des polarités.** Ce besoin foncier tient compte de l'application d'un coefficient foncier de 50% (20 % dédié aux espaces publics et infrastructures dans les opérations d'aménagement urbain auquel se rajoute un taux de rétention foncière de 30 % correspondant aux très nombreuses emprises foncières localisées en « dent creuse » au sein de la ville de Lezoux et des bourgs).

Afin de s'inscrire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique en limitant l'artificialisation des sols, il convient de noter que la CC EDA a décidé de se fixer des objectifs plus vertueux et ambitieux que le SCoT, en limitant la production de logements en extension urbaine à 50% dans les communes rurales et/ou périurbaines (dans sa prescription n°24, le SCoT prévoit que 41% des logements à minima soient produits en densification pour la CC EDA) et le besoin foncier en extension urbaine à 39 ha (contre 57 ha pour le SCoT) sur une période de 12 ans.

In fine, comme évoqué par l'Etat et le SCoT dans leurs avis, le projet de PLUi-H est bien compatible avec le SCoT Livradois-Forez en ce qui concerne l'ambition démographique, les besoins en logement et la consommation foncière en extension urbaine. Le projet de règlement graphique du PLUi-H est encore plus vertueux que les objectifs définis dans le PADD puisque le Potentiel foncier urbanisable « *habitat + tissu urbain mixte* » en extension urbaine est limité à moins de 26 ha (contre 39 ha prévu dans le PADD).

### ■ La prise en compte insuffisante de l'armature territoriale du SCoT – rééquilibrage de la production de logements par polarités

*L'Etat, le CRHH, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture évoquent dans leur avis l'insuffisante prise en compte de l'armature territoriale prévue par le SCoT Livradois-Forez ; la répartition des constructions neuves entre les pôles de proximité et les autres communes ne répondrait pas à ces attentes.*

Conformément aux orientations définies dans le PADD, la CC EDA tient à rappeler que le projet de PLUi-H respecte la compatibilité avec l'armature territoriale du SCoT (cf point évoqué ci-dessus), que ce soit en termes d'ambition démographique, de production de logement, de remobilisation des logements vacants et de densité. Dans ce cadre, la CC EDA souhaite apporter une justification complémentaire via les tableaux ci-dessous, en mettant en regard le projet de PLUi-H et la prescription n°22 du DOO du SCoT.

Prescription 22. Répartir les logements par niveau de l'armature urbaine et par Communauté de Communes

La répartition de ces nouveaux logements à produire est fixée par niveau de l'armature territoriale :

Niveau d'armature territoriale	Répartition des nouveaux logements	Moyenne par an*	Part des nouveaux logements
Pôles principaux	1 954	109	28%
Pôles relais	1 517	84	22%
Pôles de proximité	954	53	14%
Communes rurales	2 588	144	37%
<b>Total SCOT LF</b>	<b>7 013</b>	<b>390</b>	<b>100%</b>

DECLINAISON A L'ECHELLE DE LA CC EDA (©CAMPUS)			
Types de polarités	Répartition nouveaux logements	Part des nouveaux logements (obj théorique)	Part des nouveaux logements prévue dans le PLUi-H
Pôles relais	1517	30%	30,7%
Pôles de proximité	954	18,8%	16,3%
Communes rurales	2588	51,2%	53%
<b>TOTAL</b>	<b>5059</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*In fine, au regard des tableaux ci-dessus (pôles principaux retirés car la CC EDA n'est pas concernée), le projet de PLUi-H est compatible avec le SCoT, il respecte globalement les équilibres par polarités, même si la part de nouveaux logements prévue pour les pôles de proximité est légèrement inférieure aux objectifs théoriques. La prise en compte de l'armature territoriale doit être appréciée à l'échelle des polarités et non à l'échelle communale. Le SCoT ne fixe pas de règles pour la répartition entre communes appartenant à un même niveau d'armature territoriale.*

## 2.3. ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET POTENTIEL FONCIER URBANISABLE

*Dans son avis, le SCoT demande de réduire les surfaces constructibles à destination des activités économiques afin de respecter les objectifs du PADD du PLUi-H et les prescriptions du DOO du SCoT. L'Etat demande également de réduire la consommation foncière d'ENAF en extension urbaine.*

### ■ Approche stratégique du PLUi-H en matière de zones d'activités

La CC EDA a fait le choix de concentrer son développement, en particulier son offre foncière économique, sur le Parc d'Activités Intercommunal (PAI) Entre Dore et Allier. Le SCOT Livradois-forez classe le PAI au niveau 1 dans sa hiérarchie des espaces d'activités économiques. Le Parc fait, en effet, partie intégrante du « territoire d'industrie » Lezoux – Thiers – Ambert – Montbrison, il est également labellisé parmi les « Parcs d'Activités Industrielles Régionaux » et représente ainsi le **moteur de la politique économique intercommunale**.

Le PAI se situe en effet à moins d'un kilomètre de la sortie n°28 de l'A89 et ainsi à 20 minutes de l'agglomération clermontoise vers l'Ouest, et à 10 minutes du pôle de Thiers, ou à 1h30 de la métropole lyonnaise. Il est le support du développement de l'emploi local, contribue à renforcer les liens de proximité des habitants au territoire, et permet notamment de réduire les effets des déplacements domicile-travail... La **démarche environnementale PALME** est également le fil conducteur de l'aménagement du PAI. La collectivité fait le choix de conserver au sein de son pôle économique et industriel, des larges surfaces boisées et non artificialisées afin d'intégrer les entreprises dans un cadre naturel et paysager de qualité, tout en veillant à la préservation des écosystèmes et des continuités écologiques.

Ainsi la majorité du foncier ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques se concentre en extension à l'Est du Parc existant, à cheval sur les communes de Lezoux et d'Orléat. Le secteur d'extension représente au total une **superficie de 32 ha, dont l'aménagement sera échelonné dans le temps** (zones 1AUya et 2AUya). Ces emprises sont conséquentes mais permettent d'offrir des possibilités d'**installation d'entreprises structurantes sur des grands lots, à proximité des infrastructures de transports et des pôles urbains**, et à un coût d'acquisition du foncier attractif.

Dans une moindre mesure le développement économique est dirigé en extension des autres zones d'activités intercommunales et en particulier sur la **ZI les Hautes à Lezoux**. En priorisant cette zone, la communauté de communes s'offre notamment la possibilité de valoriser les infrastructures ferroviaires à proximité (gare de Lezoux) comme préconisé par le SCOT Livradois-Forez.

En complément, **des possibilités d'implantation d'activités sont conservées dans les zones et espaces d'activités existants dans quelques communes afin de soutenir notamment l'artisanat et le commerce de proximité** (Joze, Culhat, Peschadoires...). La collectivité a recherché le juste dimensionnement de ces zones au regard de leur rayonnement, et une complémentarité entre les différents sites.

### ■ Articulation du potentiel foncier à vocation économique avec les dispositions du SCoT

En matière d'activités économiques, le PLUi-H prévoit une enveloppe de foncier urbanisable de 54,3 ha dont 44,9 ha en extension de l'urbanisation, 5,7 ha au sein du tissu bâti existant et 3,7 ha en renouvellement urbain de friches industrielles. Au total, sur l'ensemble des zones identifiées dans l'armature économique du SCOT, ce sont **42,8 ha de terrains qui sont fléchés en extension**.

Le potentiel foncier au sein des autres sites d'accueil d'activités répartis sur l'ensemble du territoire est de 2,1 ha en extension.

Pour rappel, en lien avec les prescriptions n°52 et 53 du DOO, le SCoT Livradois-forez prévoit un volume foncier maximal de 34 ha en extension des zones déjà viabilisées et une limite de 4 ha de foncier dans les zones d'activités non fléchées au SCOT. Il prévoit notamment une extension de 30 ha pour le PAI et 4 ha pour la ZI les Hautes à Lezoux.

In fine, le potentiel foncier urbanisable fléché dans le projet de PLUi-H arrêté est donc supérieur de 8,8 ha à la prescription du SCoT. Afin d'être en parfaite compatibilité avec le SCoT, la CC EDA s'engage à déclasser, en zone naturelle ou agricole, la zone 2AUya du Parc d'activités Intercommunal (soit 10,1 ha), une grande partie de la zone 2AUyb de Ravel (soit environ 1,3 ha), et une partie du secteur de la gare à Peschadoires (environ 1 ha). In fine, cela entraînera une réduction de 12,4 ha qui permettra de respecter parfaitement le volume foncier maximal de 34 ha en extension fixé par le SCoT du Livradois-Forez.

### ■ Extension de la zone d'activités « Les Bordes » à Joze

*Dans son avis, la CCI demande de prévoir une extension complémentaire de 0,9 ha sur la zone d'activités Les Bordes.*

Au regard des remarques de la majorité des PPA concernant la forte consommation foncière projetée d'ENAF, il apparaît clairement impossible de prévoir une extension de la ZA Les Bordes à Joze. D'autre part, la CC EDA est dans l'obligation de réduire son potentiel foncier à vocation économique afin d'être en compatibilité avec les dispositions du DOO du SCoT et les objectifs du PADD du PLUi-H ; elle se doit de respecter un volume foncier maximal de 34 ha en extension des zones déjà viabilisées (le projet de PLUi-H prévoit actuellement 44,9 ha en extension).



## 2.4. OPTIMISATION DES OAP SECTORIELLES

*L'Etat, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF, le PNR et le SCoT Livradois-Forez souhaitent que les OAP sectorielles soient renforcées afin d'améliorer l'efficacité foncière (plus d'habitat collectif), maîtriser davantage l'urbanisation future en utilisant le phasage et respecter les objectifs de densité. D'autre part, dans certains cas ils souhaitent que des secteurs soumis à OAP soient déclassés.*

Pour rappel, le PLUi-H de la communauté de communes Entre Dore et Allier compte **57 OAP sectorielles** (soit **88 secteurs soumis à OAP**) dont **45 OAP détaillées** et **12 OAP simplifiées à vocation résidentielle** dont **8 OAP multi-sites** (soit **39 secteurs concernés**).

- Les OAP détaillées portent sur des secteurs ou des parcelles d'emprise relativement importante. Elles visent principalement à régir l'aménagement des extensions urbaines et des « *dents creuses* » de surface importante. Les superficies des OAP détaillées à vocation d'habitat s'échelonnent entre 2 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup> (2 ha). La moyenne se situe environ à 7 000 m<sup>2</sup>.
- Les OAP dites « *simplifiées* » ou « *multi-sites* » portent très majoritairement sur des secteurs en « *dents creuses* » de surfaces relativement limitées. Ces OAP ont vocation à favoriser la densification du tissu urbain afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier. En conséquence, les surfaces concernées par les OAP simplifiées sont plus réduites et s'échelonnent entre 2 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup>, avec une moyenne d'environ 3 000 m<sup>2</sup>.

Les OAP sectorielles à vocation résidentielle définissent des **objectifs de production de logement** pour chaque secteur d'OAP, qui sont déterminées par :

- L'application des règles de densité nette fixées par le SCoT, selon le type de polarités, afin d'économiser les ressources foncières.
- La pondération en fonction des caractéristiques et contraintes locales propres à chaque site, en termes de relief, d'accès, de réseaux, de risques, d'enjeux naturels et paysagers, ce qui explique que certaines OAP ne peuvent pas répondre aux objectifs de densité fixé par le SCoT.

La recherche d'une **offre de logements diversifiée** par leur forme a été encouragée afin de s'assurer **d'atteindre une densification du tissu urbain**. L'enjeu est d'aller vers une densification « *douce* » adaptée à la configuration et à la morphologie urbaine des bourgs et villages. L'objectif est également de mettre en œuvre l'objectif 1.2 du PADD « *Proposer une offre d'habitat pour tous facilitant les parcours résidentiels* ». Il s'agit donc d'agir sur le levier de la mixité des formes urbaines pour densifier le tissu urbain tout en assurant une qualité de vie et un développement d'une offre de logements en mesure de répondre à la demande.

Plus précisément, le PLUi-H comprend :

- 3 OAP avec une dominante d'habitat collectif sur Lezoux et Peschadoires ;
- 12 OAP avec une dominante d'habitat individuel groupé/intermédiaire (Joze, Lezoux, Moissat, Peschadoires, Orléat, St-Jean-d'Heurs) ;
- 1 OAP avec une partie en renouvellement urbain (Lempty) ;
- Les autres OAP ont une vocation essentiellement de logements individuels afin conserver une cohérence avec les constructions voisines).

25% des OAP comportent des objectifs de mixité sociale, en majorité sur le pôle de Lezoux.

Enfin, une OAP thématique « *forme urbaine – bioclimatisme* » vient conforter le dossier de PLUi-H sur un plan qualitatif avec des **préconisations d'aménagement** qui concernent à la fois les **formes urbaines**, les **types d'habitat**, la **densification urbaine** ainsi que **l'adaptation du bâti** et des **espaces publics au changement climatique**.

Cette OAP définit des **formes urbaines à privilégier et leur désirabilité**, en s'appuyant sur les **formes urbaines présentes sur le territoire** et les **derniers projets de construction d'habitat réalisés au sein du territoire intercommunal**. Les formes urbaines préconisées permettent de **mettre en œuvre les densités nettes fixées par le SCoT** et reportées au sein des OAP. Ainsi, l'OAP thématique habitat préconise des formes urbaines différentes selon la densité visée :

- **Habitat collectif pour une densité importante** : plus de 30 à 35 logements/ha minimum ;
- **Habitat intermédiaire ou individuel groupé pour une densité moyenne** : 20 à 30 logements/ha ;
- **Habitat individuel pur pour une densité contenue** : 15 à 20 logements/ha

*Néanmoins, la CC EDA s'engage à retravailler le contenu des OAP, dans la mesure du possible, afin d'améliorer l'efficacité foncière (plus d'habitat collectif) et maîtriser l'urbanisation future en utilisant davantage le phasage. Par ailleurs, il convient de noter que certains secteurs soumis à OAP ont déjà fait l'objet de permis d'aménager (PA) ou de division parcellaire (DP), ce qui signifie que les seuils de densité ne peuvent pas être ajustés.*

## 2.5. AUTRES THEMATIQUES

### ■ POA- Renforcement de l'offre en logement social

*Le CRHH demande dans son avis de renforcer l'offre de logement social en cohérence avec une évaluation des besoins des ménages et des typologies de logements nécessaires, au regard de la forte tension locative sociale constatée sur ce territoire, en privilégiant les centralités les mieux desservies en transports et dotées en services et équipements, et préciser la typologie de l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat, et leur répartition territoriale parmi les objectifs de production globale de logements sociaux du PLUi-H, conformément aux dispositions de l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation.*

Dans son plan d'actions (fiche action n°4), le POA prévoit, en lien avec les bailleurs sociaux, d'évaluer les besoins des ménages et les typologies de logements nécessaires, ainsi que les sites et immeubles pouvant être fléchés (veille d'opportunités foncières et immobilières) pour développer du logement social, en s'appuyant sur une stratégie foncière et immobilière clairement définie.

*En complément, la CC EDA s'engage à compléter la fiche action n°4 du POA en précisant la typologie de l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux attendus et leur répartition territoriale. Les objectifs en matière d'offre locative privée seront également précisés.*

### ■ Réajustement des STECAL et justifications

*La CDPENAF demande que :*

- *Les STECAL soient réajustés et justifiés afin de mieux mesurer les projets attendus,*
- *Les STECAL localisés en continuité du tissu urbain (zone U) soient reclassés en zone U indicé.*

*La CC EDA prend note de cette demande et s'engager à réajuster les différents STECAL comme suit :*

- *Reclasser en zone U indicé (UL, Ue, Ut) les STECAL localisés en continuité de l'urbanisation existante (terrain de sport principalement) ;*
- *Réajuster le périmètre de chaque STECAL afin de limiter la consommation d'ENAF et justifier le contenu du STECAL et les projets attendus. Chaque STECAL fera l'objet d'un focus spécifique.*
- *Considérer le secteur Npv comme une zone naturelle dédiée au parc photovoltaïque (modification du règlement écrit en conséquence).*

### ■ Classement de massif forestiers en Espaces Boisés Classés (EBC)

*Le CNPF a émis un avis défavorable au projet de PLUi-H car il considère qu'il est inutile de classer en EBC des massifs forestiers de 4 ha car le défrichement est d'ores et déjà interdit par le Code forestier.*

Au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie les **espaces boisés classés**. Ils correspondent en partie aux **forêts présumées anciennes** ou le cas échéant aux parcs et plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer.

Cette prescription apporte une réponse à l'**objectif 4.1 du PADD** et permet de **conserver les forêts d'intérêt paysager et écologique qui sont les supports des continuités écologiques et sont des marqueurs identitaires du territoire**. Les EBC (Espaces boisés classés) sont répartis sur l'ensemble du territoire intercommunal et concernent les communes de Bort-l'Etang, Bulhon, Crevant-Laveine, Culhat, Joze, Lezoux, Orléat, Peschadoires, Ravel et Vinzelles.

Par ailleurs, il convient de noter que cette demande de classement en EBC est une préconisation des services de l'Etat.

### ■ Préservation des continuités écologiques, gestion de la ressource en eau

*Pour ces thématiques, il convient de se reporter au mémoire en réponse à la MRAE.*