

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REUNION PUBLIQUE

15/11/2022





ORDRE DU JOUR

1. Rappels : le PLUi de Mond'Arverne Communauté
2. Avancement de la démarche
3. De l'EIE et du diagnostic au PADD
4. Focus sur l'application de la loi Climat et Résilience
5. Traduction réglementaire du PADD
6. Les OAP
7. L'évaluation environnementale
8. Prochaines étapes

1. Rappels : le PLUi de Mond'Arverne Communauté

Le PLUi qu'est-ce que c'est ?

UNE DÉMARCHÉ STRATÉGIQUE

Mond'Arverne communauté s'est lancée depuis fin 2017 dans l'élaboration de son projet de territoire. Cette étude, stratégique et prospective, en cours de finalisation, doit permettre de définir les grands axes de développement à l'horizon 2035. Le PLUi est la traduction spatiale du projet de territoire en matière d'aménagement du territoire.

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE

Le PLUi est le document qui régleme nte le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. il se substituera à terme aux documents d'urbanisme communaux.

UN PROJET COMPLET ET PARTAGÉ

Le PLUi est une démarche ambitieuse intégrant la (re)définition des PLU des communes du territoire et permettant de fixer les objectifs et les moyens à mettre en place pour répondre aux besoins en logements, maintenir un bon niveau de services à la population et, dans le cadre d'une démarche durable, de se placer comme un territoire dynamique, attractif, innovant et visible au sein du département.

Où vais-je pouvoir construire ?

Où vont pouvoir s'installer les services et les activités économiques ?

Quels seront les espaces naturels et les zones agricoles préservés ?

La démarche du PLU intercommunal

Le PLUi remplacera lors de son approbation les documents/règles d'urbanisme actuellement applicables dans chaque commune

PLU communaux : Aydat, Chanonat, Corent, Cournols, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, La Sauvetat, Laps, Le Crest, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Olloix, Orcet, Saint-Amant-Tallende, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice, Saint-Sandoux, Saint-Saturnin, Tallende, Veyre-Monton, Vic-le-Comte, Yronde-et-Buron

Cartes communales : Pignols, Sallèdes

Règlement national de l'urbanisme : Authezat, Busséol, Manglieu

Pièces constitutives du PLUi

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement écrit
- Le zonage (règlement graphique)
- Les annexes
 - *Servitudes d'Utilité Publique*
 - *Annexes sanitaires*
 - *Autres annexes*

***Pièces opposables
aux autorisations
d'urbanisme (DP,
PC, PA...)***

2. Avancement de la démarche

Les étapes incontournables



3. De l'EIE et du diagnostic au PADD

Le PADD : répondre aux enjeux du territoire



« Adapter le parc de logements aux évolutions de la population par un parcours résidentiel plus diversifié »

« Favoriser un développement touristique »



« Favoriser un développement agricole »

« Protéger et valoriser le patrimoine »



« Protéger et valoriser les paysages et l'environnement »

« Prendre en compte les nouvelles problématiques de mobilité »



« Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire »

Le PADD : une organisation territoriale multipolaire

Une organisation territoriale multipolaire

> polariser et organiser le développement du territoire avec des orientations stratégiques adaptées aux enjeux et spécificités de chaque commune

Trois niveaux :

- **Les pôles de vie**

- Inscription dans l'organisation en archipel du grand Clermont : points relais privilégiés pour l'accueil de nouvelles populations et des fonctions urbaines de proximité
- Contribuent à la réduction des disparités sociales et économiques et permettent de contenir la périurbanisation
- Polarités principales de Mond'Arverne Communauté, moteur de la dynamique économique et résidentielle du développement du territoire

- **Les pôles de proximité**

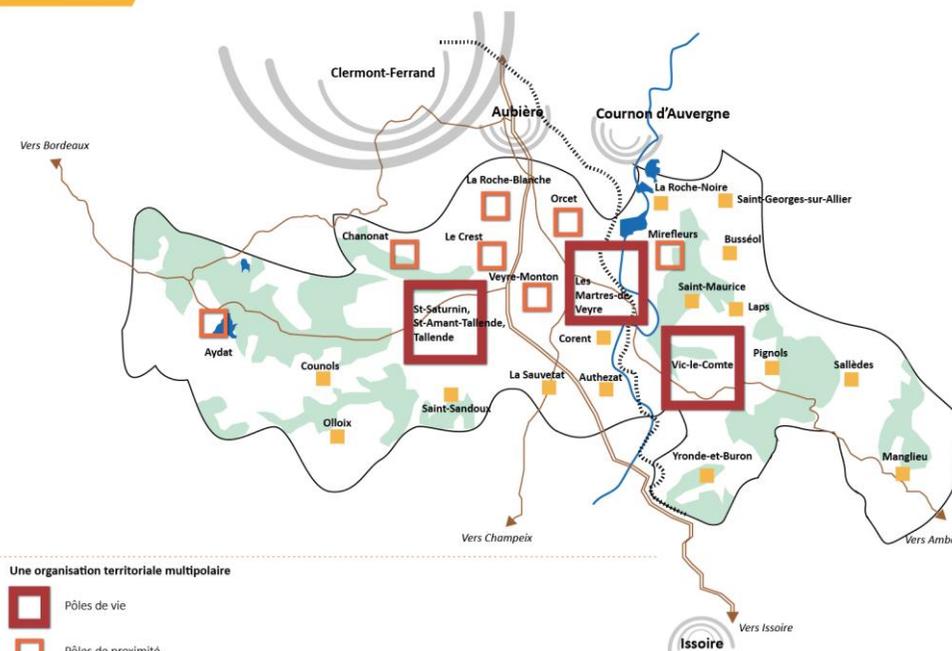
- Ensemble de communes complémentaires aux pôles de vie au regard des fonctions urbaines qu'elles développent (équipements, services, ...)
- Points d'appui du développement résidentiel du territoire et des relais pour les commerces et services de proximité.

- **Les communes rurales**

- Ensemble de communes caractérisées essentiellement par un fonctionnement résidentiel en lien étroit avec les pôles de proximité et les pôles de vie

Préambule

Armature territoriale



Une organisation territoriale multipolaire

- Pôles de vie
- Pôles de proximité
- Communes rurales
- ☾ Pôles d'attractivité

Les Martres-de-Veyre, Saint-Amant-Tallende, Saint-Saturnin, Tallende, Vic-le-Comte

Aydat, Chanonat, La Roche-Blanche, Le Crest, Mirefleurs, Orcet, Veyre-Monton

Authezat, Busséol, Cournols, La Roche-Noire, La Sauvetat, Laps, Manglieu, Saint-Georges-sur Allier, Saint-Sandoux, Sallèdes, Yronde-et-Buron

Axes et orientations stratégiques du PADD

➤ AXE 1 : Un territoire vécu et attractif

- ORIENTATION TRANSVERSALE : Scénario de développement et objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- ORIENTATION 1 : Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages existants et à venir
- ORIENTATION 2 : Valoriser les centres-bourgs pour renforcer l'attractivité des communes
- ORIENTATION 3 : Maintenir un niveau d'équipements et de services adapté au développement de la population
- ORIENTATION 4 : Protéger et valoriser le cadre de vie du territoire

➤ AXE 2 : Un territoire solidaire et connecté

- ORIENTATION 1 : Accompagner le vieillissement de la population par un niveau d'équipements et de services adapté
- ORIENTATION 2 : Répondre aux besoins des plus fragiles
- ORIENTATION 3 : Favoriser une mobilité, interne et vers les pôles d'emplois, plus durable
- ORIENTATION 4 : Poursuivre la gestion durable des ressources du territoire

➤ AXE 3 : Un positionnement économique à conforter

- ORIENTATION 1 : Promouvoir les ressources du territoire et les savoir-faire locaux dans une perspective de qualité et de rayonnement
- ORIENTATION 2 : Structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie
- ORIENTATION 3 : Soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, au sein des pôles de vie et des centralités
- ORIENTATION 4 : S'engager dans une restructuration de l'offre au sein des zones d'activités

➤ AXE 4 : Un territoire durable et résilient

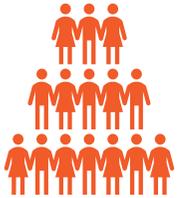
- ORIENTATION 1 : Renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue
- ORIENTATION 2 : Inscrire le développement du territoire dans une logique de résilience vis-à-vis des risques naturels et technologiques
- ORIENTATION 3 : Etudier les potentiels de développement à proximité des secteurs de pollution et de nuisances identifiés

4. Focus sur l'application de la loi Climat et Résilience

Focus sur l'application de la loi Climat et Résilience

- Objectif national : **Absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050**
- Comment l'atteindre ?
 - *Mise en place d'une trajectoire permettant d'aboutir au « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050*
 - *Objectifs de réduction d'artificialisation nette des sols par tranche de 10 années*
- Un changement nécessaire des pratiques de construction : vers un changement de paradigme
 - *Raréfaction progressive du foncier et des possibilités de construire « sa » maison individuelle*
 - *Nécessité de travailler sur la vacance des logements*
 - *Nécessité d'imposer des densités minimales pour toutes les nouvelles opérations*
 - *Nécessité pour les collectivités de structurer davantage leur développement*

Bilan final PADD et consommation d'espace



Evolution démographique et projection de la population

- **1,1 %** d'évolution démographique par an
- **47 500 habitants** environ en 2034



Projection de la création de logements

- **2 800 logements** environ entre 2022 et 2034 (soit 215-220 logements par an)
 - **55 %** dans les pôles de vie
 - **27 %** dans les pôles de proximité
 - **19 %** dans les communes rurales



Objectifs de limitation de la consommation d'espace

- **180 ha** mobilisables au sein des espaces urbanisés
- **140 ha** de consommation d'espace en extension projetée entre 2022 et 2034
- **- 49 %** de consommation par rapport à la période 2009-2020

5. Traduction réglementaire du PADD

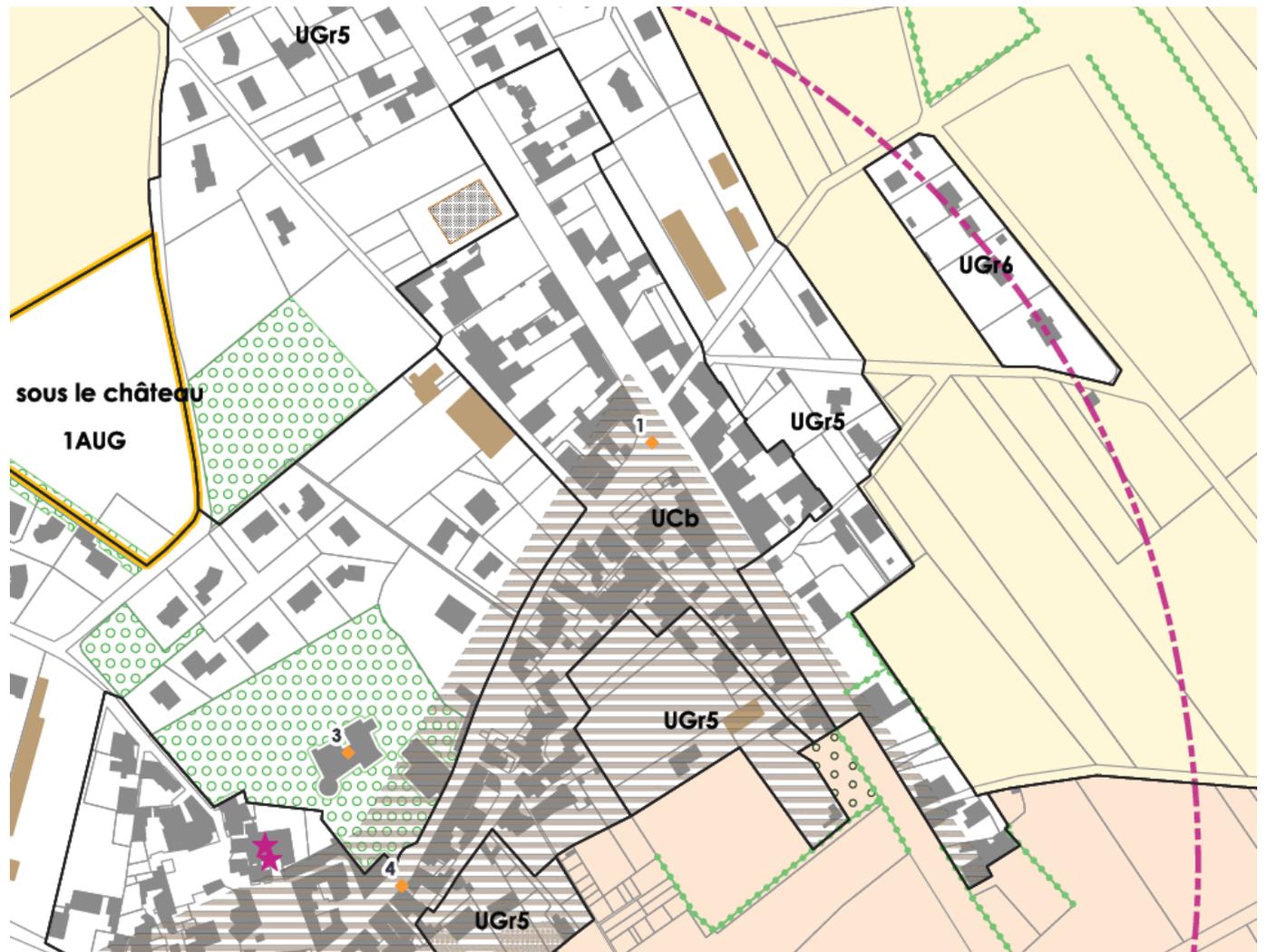
Une traduction réglementaire via différents éléments

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

⇒ Un découpage de vos communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*



Une traduction réglementaire via différents éléments

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

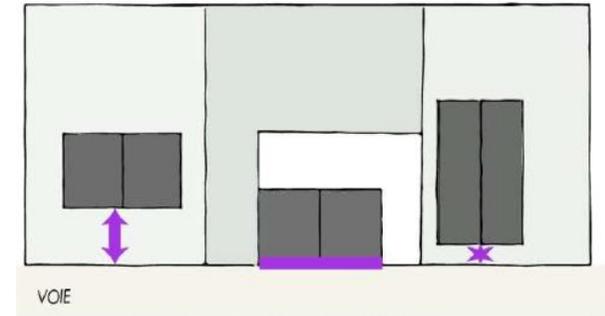
⇒ Un découpage de vos communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*



LE REGLEMENT ECRIT

⇒ Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :

- *Que construire (« destinations ») ?*
- *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
- *Quelle emprise au sol et hauteur ?*
- *Quel aspect des constructions ?*
- *Quel traitement environnemental et paysager ?*



1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

		A	Ap	Aa	At	Apv	Afp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	(1)	(11)			(1)	
	Exploitation forestière						
Habitations	Logement	(2) (6)	(2)				(2)
	Hébergement	(3) (6)			(8)		(3)
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	(4)		(7)			
	Restauration	(6)					
	Commerce de gros						
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle						(10)
	Hôtels	(6)					
	Autres hébergements touristiques	(6)			(8)		(10)
	Cinéma						
	Locaux et bureaux						

2. Hauteur des constructions

En secteur A et Ap

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 12m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée.

Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 8 m au faîtage. Cette hauteur est limitée à 3 m à l'égout du toit pour les annexes.

Les extensions au sol des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes. Les extensions par surélévation sont interdites.

Les constructions après travaux de réfection ou réhabilitation doivent rester dans le gabarit initial de la construction.

En secteur Aa

La hauteur est limitée à 12m à l'égout du toit.

Zones du règlement

ZONES URBAINES DE CENTRALITÉ : UC

UCa

Zone urbaine de
centre-ville

UCb

Zone urbaine de
centre-bourg

ZONES URBAINES GÉNÉRALES : UG

UGm

Zone urbaine de
mixité des fonctions

UGr

Zone urbaine à vocation résidentielle
comportant 7 sous-secteurs (UGr1, UGr2...)
qui se distinguent par leur niveau de densité

ZONES URBAINES RELATIVES AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : UA

UAa

Zone urbaine réservée
aux activités artisanales

UAi

Zone urbaine réservée
aux activités industrielles

UAm

Zone urbaine où une mixité
des activités est permise

UAt

Zone urbaine réservée aux
activités touristiques

ZONE URBAINE RELATIVE AUX « HAMEAUX »

UH

Zone urbaine
relative aux
« hameaux »

ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS

UE

Zone urbaine
relative aux
principaux
équipements
d'intérêt public

Zones du règlement

ZONE À URBANISER À VOCATION RÉSIDEN- TIELLE

1AUG

Zone à urbaniser à vocation résidentielle faisant l'objet d'une OAP

ZONE À URBANISER À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS

1AUE

Zone à urbaniser à vocation d'équipements faisant l'objet d'une OAP

ZONE À URBANISER LONG TERME

2AU

Zone correspondant aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics, et/ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation

ZONES À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉ : 1AUA

1AUAa

Secteur réservé aux « activités artisanales et industrielles »

1AUAm

Secteur réservé à une « mixité » des activités

1AUAt

Secteur réservé aux « activités touristiques »

Zones du règlement

ZONES AGRICOLES

A

Zone agricole
générale

Ap

Zone agricole
protégée

Apv

Zone agricole
photovoltaïque

ZONES AGRICOLES IDENTIFIANT DES SECTEURS DE TAILLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Aa

Zone agricole
d'activités

At

Zone agricole
touristique

Afp

Zone agricole ferme
pédagogique

Zones du règlement

ZONES NATURELLES

N

Zone naturelle
générale

Np

Zone naturelle
protégée

Nc

Zone naturelle de
carrière

Nse

Zone naturelle
dédiée à l'accueil de
station d'épuration

Njf

Zone naturelle à vocation
de jardins potagers et/ou
d'agrément

NI

Zone naturelle
dédiée aux loisirs

ZONES NATURELLES IDENTIFIANT DES SECTEURS DE TAILLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Ne

Zone naturelle dédiée
aux équipements

Nt

Zone naturelle
dédiée à l'activité
touristique

Ncab

Zone naturelle dédiée
à la construction de
cabanes

Ngv

Zone naturelle
dédiée à l'accueil des
gens du voyage

Prescriptions réglementaires

INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

→ viennent ponctuellement nuancer le zonage et traduire une ambition de préservation ou de dynamisation spécifique

Protection du patrimoine végétal et paysager

	Espaces Boisés Classés (EBC)	<ul style="list-style-type: none">• Dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.• Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des EBC identifiés sur les plans de zonage du PLUi.
	Bois, bosquets	<ul style="list-style-type: none">• Permettre au couvert forestier de se renouveler progressivement et de maintenir la forme du bois et du bosquet intacte dans son ensemble.• Construction interdite.
	Pelouses sèches	<ul style="list-style-type: none">• Aménagements légers en lien avec la valorisation du site• Construction interdite hormis démontables et en zone déjà aménagées
	Patrimoine végétal et paysager	<ul style="list-style-type: none">• maintien de la perméabilité des sols et de la fonctionnalité écologique du site• Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables• Sont autorisés les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et/ou sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout
	Zones humides	<ul style="list-style-type: none">• Maintien de la fonctionnalité de la zone via notamment : interdiction de toute nouvelle construction, extension, imperméabilisation
	Alignements d'arbres et haies	<ul style="list-style-type: none">• Le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 10% du linéaire de la haie ;• Les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1.
	Arbres remarquables	<ul style="list-style-type: none">• Préservation des arbres identifiés

Prescriptions réglementaires

INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

→ viennent ponctuellement nuancer le zonage et traduire une ambition de préservation ou de dynamisation spécifique

Protection du patrimoine architectural et bâti

	Patrimoine local	<ul style="list-style-type: none">• Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer,• Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie, forme des toitures, couvertures, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures...
---	-------------------------	---

Protection des linéaires commerciaux

	Linéaire commercial	<ul style="list-style-type: none">• Les locaux destinés aux commerces, et activités de service ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
---	----------------------------	---

Réalisation de logements locatifs ou d'équipements et aménagements

	Emplacement réservé mixité sociale (1)	<ul style="list-style-type: none">• La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements (1) ou à des projets spécifiques (2)
	Emplacement réservé équipement/aménagement (2)	

Prescriptions réglementaires

INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

→ viennent ponctuellement nuancer le zonage et traduire une ambition de préservation ou de dynamisation spécifique

Prise en compte des risques inondations et ruissellement

	Zonages réglementaires des plans de prévention des risques inondations : interdiction	<ul style="list-style-type: none">• Implantation des constructions à un recul minimal de 5 mètres à compter du sommet de berge des axes d'écoulement des eaux ou des cours d'eau. Quelques dispositions mineures sont spécifiques à ces marges de recul.• Interdiction des clôtures pleines
	Zonages réglementaires des plans de prévention des risques inondations : prescription	
	Zones à enjeu de maîtrise du ruissellement en lien avec l'aléa crues et coulées de boue	<ul style="list-style-type: none">• Autorisation des constructions nouvelles et agrandissements dans les dents creuses de l'urbanisation existante sous conditions (rehausse planchers, interdiction murets...)• Interdiction des constructions nouvelles hors zones urbanisées actuelles
	Zones à risques crues et coulées de boue	<ul style="list-style-type: none">• Obligation d'infiltration à la parcelle pour tout projet de construction d'une emprise supérieure à 20 m²• Obligation de réalisations végétalisées et d'utilisation de matériaux poreux pour les stationnements et voies d'accès. Obligation de réalisation de structures poreuses pour les terrasses des habitations.

Structure du règlement écrit

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES



Champ d'application, portée générale et présentation des types de zones du règlement, lexique

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION URBAINE MIXTE ET D'HABITAT

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER 2AU

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

TITRE 8 : ANNEXES

Structure du règlement écrit

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES



TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES
ET A URBANISER A VOCATION URBAINE MIXTE ET
D'HABITAT

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES
ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ET
D'EQUIPEMENTS

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A
URBANISER 2AU

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES
NATURELLES

TITRE 8 : ANNEXES

Règlementation du PLUi **commune à toutes les zones**, relative à l'aménagement et aux constructions, à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la performance environnementale et à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Structure du règlement écrit

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES
ET A URBANISER A VOCATION URBAINE MIXTE ET
D'HABITAT

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES
ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ET
D'EQUIPEMENTS

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A
URBANISER 2AU

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES
NATURELLES

TITRE 8 : ANNEXES

Règlementation du PLUi **spécifique à chaque zone** : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, équipements et réseaux

Structure du règlement écrit

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES
ET A URBANISER A VOCATION URBAINE MIXTE ET
D'HABITAT

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES
ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ET
D'EQUIPEMENTS

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A
URBANISER 2AU

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES
NATURELLES

TITRE 8 : ANNEXES



Annexe au règlement des zones agricoles,
patrimoine architectural et bâti, infiltration et
rétention des eaux pluviales, architectures
locales traditionnelles à préserver, nuancier de
couleurs (façades)

6. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation

Il existe 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

OAP sectorielles



Des prescriptions sur les **sites à enjeux** particuliers :
> les zones à urbaniser de chaque commune

OAP thématiques



Des prescriptions sur des **thématiques** particulières :
- trame verte et bleue
- lisières urbaines



Définition de la zone à urbaniser (AU) selon l'article R151-20 du CU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Deux types de zones AU :

- **Les zones 1AU** : capacités suffisantes pour les futures constructions > **OAP obligatoire**
- **Les zones 2AU** : pas les capacités suffisantes pour les futures constructions. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme en vigueur



Contenu d'une OAP selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme

Les OAP peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement ;
 2. Favoriser la mixité fonctionnelle ;
 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation ;
 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, etc. ;
 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement ;
 6. Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
- Traduction par des **prescriptions écrites** accompagnées d'un **schéma d'aménagement**
 - Opposables aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de compatibilité**



Les prescriptions générales

Des prescriptions communes

- Une attention particulière devra être portée à la **qualité et à l'intégration environnementales, paysagères, architecturales et urbaines** des projets dans leur environnement immédiat, compte tenu notamment de la proximité avec des sites patrimoniaux remarquables, ainsi que dans le cadre du grand paysage (perspectives, vues...).
- Conserver une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg/village dans lequel il s'insère. Le traitement du bâti, des espaces publics et des voiries devra respecter les typologies locales en termes de formes urbaines.
- L'**implantation des constructions** devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible.
- Les **stationnements** seront autant que possible intégrés aux constructions, afin de libérer en surface les espaces publics. Cependant, des bandes de stationnement limitées en nombre pourront être aménagées le long des voies de desserte.

Des densités minimales par typologies de commune

- Sauf indications contraires, les aménagements devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et respecter les **densités minimales** suivantes :
 - 15 logements à l'hectare pour les OAP des communes rurales et pôles de proximité : Authezat, Aydat, Busséol, Chanonat, Cournols, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, La Sauvetat, Laps, Le Crest, Manglieu, Mirefleurs, Orcet, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Sandoux, Sallèdes et Veyre-Monton ;
 - 20 logements à l'hectare pour les OAP des pôles de vie : Les Martres-de-Veyre, Saint-Amant-Tallende, Saint-Saturnin, Tallende et Vic-le-Comte.

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation par commune

- Pour chaque commune comportant plus d'une OAP sectorielle, un **échancier** est proposé afin de conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à la réalisation (entière ou partielle) d'une autre zone d'urbanisation de la commune. Il existe trois niveaux de priorisation. Chacun d'eux pourra être ouvert à l'urbanisation sous réserve de la réalisation de 50% minimum de l'opération précédente. Les opérations de niveau 0 sont les opérations déjà commencées avant l'approbation du PLUi.



Les OAP sectorielles

Structure et organisation :

Aydat

Commune polycentrique (Chaînes des Puys et Pays coupés des Volcans)

Constats

- Plusieurs hameaux dispersés, installés au sein de clairières au pied de petits reliefs
- Tissu ancien de faible surface et compact, autour duquel s'organisent les extensions bâties récentes
- Extensions bâties récentes qui ont tendance à se localiser le long des axes et sur les coteaux
- Éléments naturels denses (forêts/reliefs boisés des Puys) qui séparent et distinguent les hameaux entre eux
- Lien important à l'eau (Lac d'Aydat notamment)

Enjeux

Limites d'urbanisation

Maintenir la compacité et la distinction des hameaux en limitant leur développement le long des axes, ne pas créer un tissu bâti continu entre les hameaux

Formes urbaines

Importance de la présence du végétal au sein des espaces privés pour conserver l'ambiance rurale et naturelle
Vigilance sur la qualité des constructions aux abords du lac : enjeu de « vitrine »

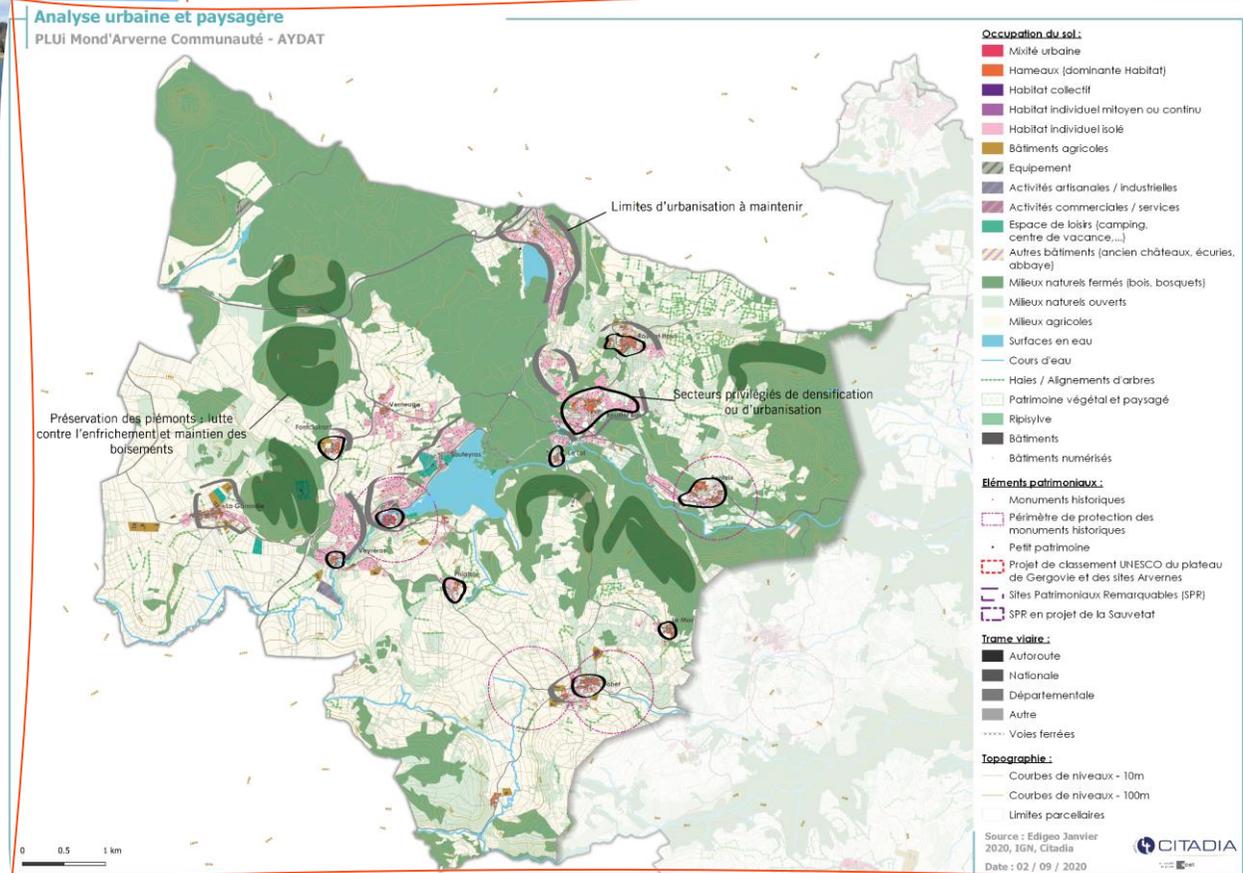
Éléments naturels

Importance de la préservation des boisements sur les piémonts des reliefs qui les « habillent », et délimitent les bourgs



1. Rappel des constats et enjeux sur la commune concernée par une ou plusieurs OAP

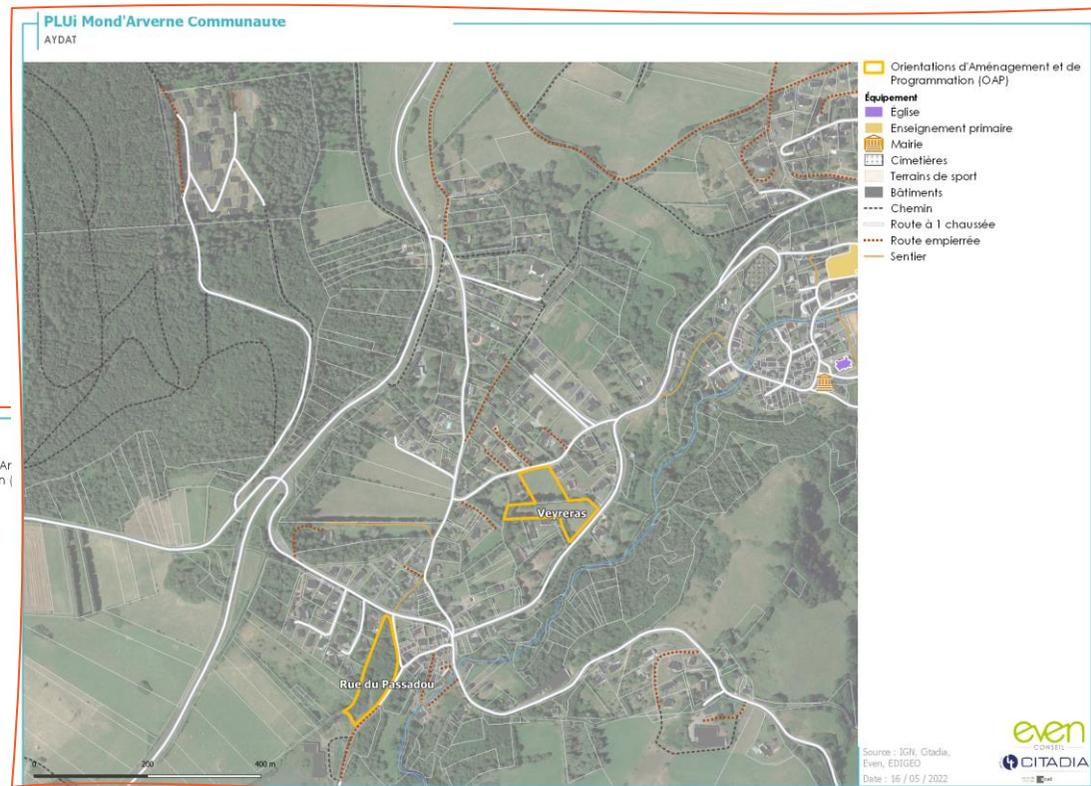
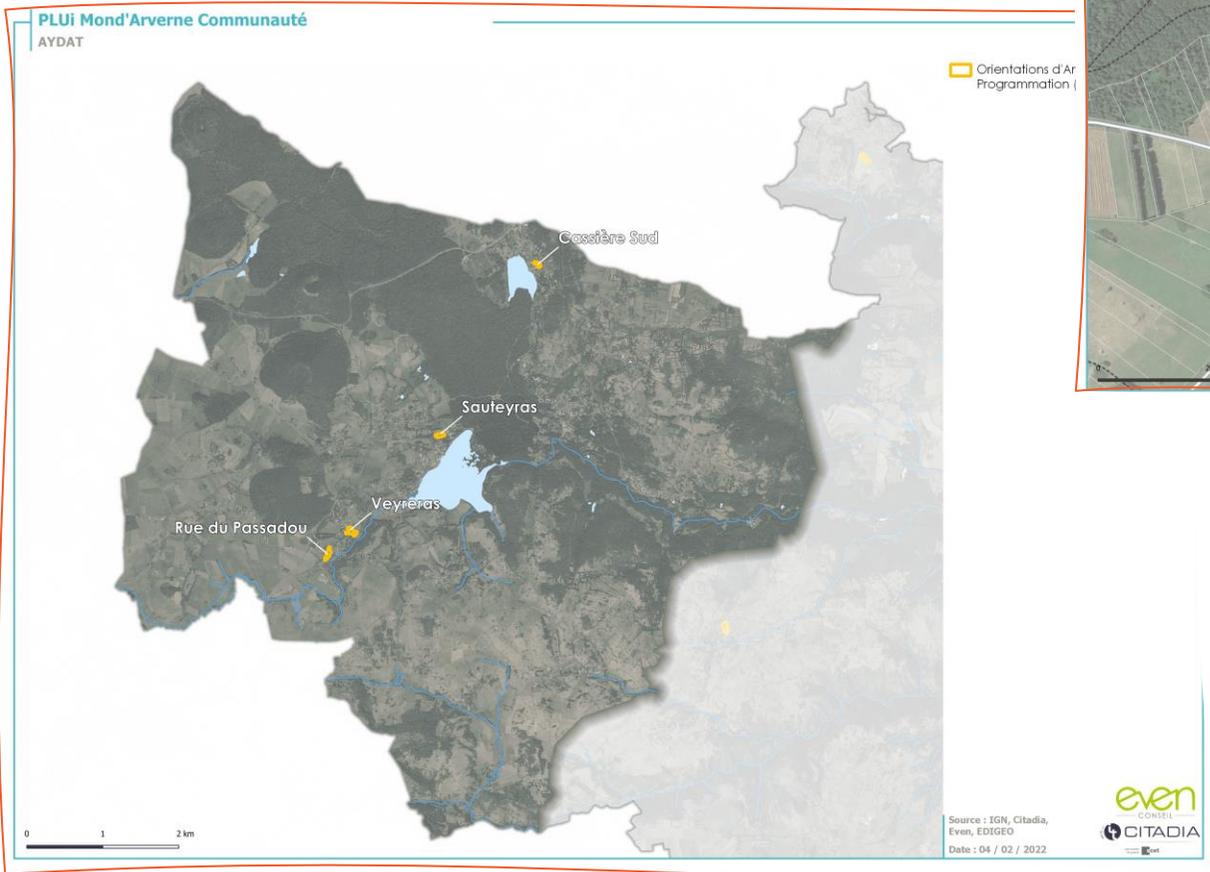
2. Analyse urbaine et paysagère à l'échelle de la commune concernée



Les OAP sectorielles



3. Localisation des OAP sectorielles de la commune concernée à l'échelle de son territoire communal



4. Contexte d'intégration des OAP sectorielles à échelle plus fine (quartier ou hameau)



5. Echancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP sectorielles à l'échelle de leur commune d'appartenance

OAP sectorielles // AYDAT

Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Cassière Sud	1
Sauteyras	1
Rue du Passadou	/
Veyreras	2

OAP sectorielles // AYDAT – Veyreras



AYDAT - Veyreras
0.88 ha

□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

— Principe de desserte principale à créer
— Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

●● Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
● Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

○ Hauteur du bâti
■ Habitat individuel mixte (solé et/ou groupé)

Nombre de logements estimé :
6

Programmation :

Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet dans son environnement urbain immédiat ainsi que dans le cadre du grand paysage afin de tenir compte de la proximité avec les lacs d'Aydat, le secteur UNESCO, le site classé de la Chaîne des Puyas et l'église Sainte-Sidoine (classée monument humain). Il conviendra notamment de maintenir une ambiance arborée et végétalisée ainsi que de préserver un maximum de haies existantes.

En raison d'une topographie peu évidente et d'un environnement bâti contraignant, la densité minimale de 15 log/ha n'est pas imposée sur cette opération.

6. Schémas de principe et prescriptions graphiques pour chacune des OAP sectorielles de la commune concernée

Les OAP sectorielles



Tableau récapitulatif des OAP sectorielles selon l'armature urbaine définie au PADD

Armature urbaine	Communes	Nombre total d'OAP
Pôles de vie	Les Martres-de-Veyre, Saint-Amant-Tallende, Saint-Saturnin, Tallende, Vic-le-Comte	13
Pôles de proximité	Aydat, Chanonat, La Roche-Blanche, Le Crest, Mirefleurs, Orcet, Veyre-Monton	20
Communes rurales	Authezat, Busséol, Cournols, La Roche-Noire, La Sauvetat, Laps, Manglieu, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Sandoux, Sallèdes, Yronde-et-Buron	22

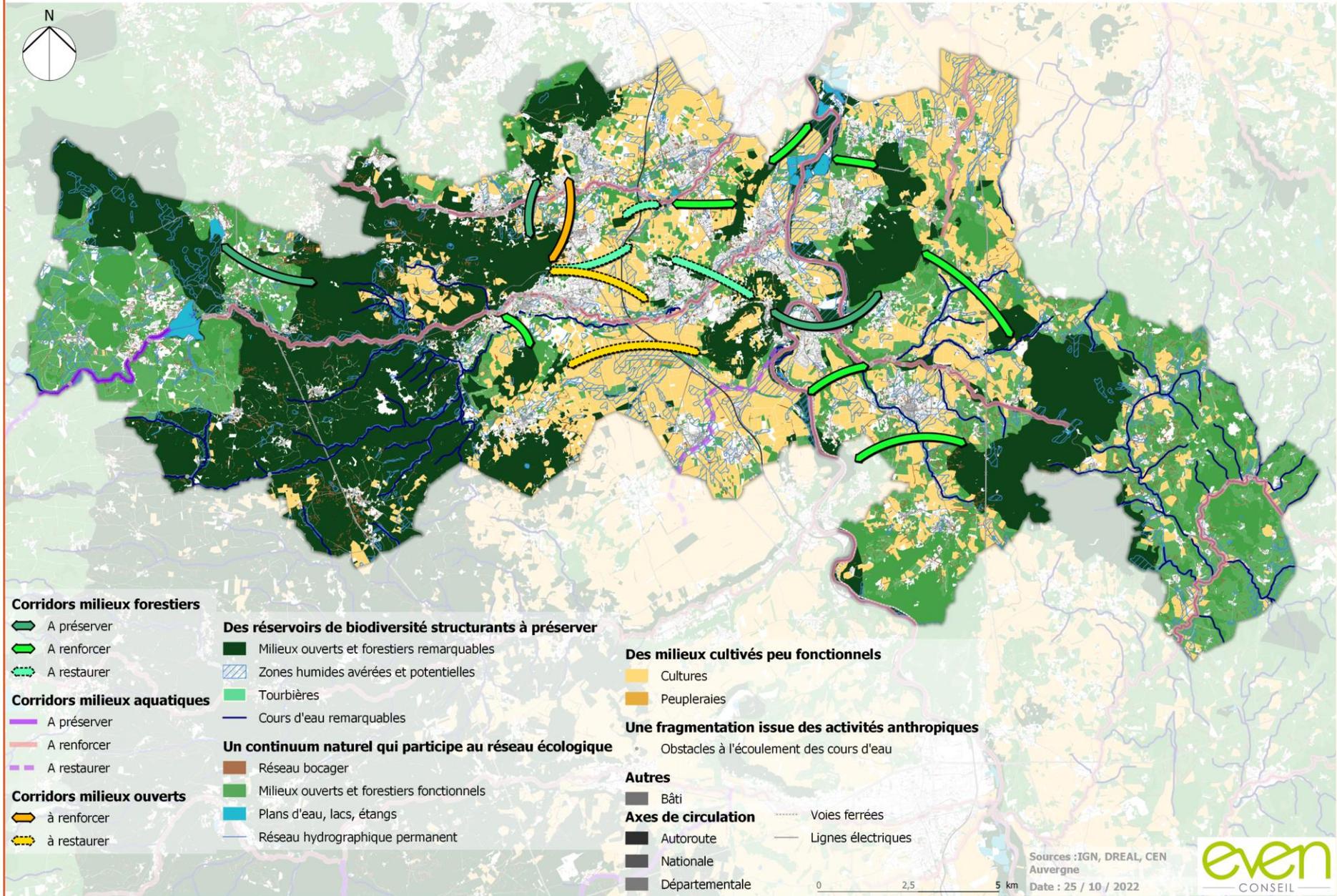
55 OAP sectorielles au total

Les OAP thématiques : OAP trame verte et bleue



Champ d'application de principe de l'OAP

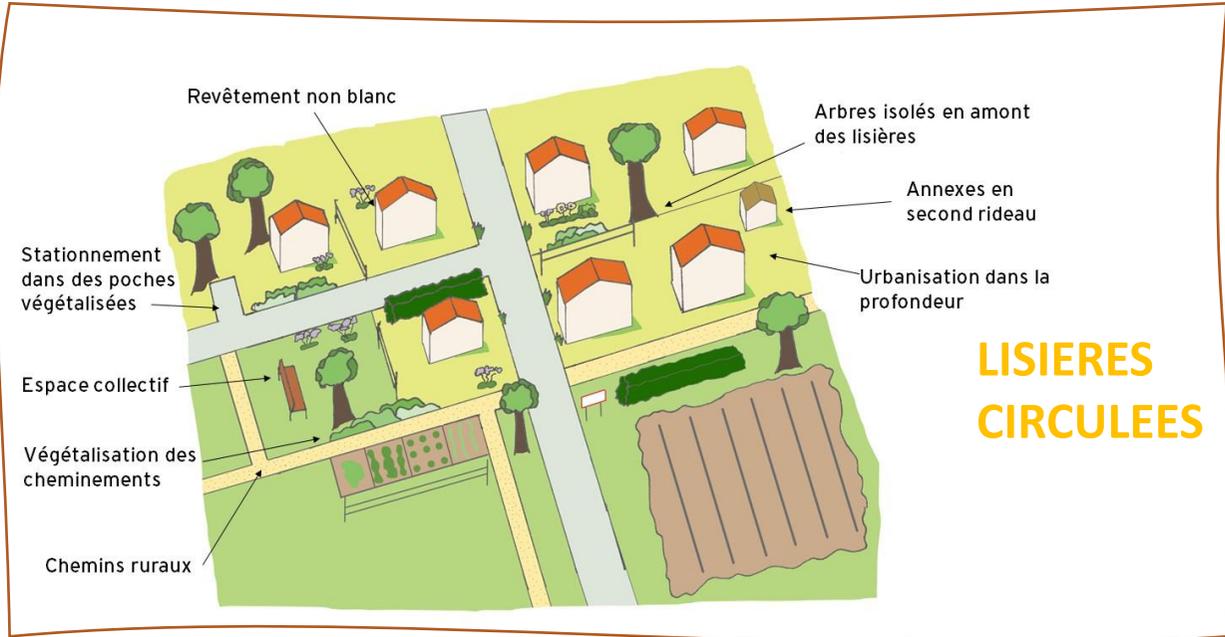
PLUi Mond'Arverne Communauté





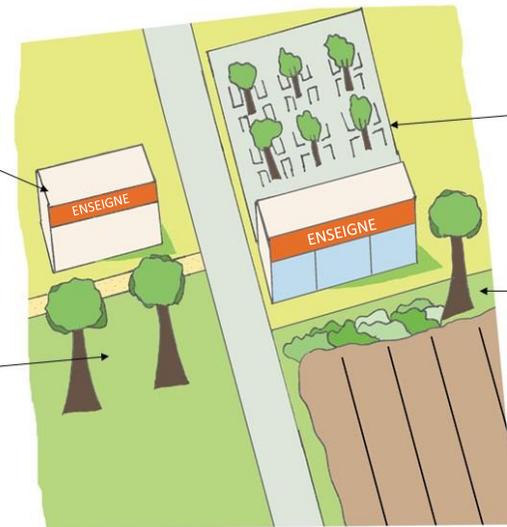
Les OAP thématiques : OAP lisières

3 types



LISIÈRES CONSTRUITES

Front de bâti qualitatif avec un revêtement non blanc permettant une meilleure intégration paysagère



Végétalisation des parkings : un arbre toutes les 4 places de stationnement

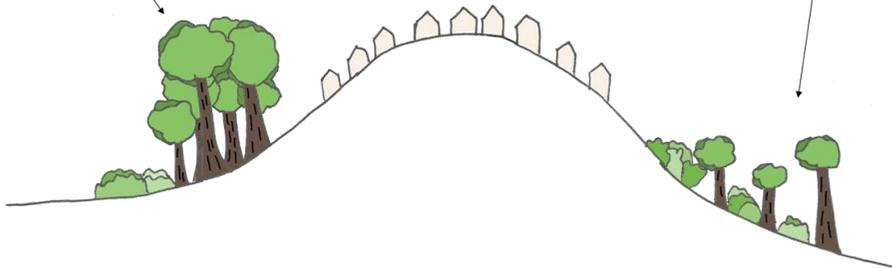
Arbres de hautes tiges avec percée visuelle permettant d'assurer une visibilité sur l'activité

Végétalisation permettant d'assurer une visibilité sur l'activité

LISIÈRES TOPOGRAPHIQUES

Végétation massive et de haute tige bloquant le phénomène de co-visibilité

Prise en compte des phénomènes de co-visibilité dans le choix des essences végétales

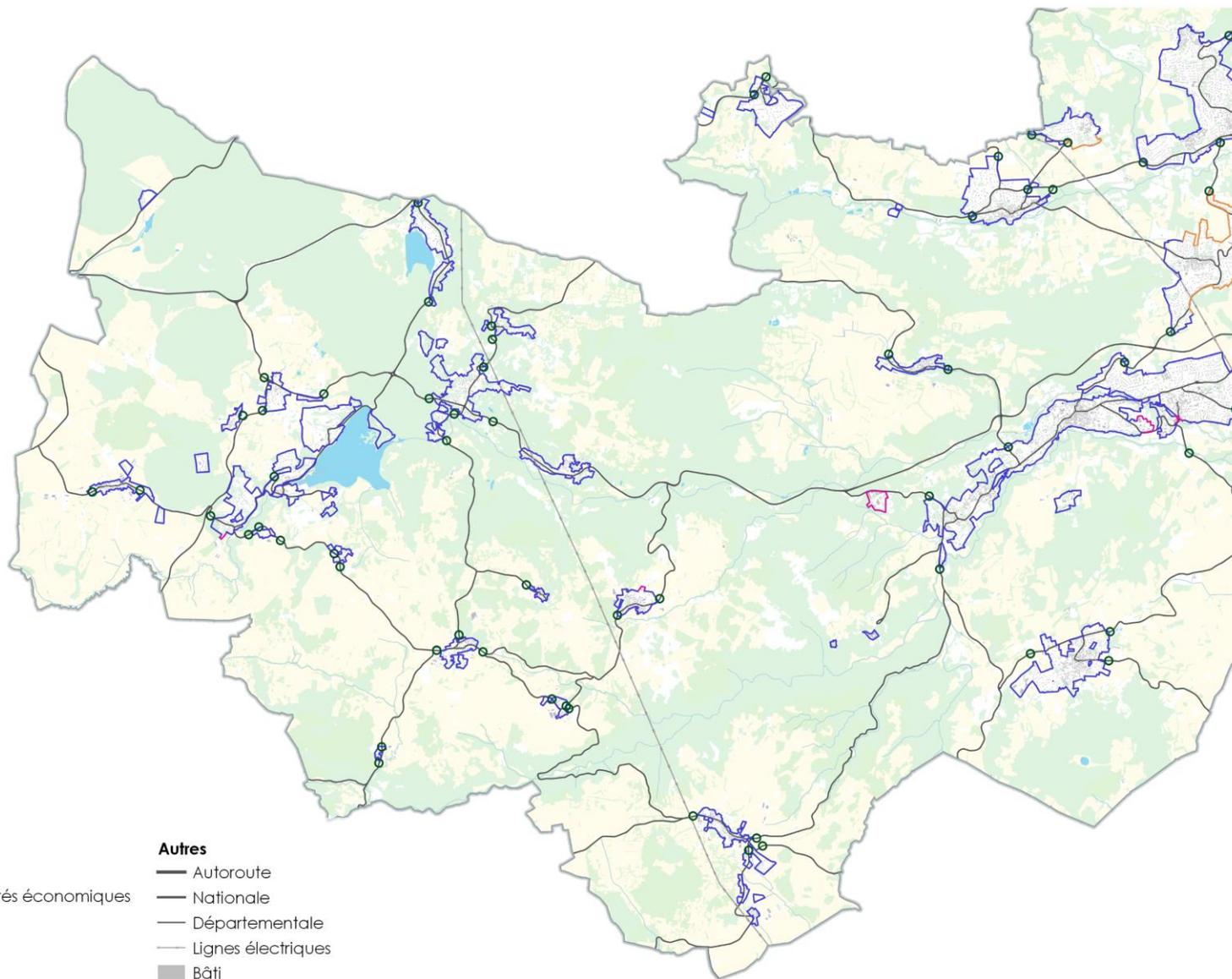


Les OAP thématiques : OAP lisières



Champ d'application de principe de l'OAP Lisières

PLUi Mond'Arverne Communauté



Type de lisières

- Lisière construite: habitat
- Lisières construites : zones d'activités économiques et commerciales
- Lisières circulées
- Lisières topographiques

Autres

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Lignes électriques
- Bâti
- Végétation
- Surface agricole
- Surface hydrographique

0 1 km

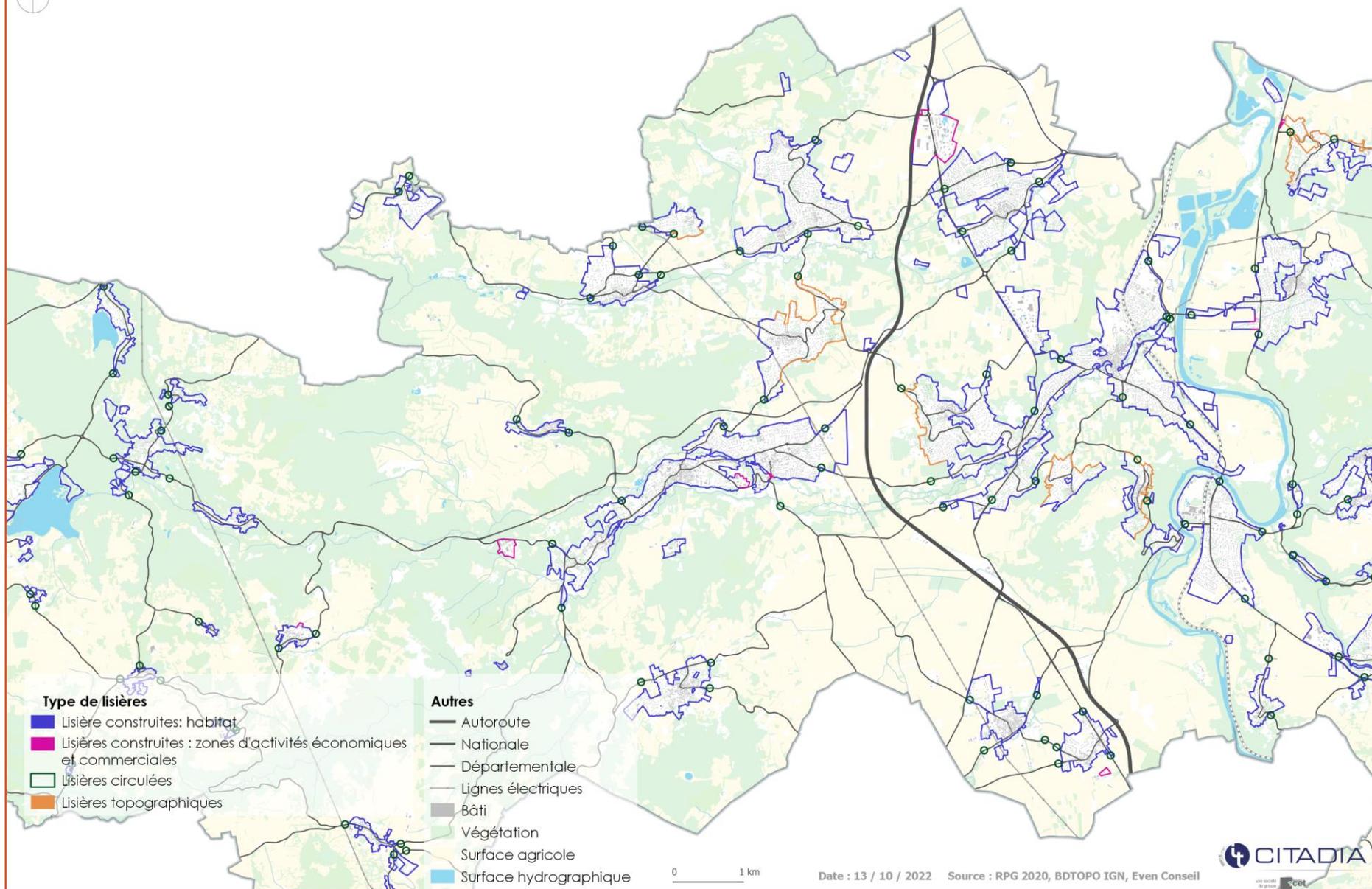
Date : 13 / 10 / 2022 Source : RPG 2020, BDTOP0 IGN, Even Conseil

Les OAP thématiques : OAP lisières

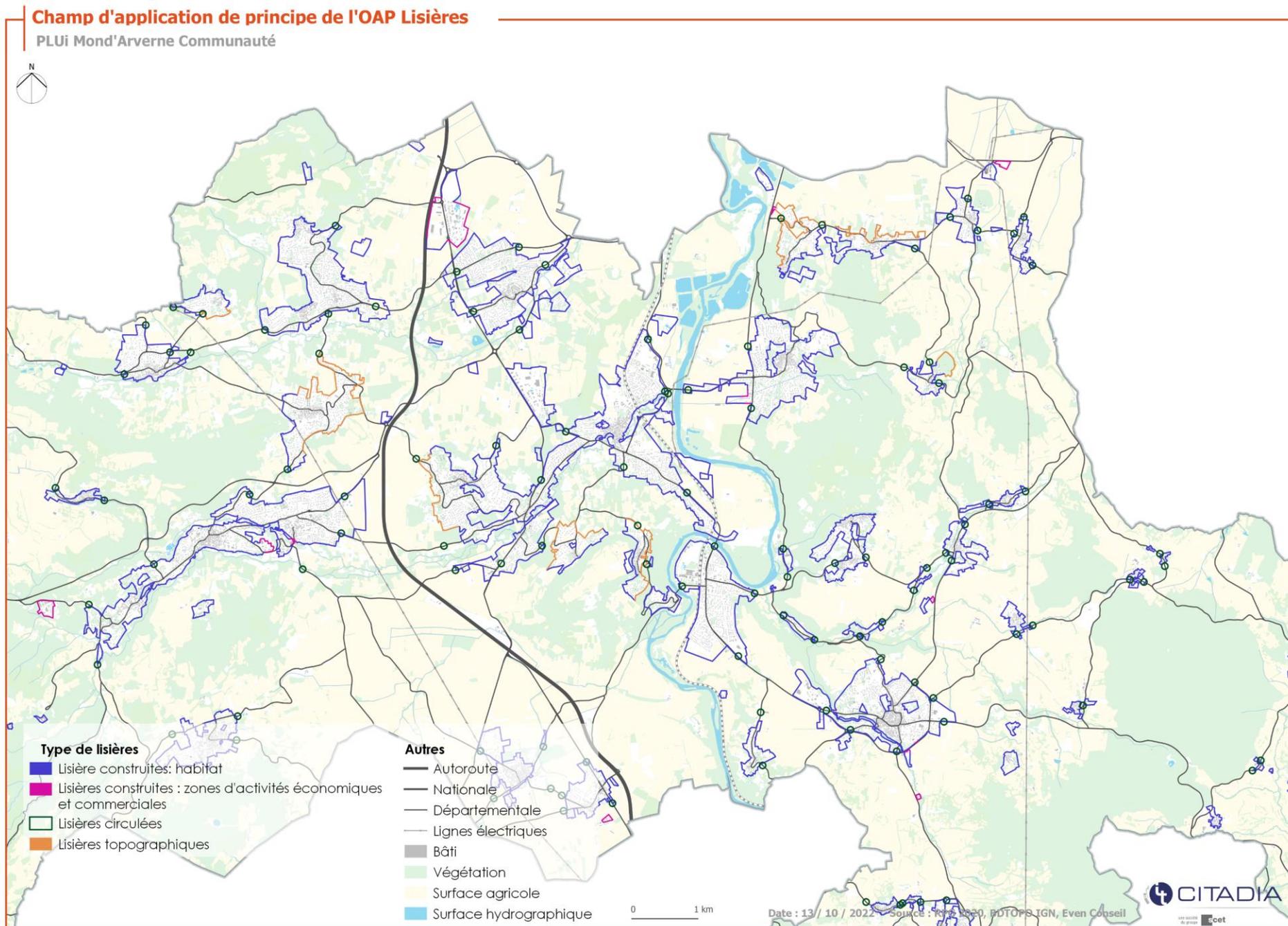


Champ d'application de principe de l'OAP Lisières

PLUi Mond'Arverne Communauté



Les OAP thématiques : OAP lisières

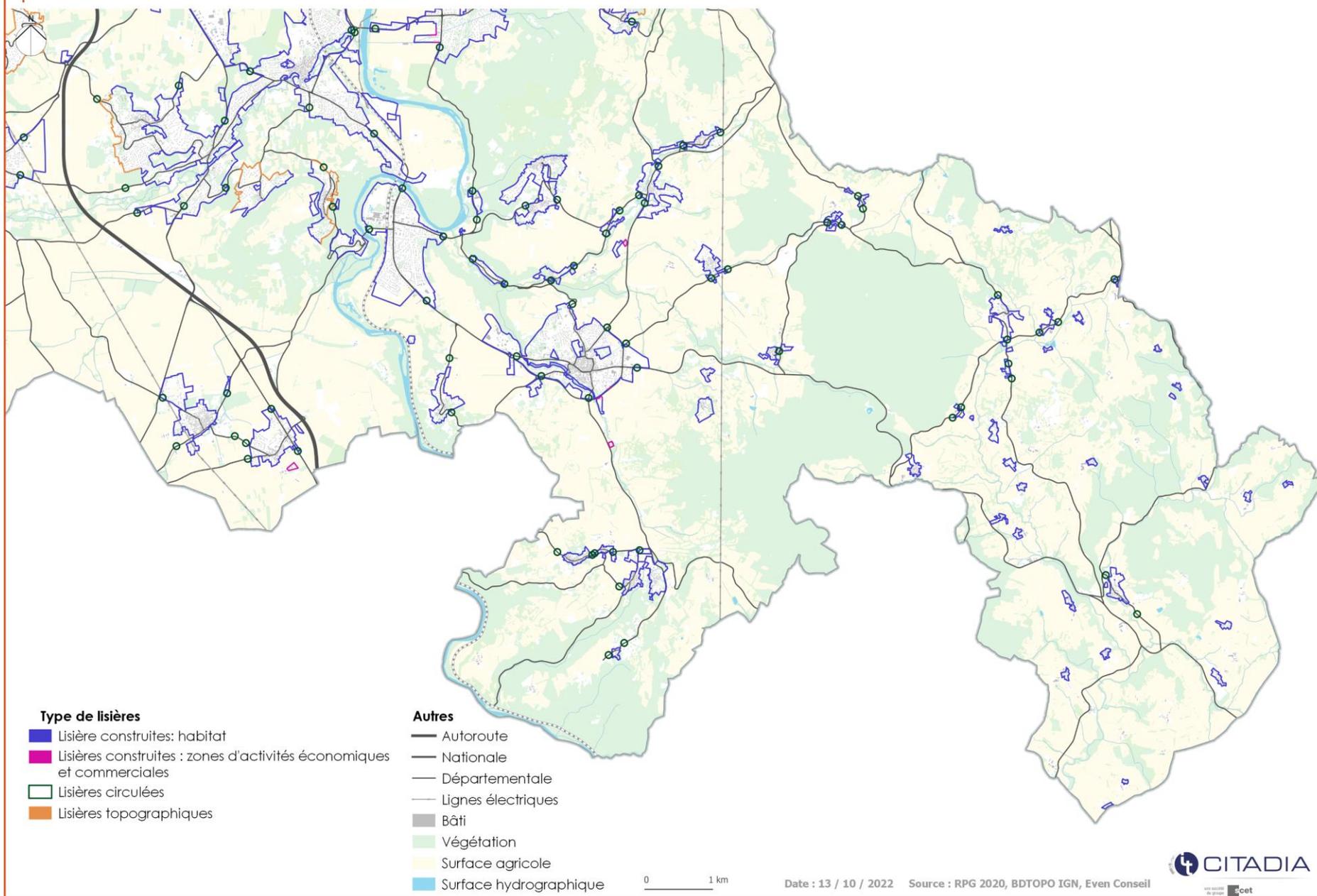


Les OAP thématiques : OAP lisières



Champ d'application de principe de l'OAP Lisières

PLUi Mond'Arverne Communauté



7. L'évaluation environnementale

Incidences du PLUi sur la consommation d'espace

Pour atteindre l'objectif de croissance démographique fixé dans le PLUi, les besoins de logements à l'échelle des 27 communes sont d'environ 2 800 logements

Une plus forte production de logements dans les pôles de vie (54%)

Nombre de logements	En zone U	En zone 1AU (OAP)	En zone 2AU	Sous-total production neuve	Vacance - Nbr de logements à réhabiliter	Total
Pôles de vie	439	658	298	1395 <i>Soit 55%</i>	103	1498 <i>Soit 54%</i>
	31%	47%	21%		49%	
Pôles de proximité	324	353	9	686 <i>Soit 27%</i>	63	749 <i>Soit 27%</i>
	47%	52%	1%		29%	
Communes rurales	186	272,475	15	473 <i>Soit 18%</i>	54	527 <i>Soit 19%</i>
	39%	58%	3%		24%	
Total	950	1284	322	2554	220	2774

Incidences du PLUi sur les espaces agricoles

La mise en œuvre du PLUi aura un effet d'emprise d'environ 41 ha sur des terres agricoles, soit 0,22 % de la Surface Agricole Utilisée (SAU) du territoire.

Cette superficie équivaut, en surface, à la **perte d'1 exploitation agricole** (surface moyenne d'une exploitation sur le territoire : 52,17 ha - calculs basés sur EIE du PLUi).

Cependant cette consommation d'espace agricole sera répartie sur l'ensemble du territoire. Les exploitations les plus impactées sont situées : (pertes en superficie d'une exploitation agricole)

Veyre-Monton	La Roche-Blanche	Tallende
25 %	19 %	18 %

Concernant les cultures impactées :

Blé tendre	Prairies permanentes	Colza
21 %	17 %	13 %

Incidences du PLUi sur les milieux naturels

Des espaces à statut relativement bien préservés.

Un inventaire des zones humides réalisés sur l'ensemble des zones AU, ayant permis d'éviter toute incidence négative.

Environ 3 200 m² de zones humides protégées au titre de l'article L151-23 potentiellement impactées : les prescriptions imposent la réalisation d'étude supplémentaire et une compensation en cas d'atteinte.

Milieux naturels	Superficie concernée en dents creuses	Superficie concernée en extension (OAP)	Superficie totale concernée par le développement
Natura 2000	26	4	30
ZNIEFF I	16	8	24
ZNIEFF II	190	50	240
ENP	0	0	0
RNR	0	0	0
Zones humides	3 200 m ²	0	3 200 m ²

Incidences du PLUi sur la ressource en eau

Aucune emprise des zones d'extension sur les périmètres de protection des captages en eau potable du territoire.

Une ressource en eau potable suffisante pour répondre aux besoins de la nouvelle population accueillie dans le cadre du PLUi.

Une vigilance à porter vis-à-vis des stations d'épuration et de leurs capacités résiduelles.



- + 6840 habitants d'ici 2034
- 41 m³/an/habitant
- +280 400 m³/an de consommation d'eau potable
- Une ressource suffisante pour répondre aux besoins générés par le développement résidentiel



- 14 STEP
- 1 STEP aux capacités limitées
- +6840 EH
- Des capacités résiduelles suffisantes pour le développement résidentiel

Incidences du PLUi en matière de risques et nuisances

Des risques pris en compte dans les choix d'urbanisation : aucune zone AU en zone rouge du PPRI.

Des potentiels fonciers, inscrits dans les tissus urbanisés, concernés par ce risque mais dont l'urbanisation est encadrée par le règlement du PPRI.

Environ 200 nouveaux logements susceptibles d'être exposés à des niveaux de bruits importants.

Une vigilance vis-à-vis de l'exposition au retrait-gonflement des argiles, pouvant induire des surcoûts.

Les aléas du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) croise la couche du potentiel foncier de la manière suivante :

	Surface concernée en ha	
Zone d'aléas faible de l'étude préalable CETE du PPRI Allier (val d'Allier clermontois)	0,53	1,78
Zone d'aléas faible du PPRI de la Veyre	1,26	
Zone d'aléas moyen de l'étude préalable CETE du PPRI Allier (val d'Allier clermontois)	0,14	2,40
Zone d'aléas moyen du plan de prevention aux risques sur la Vallee de l'Auzon	1,13	
Zone d'aléas moyen du PPRI de la Veyre	1,13	
Zone d'aléas fort de l'étude préalable CETE du PPRI Allier (val d'Allier clermontois)	0,00	1.44
Zone d'aléas fort du plan de prevention aux risques sur la Vallee de l'Auzon	0,49	
Zone d'aléas fort du PPRI de la Veyre	0,95	
Total général	6.63	

Superficie constructible exposée à des niveaux de bruits importants, dans le tissu urbain (hors zone AU)

Catégorie de classement de l'infrastructure	Nombre d'hectares concernés
1	4,7
2	0
3	13,1
4	1,8
5	0,1

8. Prochaines étapes

Prochaines étapes

Décembre
2022

Dernières reprises des documents réglementaires

Fin 2022

Passage en commission départementale de la nature des sites et des paysages (dossier dérogation loi Montagne)

Janvier 2023

Formalisation du dossier d'arrêt

Février 2023

Arrêt du projet

**Merci pour votre écoute et
votre participation !**

PLU I



Mond'Arverne Communauté
ZA Le Pra de Serre - 63 960 Veyre-Monton
www.mond-arverne.fr