



ENTRE
DORE & ALLIER
Communauté de communes

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat



ELABORATION DU PLUi-H

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE DORE ET ALLIER

Réunion publique / 12 janvier 2023



Mot d'introduction

Elisabeth BRUSSAT, Présidente de la Communauté de communes Entre Dore et Allier

Thierry TISSERAND, Vice-Président de la Communauté de communes Entre Dore et

Allier, en charge de l'élaboration du PLUi-H et du PCAET

- ❑ **Présentation de la démarche du PLUi-H**
- ❑ **Présentation des éléments saillants du diagnostic territorial**
- ❑ **Prochaines échéances et modalités de concertation**



PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE DE PLUI-H

Un PLUi prescrit par délibération du Conseil Communautaire du 29/09/2021



Le PLUI-H, c'est quoi?

Un document stratégique

Le PLUI-H traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la Communauté de communes pour les 10 à 12 prochaines années.

Une démarche pour renforcer l'attractivité du territoire

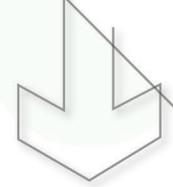
Le PLUI-H garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune en répondant aux besoins de l'ensemble de la population et de son territoire.

Un outil réglementaire

Le PLUI-H est un document qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur : PLU ou Carte Communale.

Les étapes du projet

01

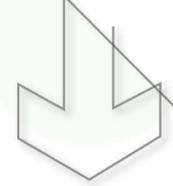


OBSERVER le territoire

LE DIAGNOSTIC

Permet de faire un état des lieux du territoire sous tous ses angles (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacements, environnement...) afin de mettre en lumière les enjeux du territoire.

02

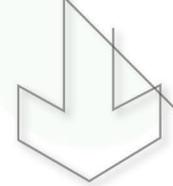


CHOISIR un cap

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Exprime une vision stratégique du développement du territoire.

03



DEFINIR des règles et un programme d'actions

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET LE POA

Détermine où et comment construire sur la commune, en définissant pour chaque secteur, les règles de construction applicables. Définit les actions à mettre en oeuvre en matière d'habitat.

04



VALIDER le projet

LA VALIDATION

L'approbation définitive du PLUI-H par le Conseil Municipal intervient après consultation des Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Chambres consulaires...) et enquête publique.

POURQUOI UN PLUI-H?

- Se doter d'un outil permettant de définir un projet de territoire fédérateur à l'échelle de l'intercommunalité
- Garantir la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune
- Adapter et harmoniser les règles d'urbanisme au territoire et donner un cadre commun pour l'instruction des autorisations d'urbanisme
- Donner le cadre d'une politique foncière pour l'avenir du territoire
- Accompagner les évolutions sociétales, économiques, énergétiques, environnementales..., afin notamment de renforcer l'attractivité du territoire

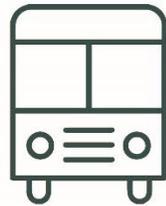
Pourquoi le PLUi-H me concerne ?

HABITAT



Proposer des logements diversifiés prenant en compte les usages et les modes d'habiter

MOBILITES



Renforcer les liens entre développement urbain et mobilités

ÉQUIPEMENTS / SERVICES



Proposer une offre d'équipements et de services de qualité

ECONOMIE



Renforcer la capacité d'attraction du territoire, maintenir le tissu d'entreprises locales

AGRICULTURE



Préserver et valoriser l'activité agricole

ENVIRONNEMENT



Considérer la richesse écologique du territoire pour développer un projet respectueux des équilibres naturels

TRANSITION ENERGETIQUE



Maîtriser les consommations d'énergies et promouvoir la production d'énergies renouvelables

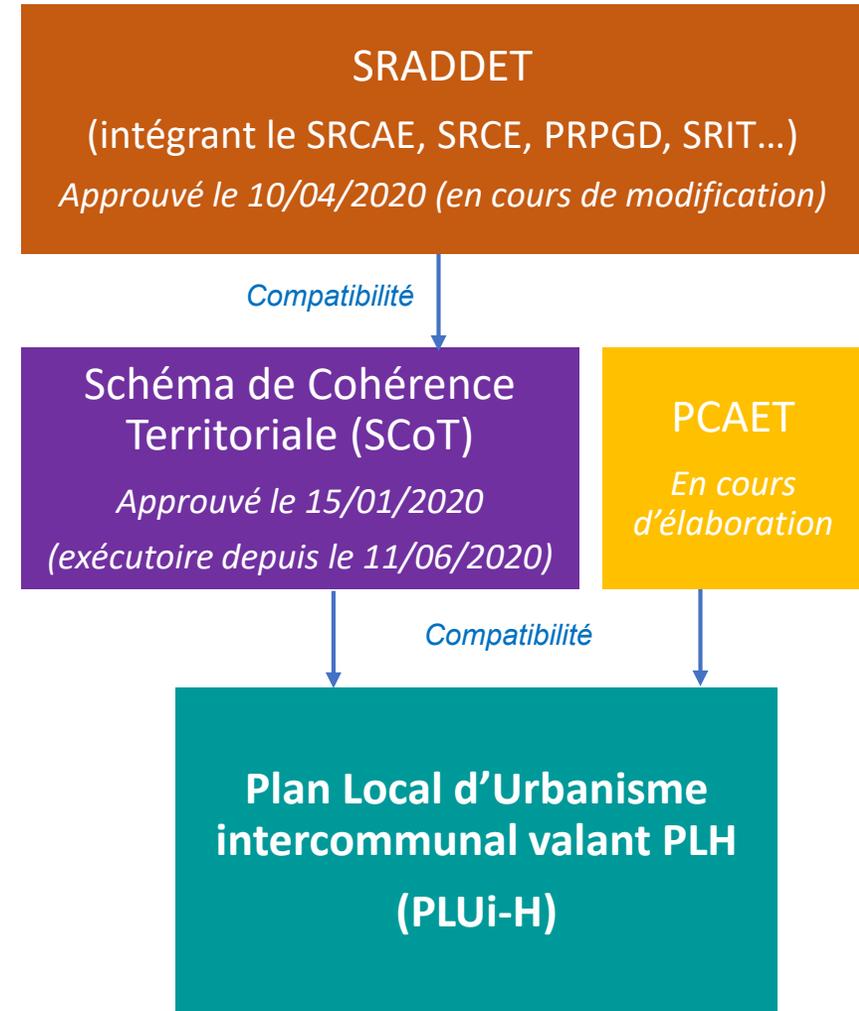
PAYSAGES



Préserver les qualités naturelles et paysagères du territoire

LA DÉMARCHE DU PLUi-H

- ❑ **Un PLUi qui doit intégrer des directives et principes réglementaires qui s'imposent à lui, et notamment : Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, Lois Grenelle de l'Environnement, ALUR, ELAN... ..**
- ❑ **Un PLUi qui s'inscrit dans la hiérarchie des normes :**
 - Le SRADDET, approuvé le 10/04/2020
 - Le SCOT Livradois-Forez, approuvé le 15/01/2020, qui intègre notamment :
 - La Charte du PNR Livradois-Forez
 - Le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Allier-Aval et le SAGE de la Dore
 - Les autres plans et programmes : PCAET, Schéma Régional des Carrières Auvergne Rhône Alpes....
- ❑ **Un PLUi qui s'articule aussi avec les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire :**
 - Plans de Prévention des Risques (PPRNPi, PPRT...), périmètre de protection des captages d'eau potable...

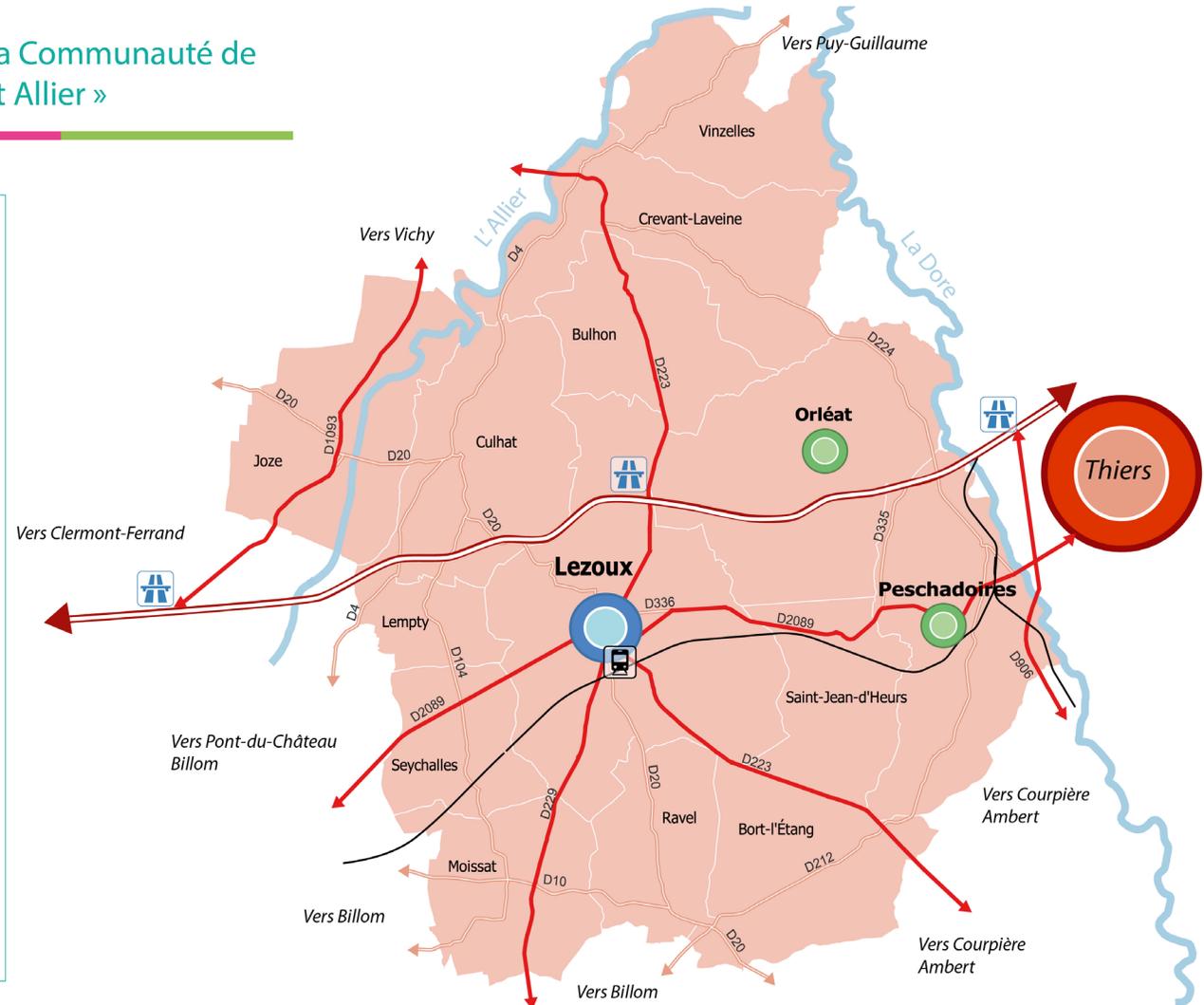


14 communes - 229 km² - 19 212 habitants

Un territoire structuré autour de la ville-centre de Lezoux et deux pôles de proximité (Orléat et Peschadoires)

Un territoire qui bénéficie d'une desserte très favorable, support de l'attractivité résidentielle et économique

Armature territoriale de la Communauté de commune « Entre Dore et Allier »





PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



☐ Une identité territoriale marquée par l’empreinte de l’eau

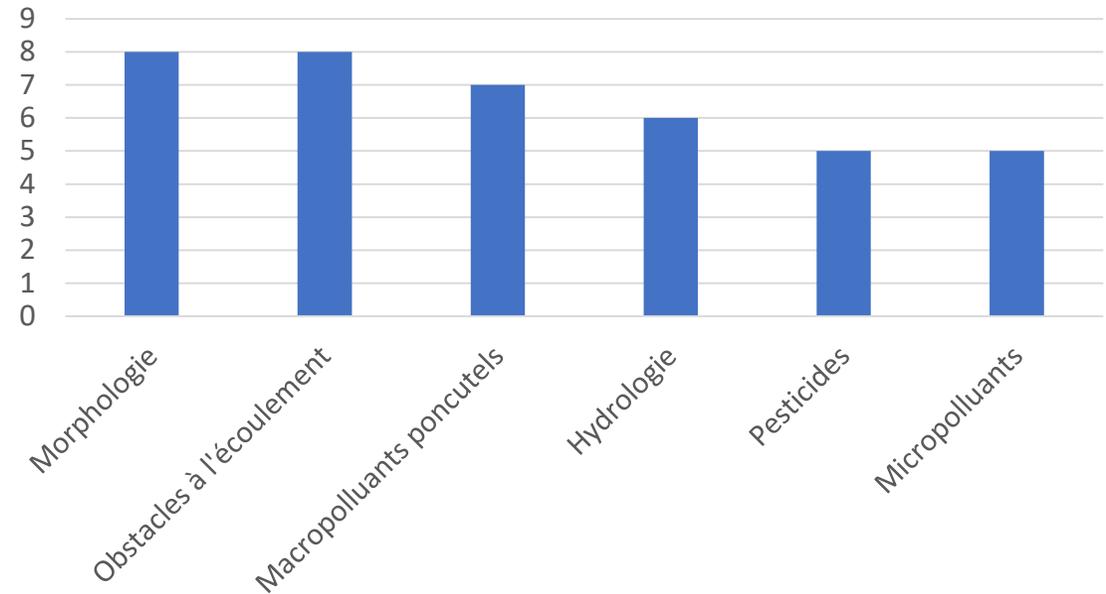
☐ Des milieux aquatiques et une qualité de l’eau à restaurer :

- Qualité médiocre à mauvaise pour l’Allier et ses affluents (présence d’hydrocarbures, de produits phytosanitaires, et de perturbateurs endocriniens)
- Etat écologique moyen pour la Dore et ses affluents ; médiocre à mauvais pour le Litroux, mais un bon état chimique
- Nombreuses pressions (morphologie, continuité, pollution, etc.)
- Impacts des pesticides et des nitrates sur la qualité des masses des eaux souterraines : des zones sensibles à l’eutrophisation et vulnérables aux nitrates



ENJEUX PRIORITAIRES : La restauration écologique des cours d’eau et la préservation de la qualité de l’eau

Nombre de masses d'eau superficielle subissant une pression sur son état écologique



Un territoire autosuffisant pour l'alimentation en eau potable mais des pressions fortes sur la qualité de la ressource

- 6 puits sur le territoire puisant dans la nappe des alluvions de l'Allier amont
- Une production d'eau potable permettant de satisfaire la quasi-totalité des besoins du territoire
- Des rendements de réseaux d'eau potable conformes aux exigences réglementaires mais des pertes encore importantes sur certains secteurs (+ de 20%)
- Mais des ressources menacées : captages sensibles à la pollution diffuse

17 stations d'épurations permettent de couvrir les besoins en assainissement du territoire

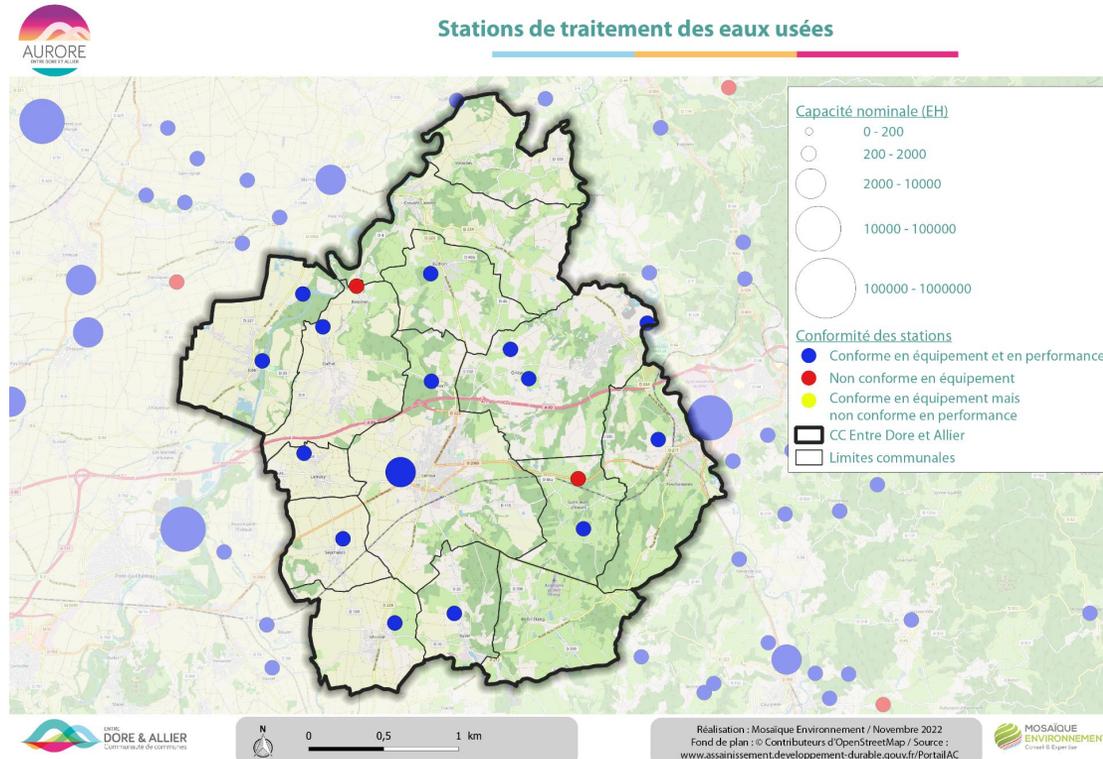


ENJEUX PRIORITAIRES : La préservation de la ressource en eau, l'optimisation et l'amélioration des réseaux et équipements

Rendements des réseaux* (RPQS 2020)

| SIAEP de la Basse Limagne | SIEEP Dore-Allier |
|---------------------------|-------------------|
| 77,5% | 85,2% |

* Exercices 2020, à l'échelle entière des 2 syndicats

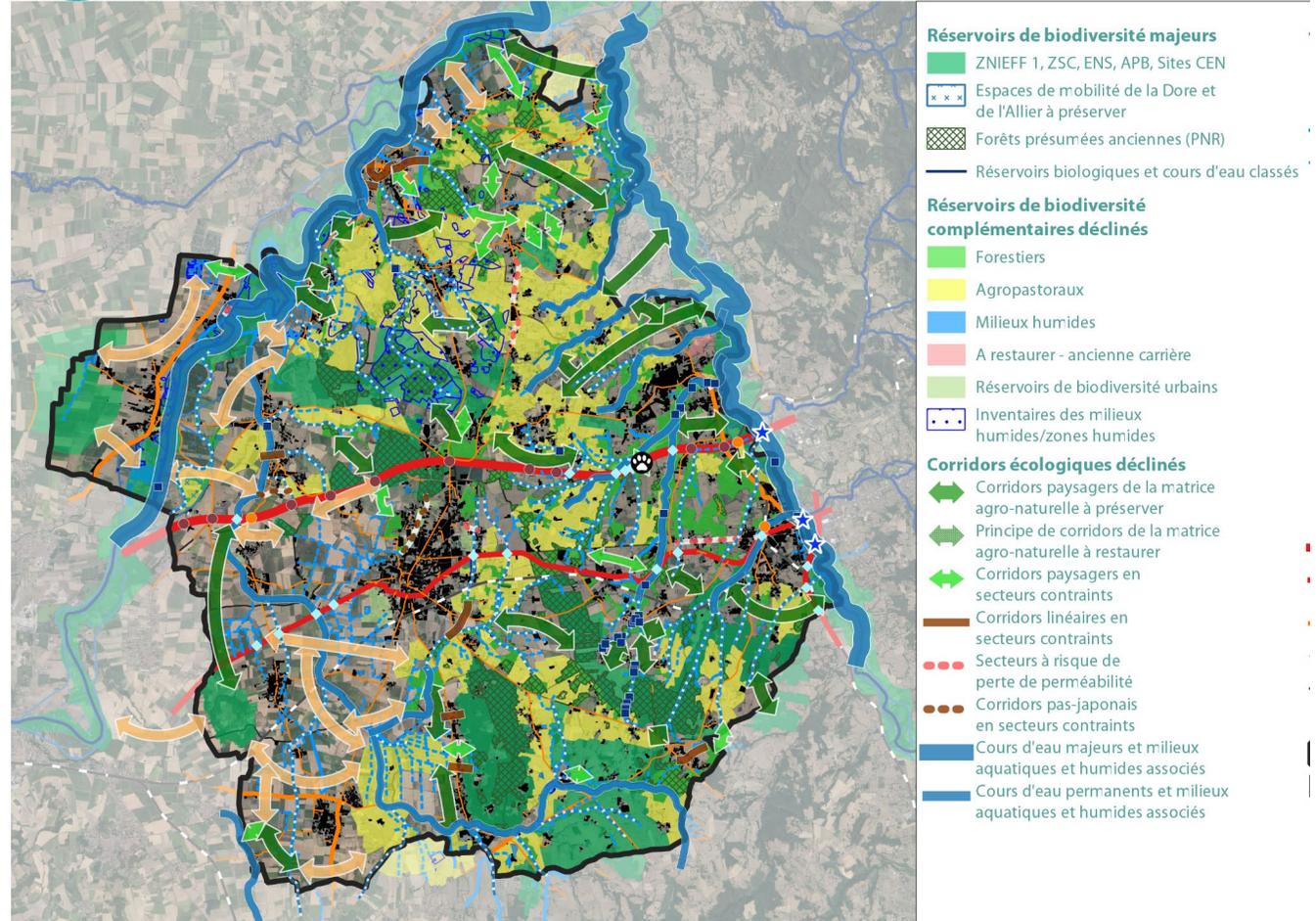


Un maillon de la trame verte et bleue régionale

- 17 réservoirs de biodiversité majeurs (sites protégés et/ou gérés) et plus de 300 réservoirs de biodiversité complémentaires (milieux agricoles, forestiers et aquatiques).
- Des corridors terrestres s'appuyant sur la matrice agro-naturelle
- Une trame bleue très riche associant cours d'eau et zones humides faisant office de réservoirs et/ou de corridors
- Des éléments de fragmentation : zones à risque de conurbation entre les hameaux, mitage urbain infrastructures de transport (A89, D906)...



ENJEUX PRIORITAIRES : La protection des réservoirs de biodiversité et la limitation de la fragmentation du territoire.



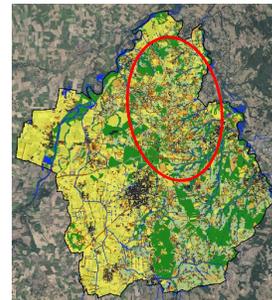
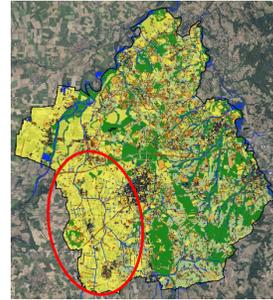
LE PAYSAGE : DES UNITÉS PAYSAGÈRES CONTRASTÉES

☐ La plaine de Limagne

- **Caractéristiques :** grandes cultures dont le motif géométrique est souligné par les ripisylves des cours d'eau (force du Litroux) et le réseau de drains et fossés (marais), bourgs circonscris. Unité en équilibre
- **Valeurs paysagères :**
 - Terroir de la Limagne,
 - Panoramas depuis les puys et vues dégagées
 - Locales : paysage particulier des puys, silhouettes villageoises
 - Pittoresques : Château de Ravel

▪ Le bocage Nord

- **Caractéristiques :** petit plateau, vocabulaire du bocage (prairie, haie, arbre, mares), habitat ancien et récent très dispersé, absence de bourgs structurés. Déséquilibres liés au mitage urbain
- **Valeurs paysagères :**
 - Terroir du bocage
 - Valeurs patrimoniales : église de Vinzelles, lavoirs
 - Valeurs locales : Dunes de Giraud –Faure



☐ Les vallons bocagers du Sud

- **Caractéristiques** : topographie très vallonnée, parfois caractère moyenne montagne, importance des forêts (effets de lisière), bocages et petits cours d'eau encaissés, zones humides
- **Valeurs paysagères** : Panoramas sur le Livradois Forez, sur bocage ; Locales : Etangs, vallées de Feuillassières et de Malgoutte, village de Bort L'étang

▪ La vallée de l'Allier

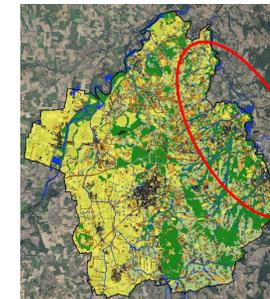
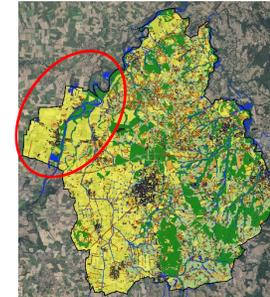
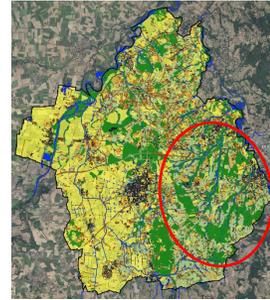
- **Caractéristiques** : grandes cultures et vues dégagées, importance de l'arbre isolé (silhouettes émergentes). Unité en équilibre mais mitage sur les terrasses
- **Valeurs paysagères** : locales : bords d'Allier, lavoirs

▪ La vallée de la Dore

- **Caractéristiques** : grande hétérogénéité, plusieurs facteurs de déséquilibre : mitage urbain, abandon de certaines parcelles, plantes invasives, infrastructures...
- **Valeurs paysagères** : locales : Dore, prairies inondables



ENJEUX PRIORITAIRES : La prise en compte des spécificités paysagères de chaque unité et la préservation des valeurs paysagères

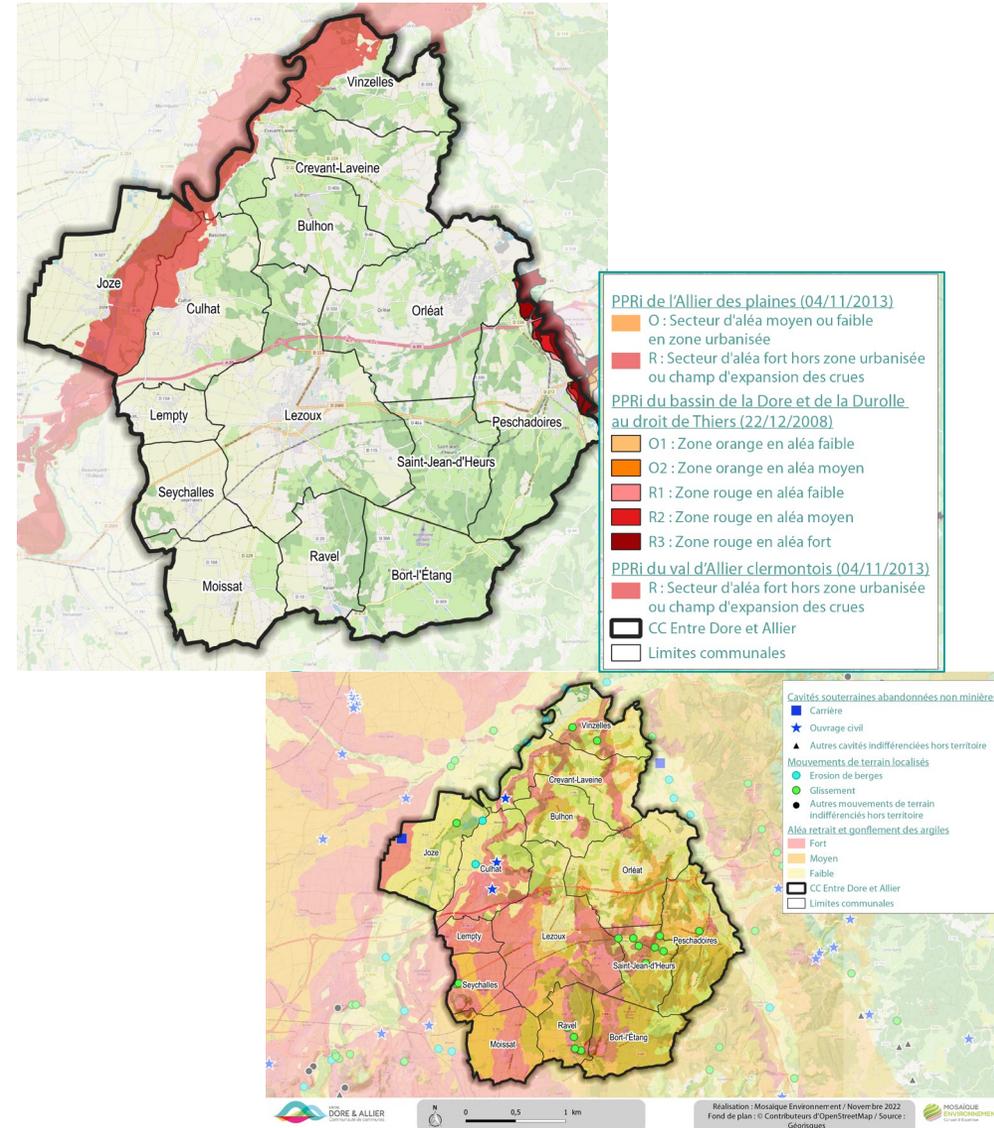


Des risques naturels nombreux et étendus

- Risque inondation le long de la Dore et de l'Allier : 3 PPRi
- Risques de mouvements de terrain (essentiellement glissements de terrains à proximité des cours d'eau, et érosions de berges) et aléa faible à fort de retrait-gonflement des argiles
- Crevant-Laveine, Lempty, Seychalles, Ravel, Bort-L'Étang, Saint-Jean-d'Heurs et Peschadoires exposées au risque de feux de forêt
- Une accentuation attendue des phénomènes météorologiques qui devrait avoir des incidences sur les inondations, retrait/gonflement des argiles et incendies



ENJEUX PRIORITAIRES : La prévention des risques naturels et la limitation des populations exposées



Des nuisances sonores essentiellement liées aux infrastructures de transport

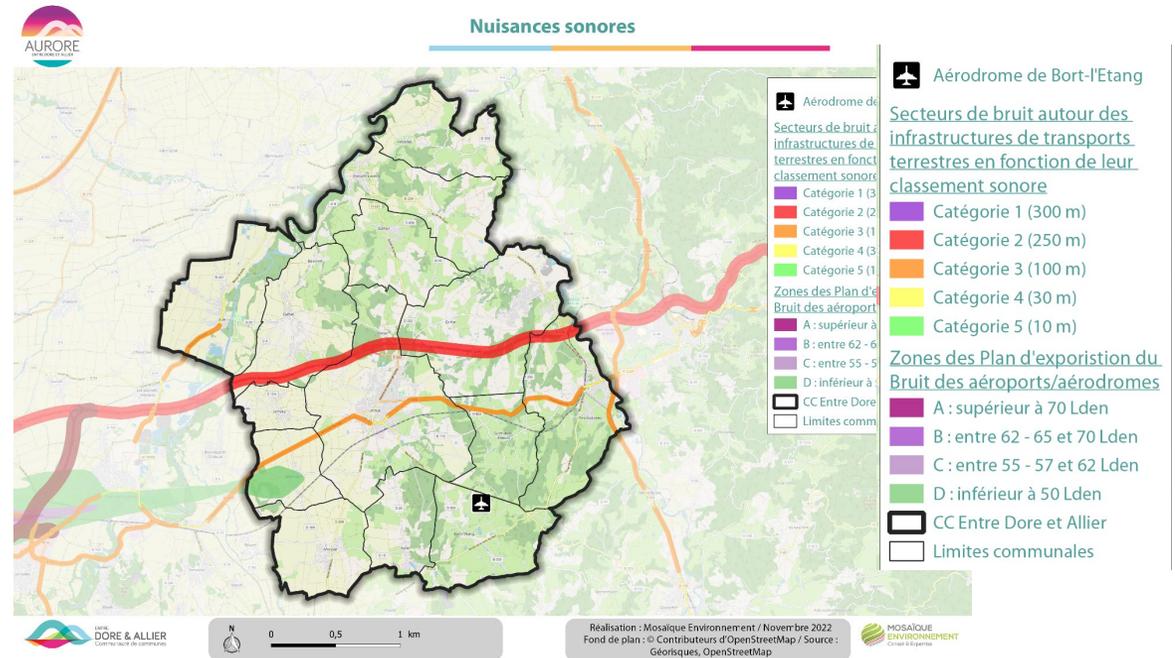
Bruit routier en partie centrale (A89)

| Nom de la voie | Communes concernées | Catégorie(s) bruit | Largeur affectée par le bruit |
|----------------|--|--------------------|-------------------------------|
| A89 | Culhat, Lezoux, Orléat, Peschadoires, Lempty | 2 | 250 |
| RD1093 | Joze | 3 et 4 | 30 et 100 |
| RD2089 | Lezoux, Peschadoires | 4 | 30 |
| RD2090 | Lezoux, Peschadoires, Saint-Jean-d'Heurs, Seychalles | 3 | 100 |
| RD906 | Peschadoires | 3 | 100 |

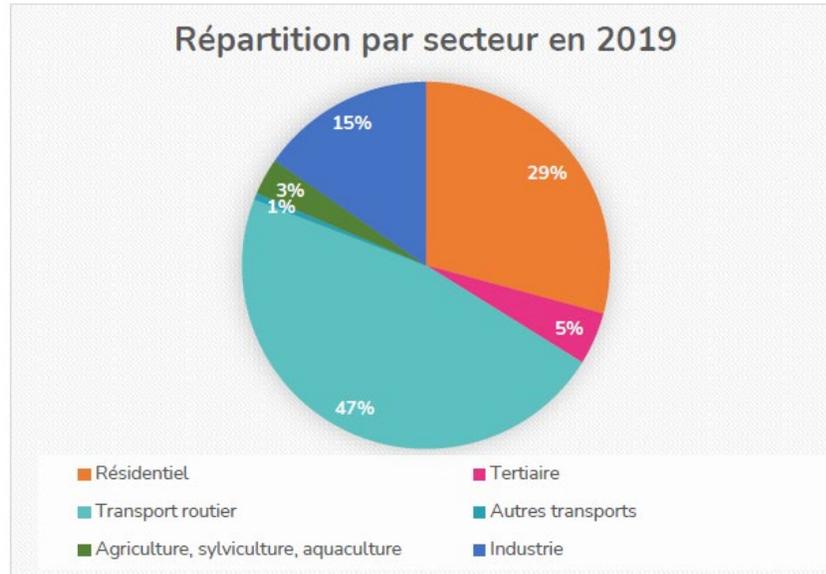
Bruit aérien : Seychalles en zone D (faible gêne) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Clermont-Ferrand-Auvergne



ENJEUX PRIORITAIRES : La prévention des nuisances, la limitation des populations exposées



☐ Consommation énergétique



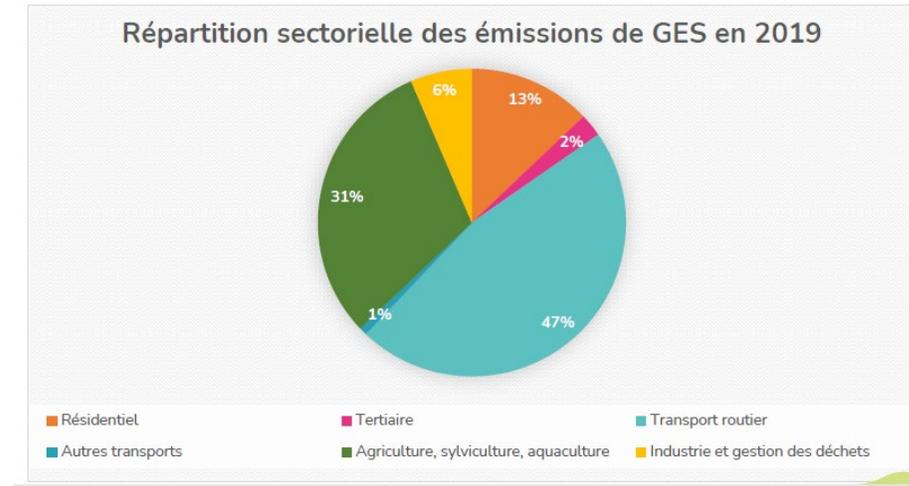
Les secteurs les plus consommateurs sont :

- Le **transport routier** avec **47%** de l'énergie finale consommée
- Le **résidentiel** avec **29%** de l'énergie finale consommée
- L'**industrie** avec **15%** de l'énergie finale consommée



ENJEUX PRIORITAIRES :
Agir sur la performance énergétique du bâti et le développement des EnR

☐ Emission de GES



124 kilotonnes équivalent CO₂ émis en 2019

Soit **6,5** tonnes équivalent CO₂ par habitant

Ces émissions proviennent essentiellement du **transport (48%)** et de l'**agriculture (31%)**



ENJEUX PRIORITAIRES :
Développement des courtes distances et alternative à la voiture individuelle

Préservation des puits de carbone



PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

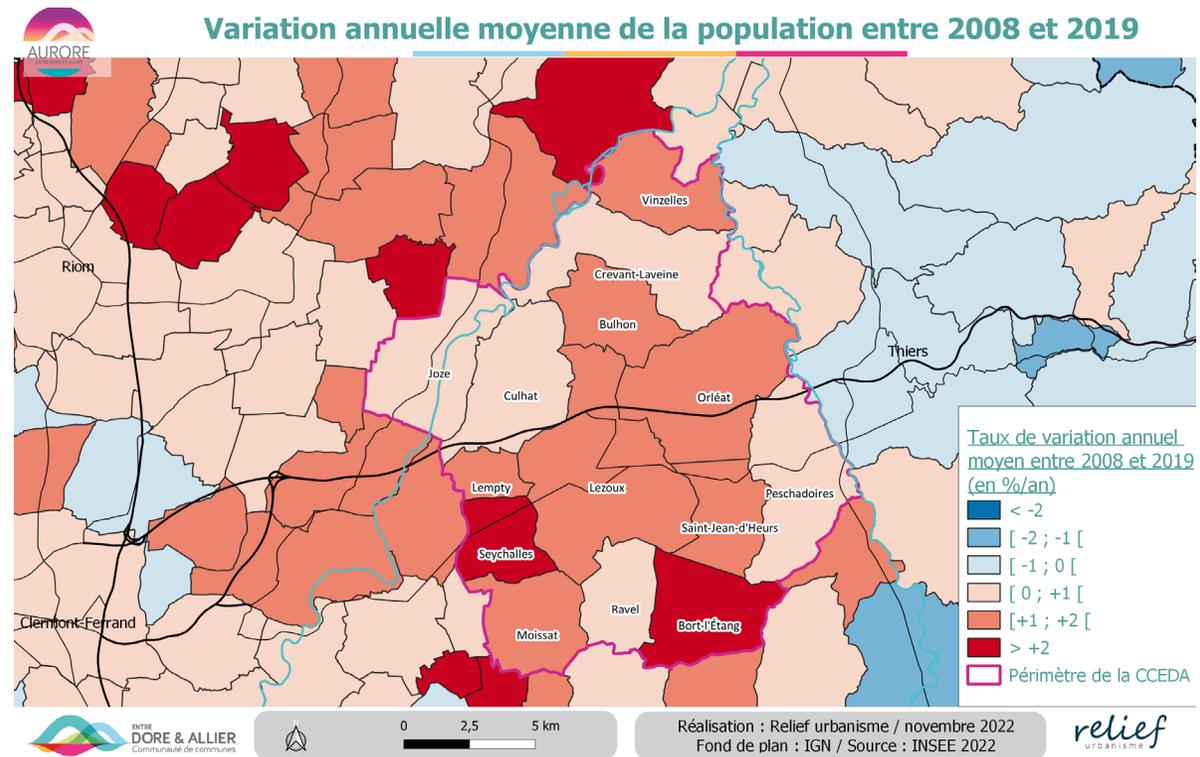
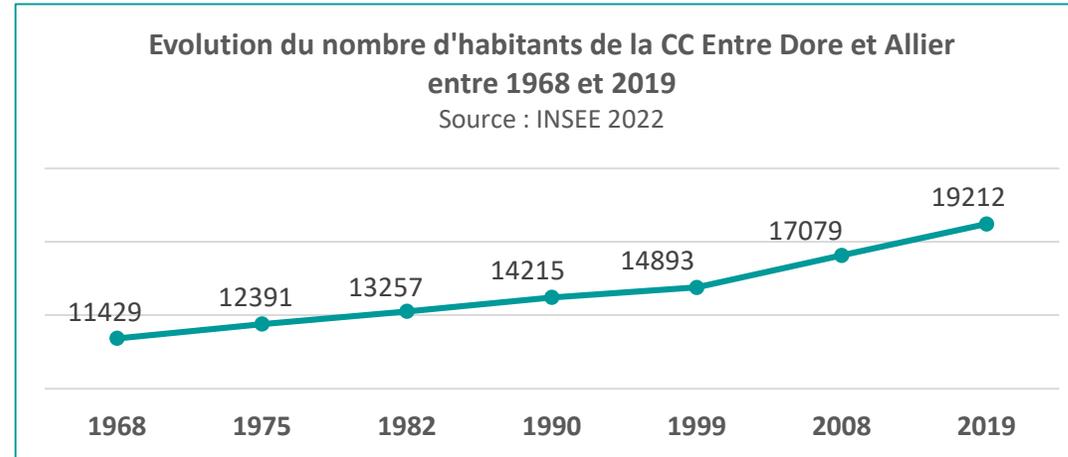


Un territoire en croissance démographique continue depuis 1968

- + 68% d'habitants entre 1968 et 2019
- + 12,5% d'habitants entre 2008 et 2019 (soit un gain de 2333 habs)
- Un solde migratoire toujours positif qui dynamise la démographie

Des évolutions différenciées selon les communes

- Des dynamiques démographiques très positives à Bort-l'Étang et Seychalles
- Des dynamiques assez fortes dans les pôles et dans la majorité des communes du territoire ; des communes ont doublé voire triplé leur population depuis 1968 (Orléat, Moissat, ...)
- Les dynamiques les plus faibles à Crevant-Laveine, Peschadoires, Ravel, Culhat et Joze



LE PROFIL DES HABITANTS

☐ Une population plutôt jeune et active, avec 40% de familles avec enfants

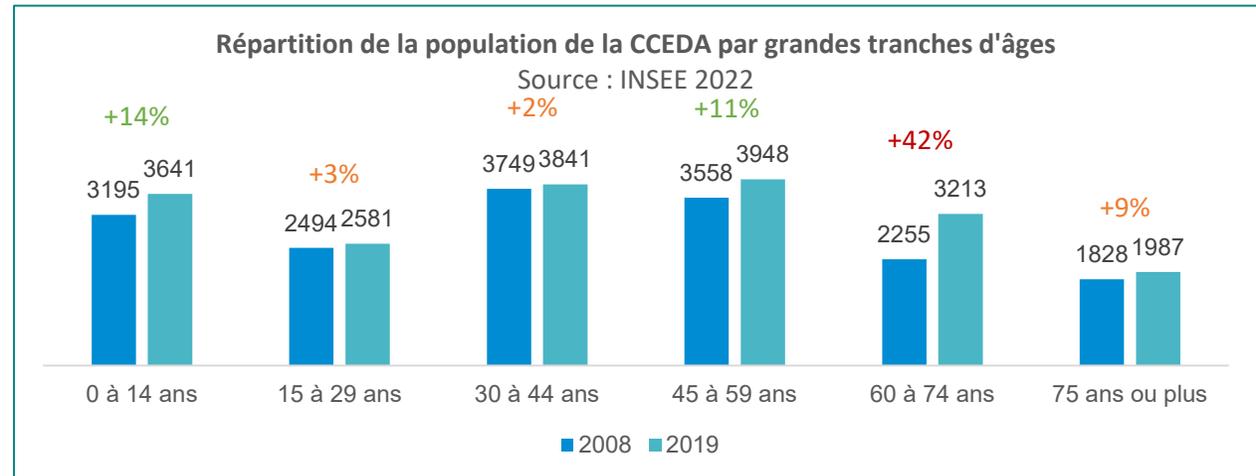
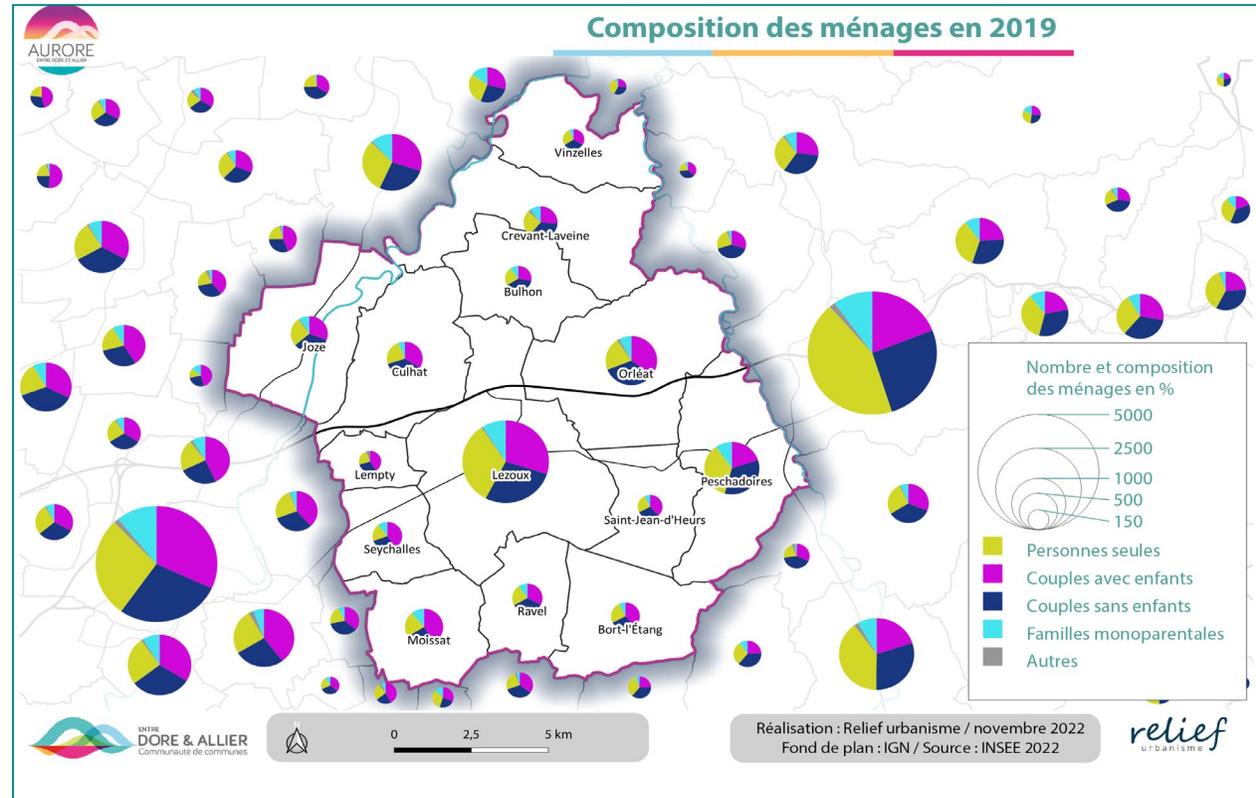
- Une part plus importante qu'aux échelles départementales (31%) et nationales (35%). Notamment dans le secteur sous influence clermontoise
- Augmentation des familles monoparentales et des personnes vivant seules

☐ Avec une tendance au vieillissement de la population

- Augmentation de l'indice de vieillissement : de 77,3 en 2008 à 84,8 en 2019
- La tranche des 60-74 ans est celle qui a gagné le + d'effectifs entre 2008 et 2019

☐ Un niveau de vie médian supérieur à la médiane française

- Revenu médian de 22 330 €
- Un risque de pauvreté + important à Lezoux
- En 2022, un taux d'effort qui va augmenter avec la hausse des coûts énergétiques



☐ Un parc à vocation résidentielle, dominé par la maison individuelle

- 88 % de résidences principales ; 91 % des logements sont des maisons
- 82 % des résidences principales sont des grands logements (T4 et +)

☐ Des logements principalement occupés par des propriétaires

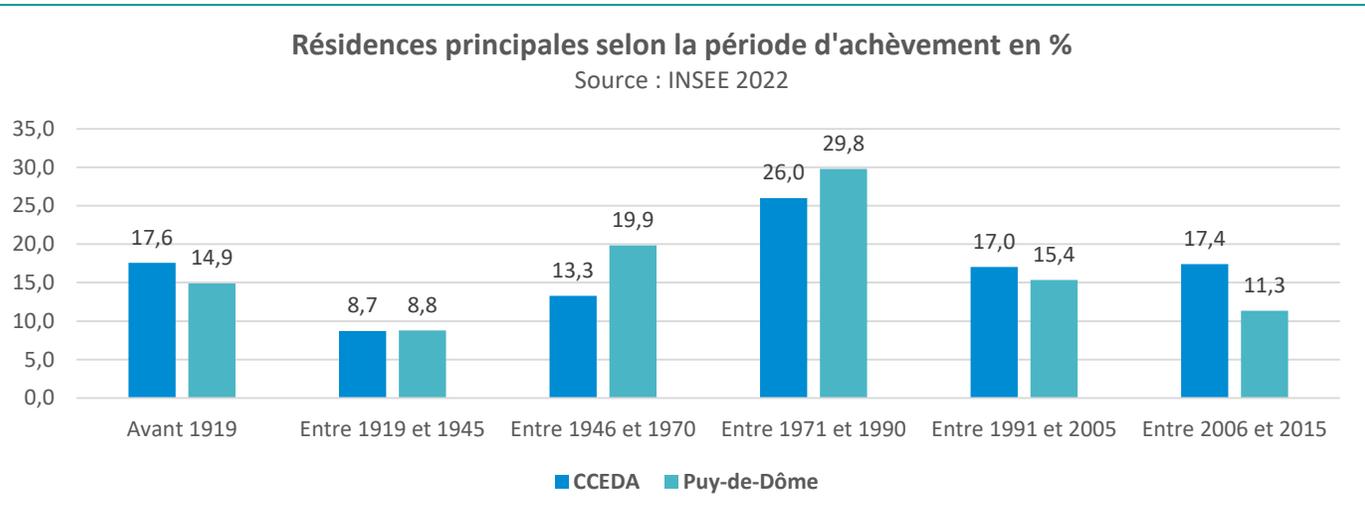
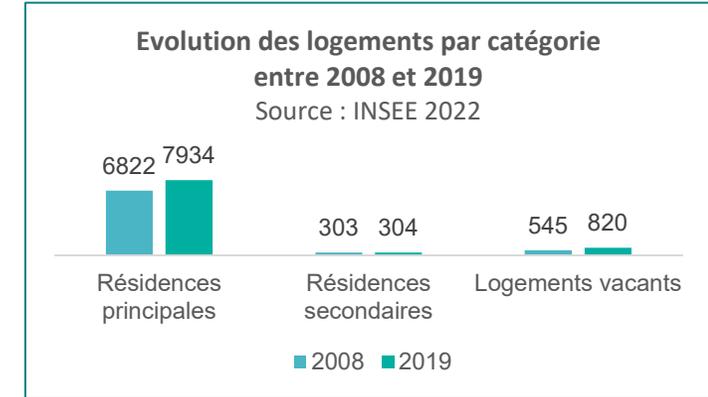
- 79 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires
- Lezoux et Peschadoires concentrent les logements locatifs

☐ Un parc de logements relativement récent

- 60 % du parc date d'après 1970
- 34 % du parc construit à partir des années 1990
- 39 % du parc est antérieur à 1971 et est considéré comme du parc ancien

☐ Hausse de la vacance entre 2008 et 2019

- 9 % de logements vacants (+2 points) ; + 275 logements vacants entre 2008 et 2019 ; Surtout les logements anciens et les petits logements
- Lezoux a le + de logements vacants
- Une vacance structurelle concentrée dans les centres-bourgs



LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

987 logements commencés en 10 ans

- Pic de construction en 2011 (intègre la restructuration de l'EHPAD de Saint-Jean-d'Heurs)
- 35 % des logements commencés à Lezoux

La maison individuelle domine le marché

- 90 % de logements individuels
- Construction de logements collectifs à Lezoux

Un taux de construction légèrement supérieur au SCOT et au département

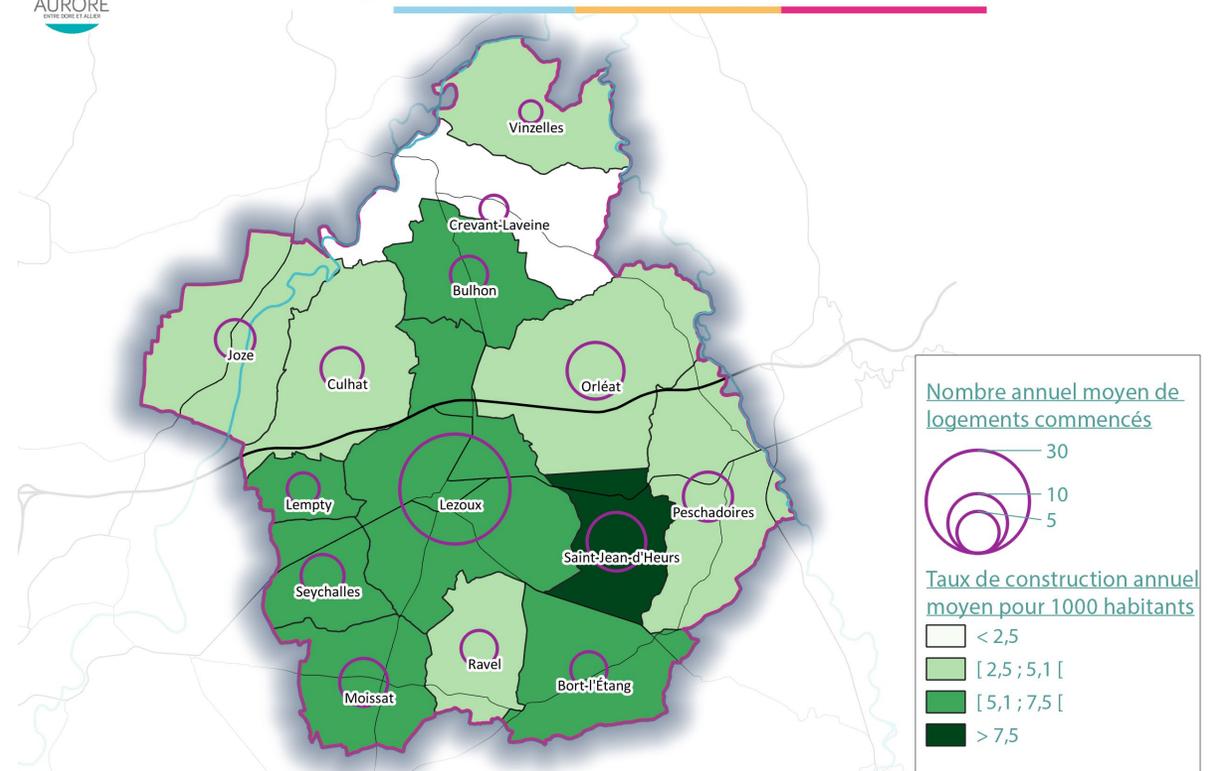
- 5,1 constructions/an pour 1000 habitants
- Des taux de construction supérieurs à la moyenne à Lezoux, Bort-l'Étang, Bulhon et les communes du sud-ouest
- Des taux + faibles à Crevant-Laveine, Peschadoires et Joze

Nombre de logements commencés de 2011 à 2020

Source, sitadel2, en date réelle 2022

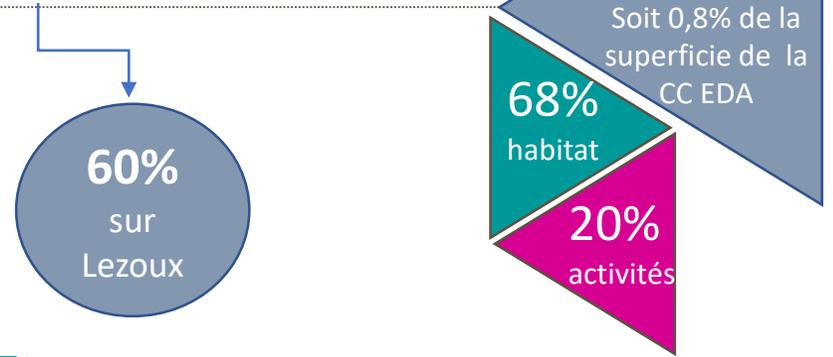


Dynamiques de construction de 2011 à 2020

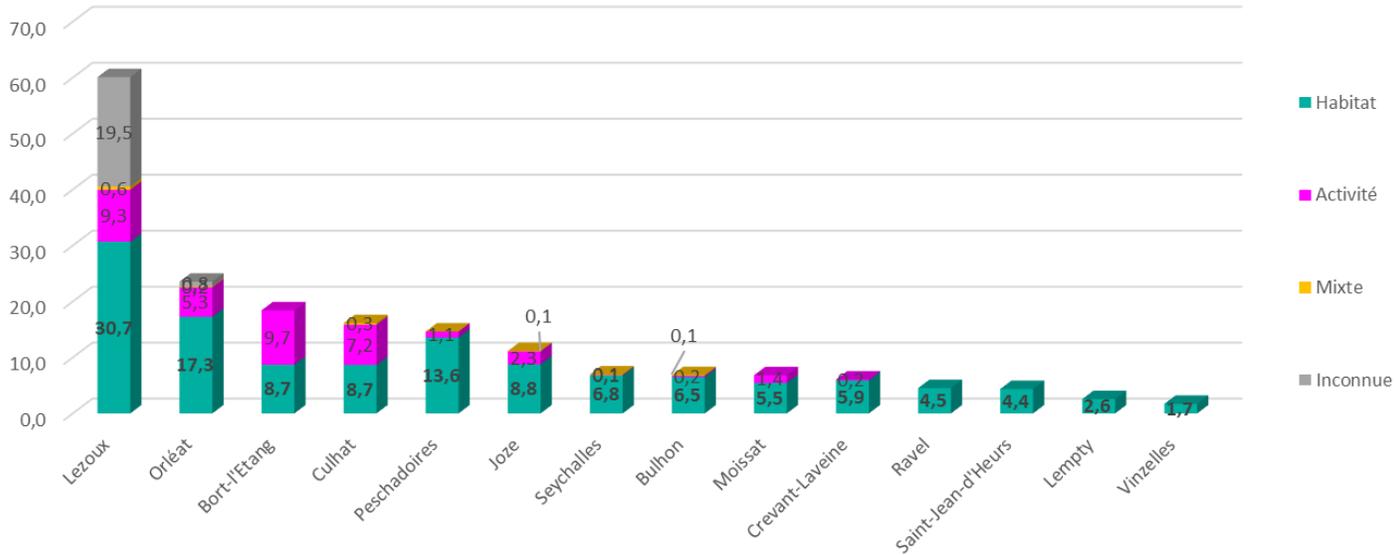


❑ Une consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers non négligeable dont plus des 2/3 à destination de l'habitat

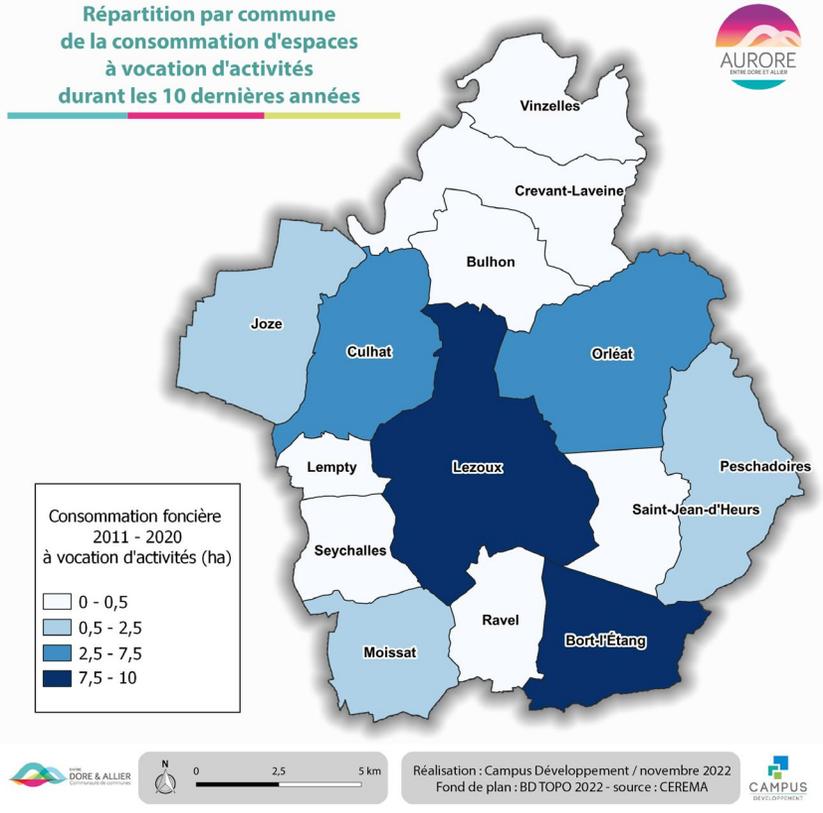
Consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers 2011-2020



Répartition de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par commune entre 2011 et 2020
(Source : Observatoire national de l'artificialisation des sols)



Répartition par commune de la consommation d'espaces à vocation d'activités durant les 10 dernières années



☐ Un territoire quasi-entièrement couvert par des documents d'urbanisme : 10 PLU, 3 CC et 1 RNU

☐ Un potentiel foncier urbanisable très conséquent, toutes vocations confondues (docs urba en vigueur), en particulier en extension urbaine

- Des gisements fonciers qui se concentrent très majoritairement sur Lezoux (191 ha) et Orléat (125 ha), soit plus de 50% du PFU du territoire

Potentiel foncier urbanisable

606 ha
Dont 63,7% en extension

71%
Habitat

13%
activités

10%
tourisme

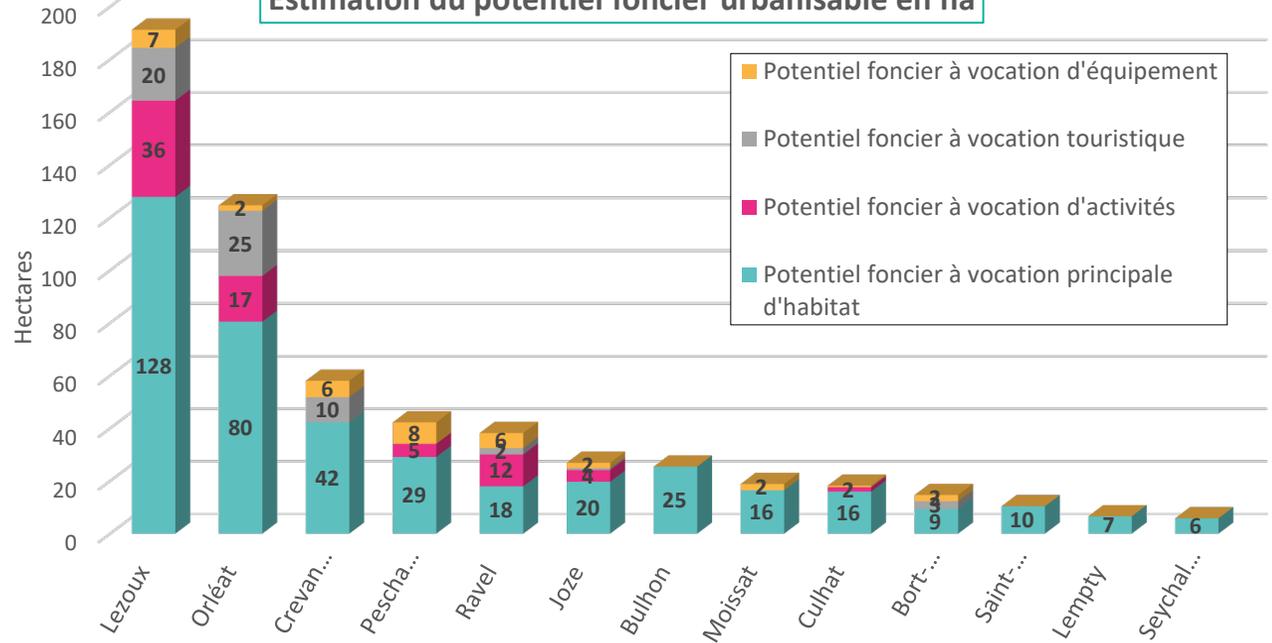
6%
Equipement

5,8%
Zones AU « stricte »

93%
En extension

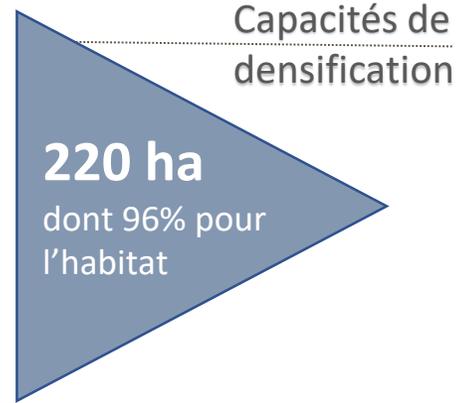
45%
Zones AU « stricte »

Estimation du potentiel foncier urbanisable en ha

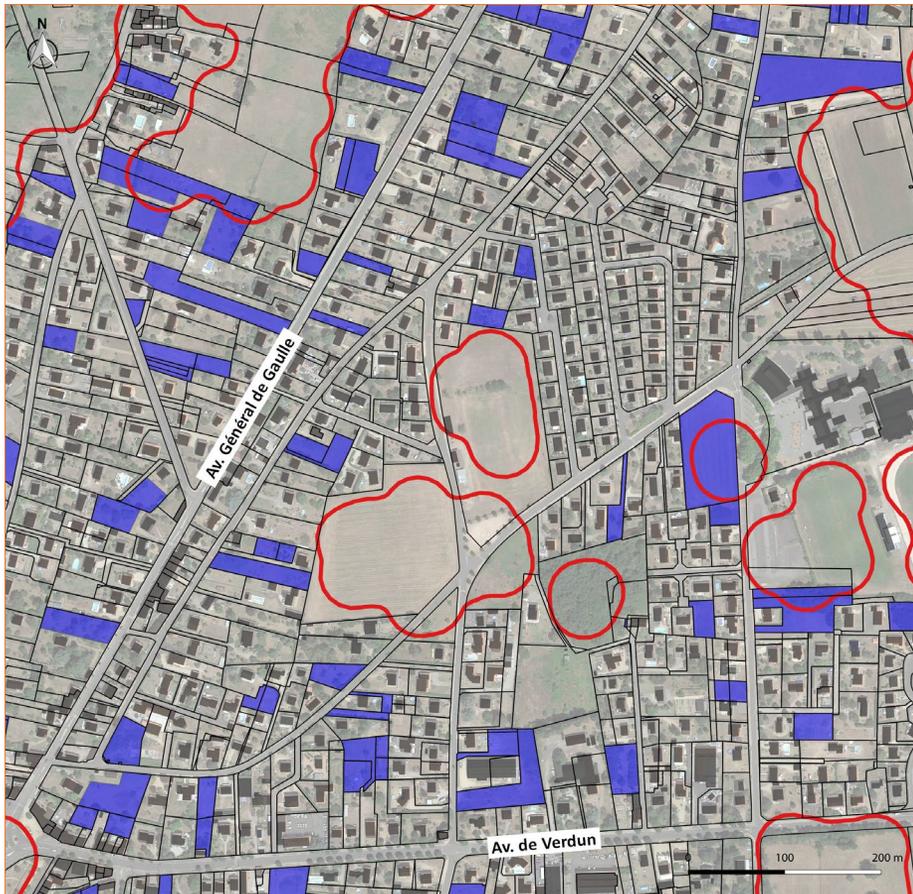


❑ Des capacités de densification très importantes, quasi-exclusivement à vocation d'habitat

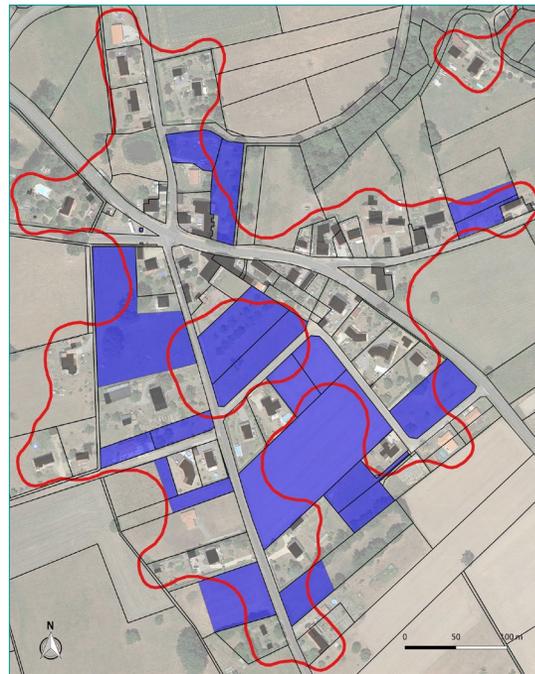
- Elles se localisent avant tout sur Lezoux (62,2 ha), les pôles d'Orléat (44 ha) et de Peschadoires (20,3 ha).



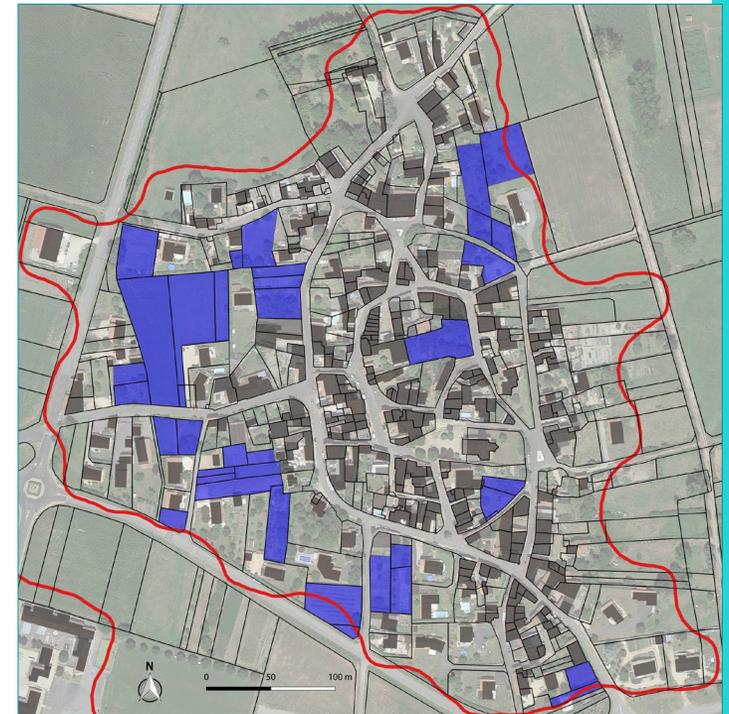
Exemples des capacités de densification au sein du tissu urbain existant



Zoom sur le Nord-Est de Lezoux



Zoom sur la Croix-Mozat - Crevant-Laveine

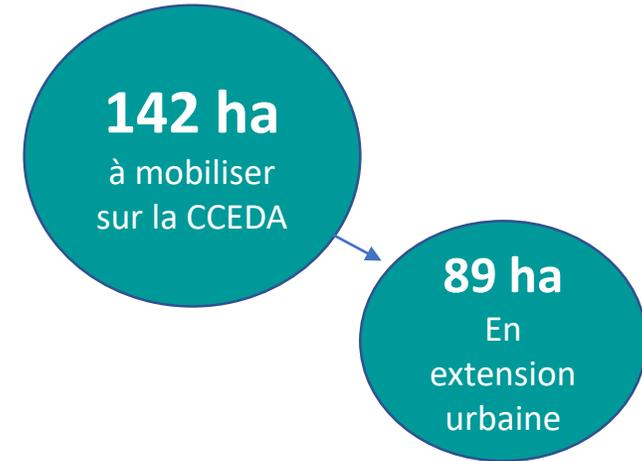


Zoom sur Moissat-Bas

Les objectifs pour la CC EDA 2020-2038 :

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

Focus sur les objectifs du SCoT 2020-2038



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

- ❑ 4294 emplois concentrés à 70% dans les communes structurantes : principalement sur Lezoux (47 %), et dans une moindre mesure dans les 2 pôles de proximité Orléat et Peschadoires (25%)
- ❑ Un tissu de grandes entreprises bien implanté sur le territoire dans différents domaines (maroquinerie de luxe, hautes technologies, plasturgie...) :
 - Pierre Cotte (380 salariés), Top Clean Packaging (environ 100 salariés sur site), Manuthiers (80 salariés), Plate-forme ACA (70 salariés) ...
- ❑ Un territoire dépendant des pôles d'emplois extérieurs (Clermont-Fd : 100 000 emplois et Thiers : 7 000 emplois), marqué de fortes migrations pendulaires
 - 82% des actifs de la CC EDA travaillent hors de leur commune de résidence

Taux de chômage

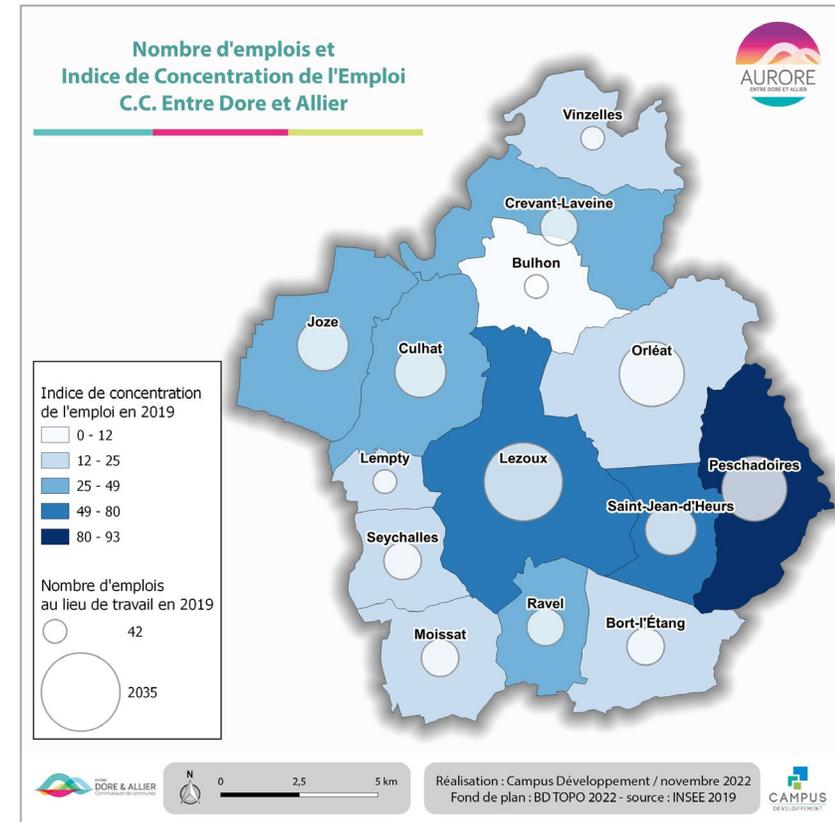
Emplois

9,7%
(11,7% PDD)

IDE
52,2%

61,6%
Sphère
présentielle

≈ 1200
Etablissements



☐ Un territoire structuré autour du pôle relais de Lezoux qui concentre l'essentiel des commerces et services, et des pôles de proximité de Peschadoires et Orléat

☐ Une petite offre commerciale disséminée sur plusieurs communes du territoire qui contribue au maillage commerciale du territoire

- Seules Vinzelles et Bulhon n'ont pas de commerces

☐ Un territoire sous l'influence commerciale de Thiers et de Lempdes/Pont-du-Château, et dans une moindre mesure des pôles de Billom, Maringues et Puy-Guillaume

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

POLES COMMERCIAUX ET DE SERVICES

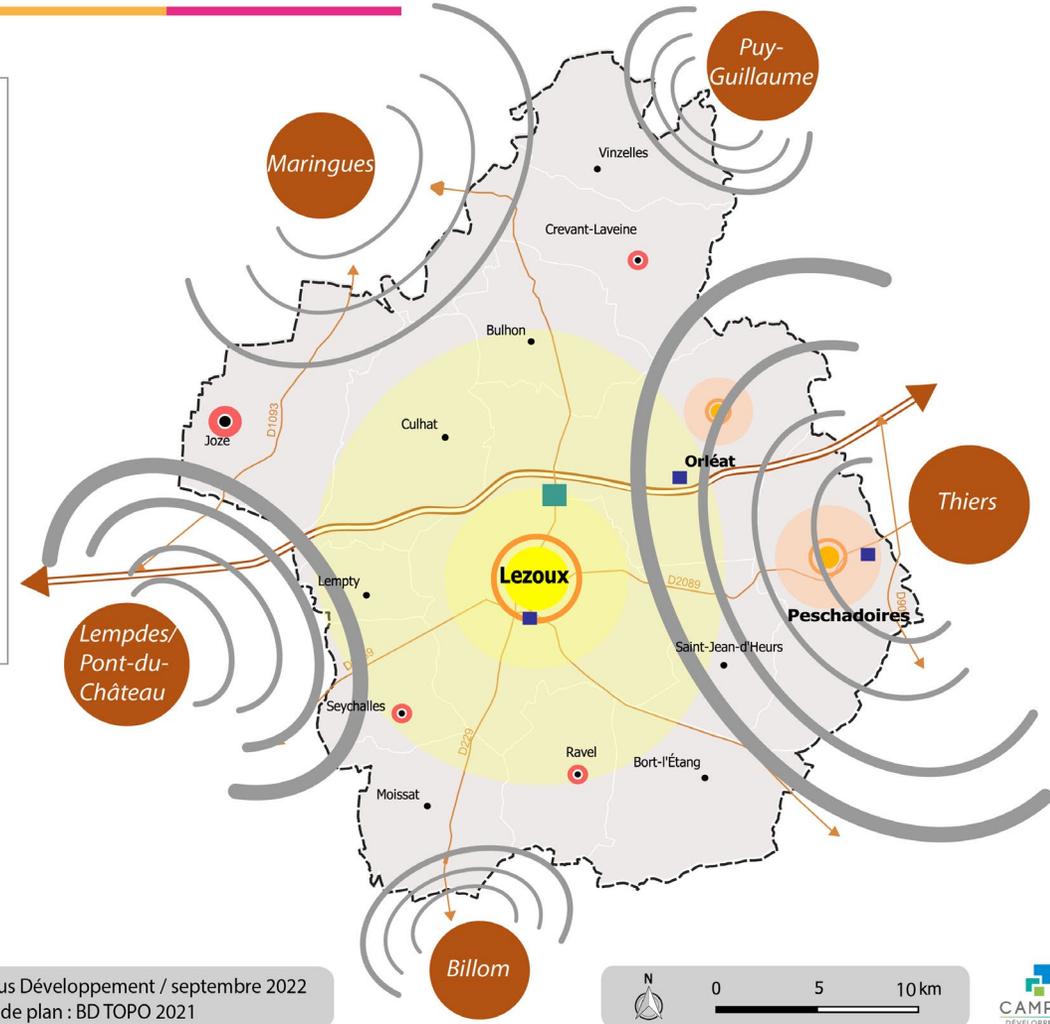
- Pôle commercial et de services structurants
- Pôle commercial et de services de proximité
- Commune avec quelques commerces et services
- Influence de pôles extérieurs

ZONES D'ACTIVITES

- Parc d'activités d'importance régionale
- Intercommunale

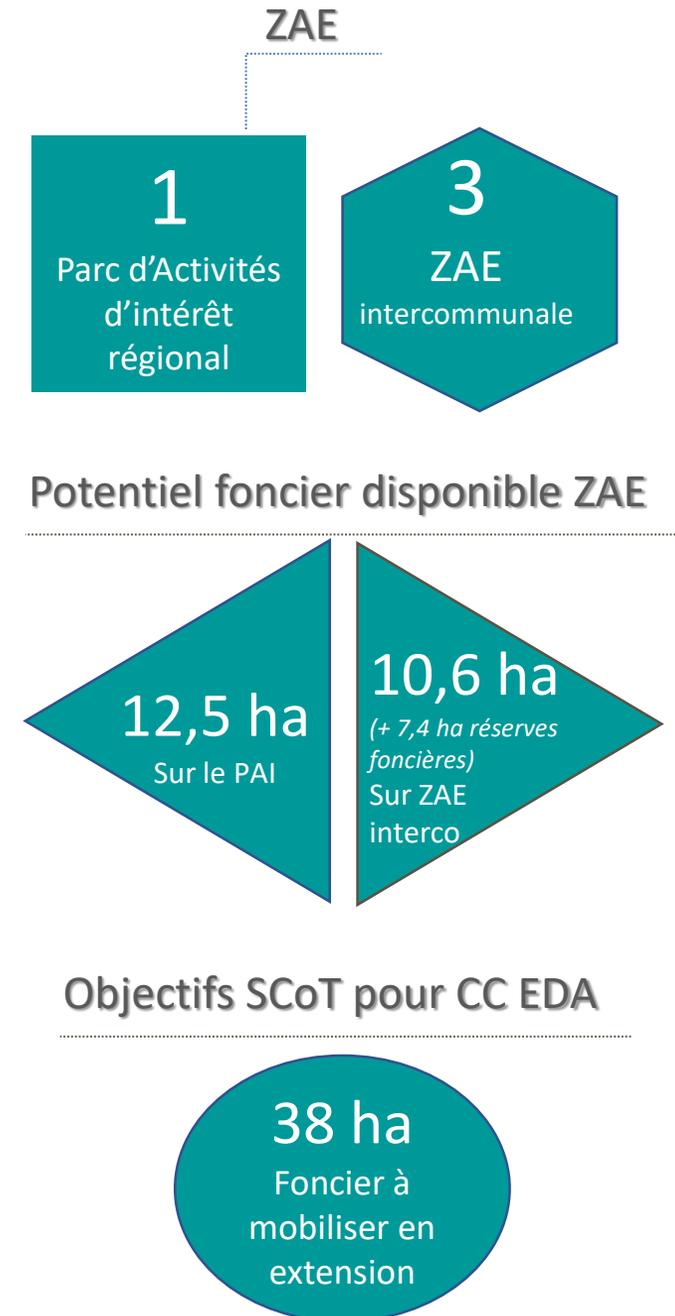
Infrastructures routières

- A89
- Axes routiers majeurs



LES DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

- ❑ **Un territoire attractif sur un plan économique qui dispose de plusieurs espaces d'activités d'envergure**
 - Un parc d'activités intercommunal d'intérêt régional Entre Dore et Allier (54,5 ha) qui a bénéficié de la démarche « PALME »
 - Trois zones d'activités économiques intercommunales à dominante artisanale : la ZI Les Hautes à Lezoux, la ZAE Le Bournat à Orléat et la ZI Hautes Technologies à Peschadoires
- ❑ **D'autres sites d'activités communaux disséminés sur l'ensemble du territoire (Joze, Peschadoires, Ravel, Moissat...),**
- ❑ **Des friches industrielles à reconquérir :**
 - Ancienne friche industrielle FONTEX et imprimerie FUSIUM à Lezoux, ancienne laiterie Garmy à Pont-Astier (Orléat), friche KITA CHROME à Saint-Jean-d'Heurs...
- ❑ **Un SCoT qui prévoit pour la CC EDA un potentiel foncier économique optimisé de 61,3 ha maximum à l'horizon 2038 dont 38 ha de foncier à mobiliser en extension**





PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

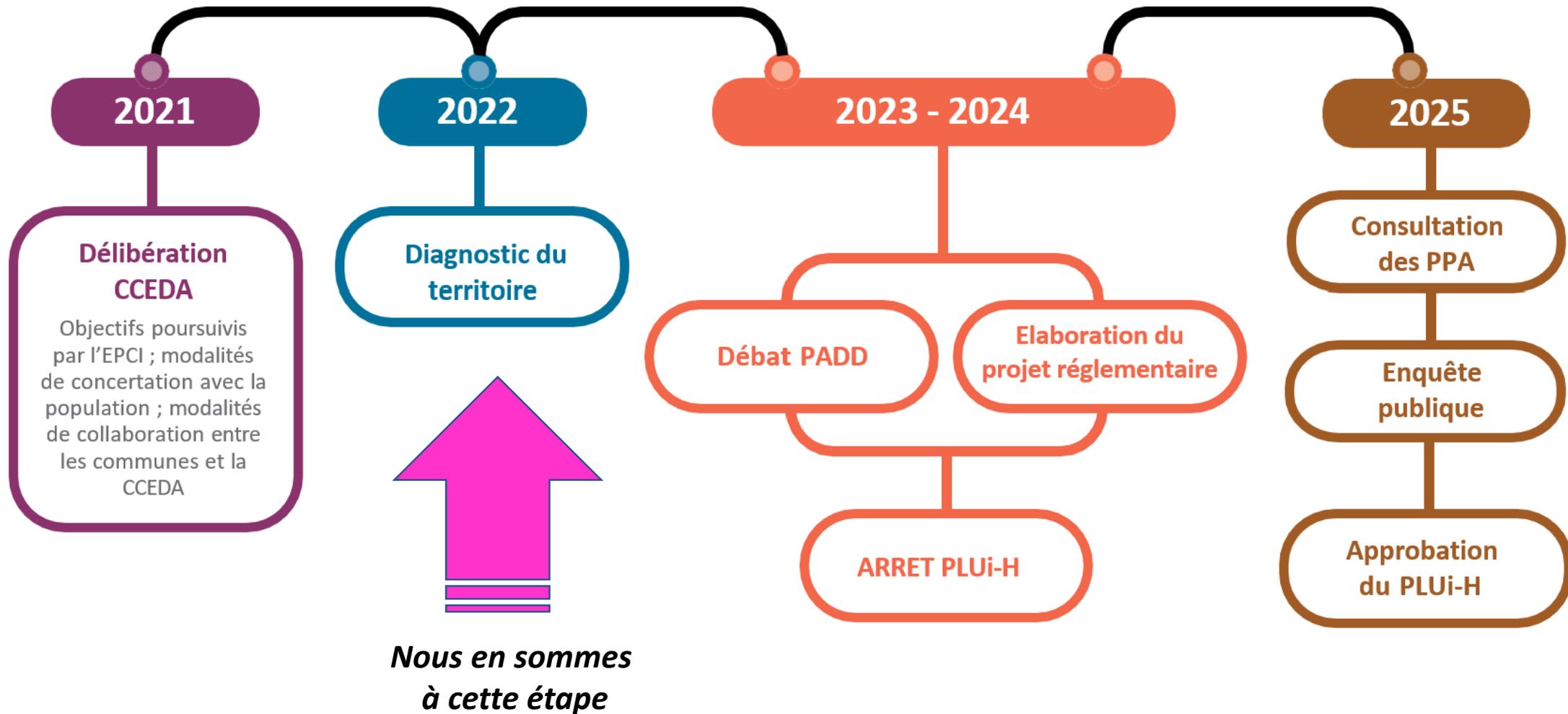
PROCHAINES ÉCHÉANCES ET MODALITÉS DE CONCERTATION



relief
urbanisme



LE PLUi-H – DÉMARCHE ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL



Concertation et participation du public



Conseils Municipaux



Conférence intercommunale des maires



Conseil Communautaire



Personnes et organismes publics consultés



Collaboration institutionnelle

Le PLUi, un projet partagé et coconstruit, à partir d'investigations de terrain, de réunions techniques avec les communes, les personnes publiques associées et la CC EDA

Avec des organes de dialogue et de gouvernance : Conférence Intercommunale des Maires, Commissions thématiques, Comité de pilotage, Bureau communautaire...

Une instance décisionnelle : le Conseil Communautaire

Consultations sur le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire : les 14 communes membres, les personnes publiques associées, la MRAE, la CDPENAF..., sont consultées et donnent leur avis sur le projet de PLUi

- Réunions publiques
- Informations sur le contenu et l'avancement des études et de la procédure sur www.ccdoreallier.fr
- Information assurée par divers supports : Magazine TEMPO, presse...
- Registres de concertation dans toutes les mairies et au siège de la CC EDA

L'enquête publique permet à tout citoyen de consulter le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire, accompagné notamment des avis des collectivités, des personnes publiques associées et de la MRAE, et de faire des observations sur le dossier et s'adresser au commissaire enquêteur, qui sera désigné par le Tribunal Administratif.

LE PLUI-H – PROCHAINES ÉTAPES

- ❑ **12 Janvier 2023 ⇒ Réunion Publique « *Présentation du diagnostic* »**
- ❑ **23 et 25 janvier 2023 ⇒ Ateliers Agriculture**
- ❑ **23 février 2023 ⇒ Forum « Habitants »**
- ❑ **2nd / 3^{ème} trimestre 2024 ⇒ Réunions publiques « *Présentation du PADD et de la traduction réglementaire* »**



PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

MERCI DE VOTRE ATTENTION



relief
urbanisme

