

JUSTIFICATION DES CHOIX



Version arrêtée du 24/04/2025

**1-3
ARR**

SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	5
Partie 1 : Exposé des motifs et des choix retenus pour établir	11
le PADD.....	11
AXE 1 : Un territoire vécu et attractif.....	12
AXE 2 – Un territoire solidaire et connecté	13
AXE 3 – Un positionnement économique à conforter	15
AXE 4 – Un territoire durable et résilient.....	17
Orientation transversale : Scénario de développement et objectifs de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain	20
Le choix d’un scénario de développement maîtrisé et équilibré.....	20
1. Les besoins en logements au regard de la dynamique démographique	20
2. Les besoins dédiés à l’activité, au commerce, au tourisme et aux équipements.....	29
Les objectifs de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain.....	36
1. La méthode	36
2. Analyse des capacités de densification	39
3. Une stratégie territoriale et spatiale	45
Partie 2 : Exposé des motifs et des choix retenus pour	52
Les OAP thématiques	52
Les OAP sectorielles	52
Les OAP thématiques	53
La trame verte et bleue.....	53
Lisières	56
Vers une sobriété foncière.....	58
Vers un urbanisme favorable à la santé.....	60
Vers un paysage identitaire	60
Les OAP sectorielles	62
Les typologies d’OAP	62
1. Densification du tissu existant, liaison entre hameau et bâti diffus, restructuration urbaine.....	62
2. Construction de la limite urbaine, structuration d’un nouveau quartier.....	64
Le contenu des OAP sectorielles.....	65
Partie 3 : Exposé des motifs et des choix retenus pour	68
le règlement écrit et graphique.....	68
les grands objectifs du règlement	70
Les dispositions réglementaires en faveur de la lutte contre l’étalement urbain.....	70
Les dispositions réglementaires en faveur de la densification des espaces bâtis	71
Les dispositions réglementaires de résilience face aux risques.....	71
les inscriptions graphiques	73
Les servitudes de constructibilité limitée : Périmètre en Attente de Projet d’Aménagement Global (PAPAG).....	73
Les éléments de patrimoines locaux et géologiques.....	75

Les éléments du patrimoine paysagers..... 76
Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination 78
Les emplacements réservés..... 78
La protection des linéaires commerciaux 79

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Pièce fondamentale du PLU, il affirme la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme au-delà de son rôle réglementaire. Il expose le projet intercommunal en matière d'aménagement du territoire. Il s'agit d'un document stratégique non opposable aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire notamment) mais qui fonde

Une première réflexion sur le territoire a été portée par Mond'Arverne Communauté en 2017 via un « Projet de Territoire ». Ce document présente un diagnostic du territoire, ses enjeux, et une stratégie de développement pour Mond'Arverne Communauté. Par ailleurs, le programme national Petites Villes de Demain est mis en œuvre sur le territoire de Mond'Arverne Communauté, les objectifs sont intégrés aux ambitions du PLUi ; avec notamment la volonté de revitaliser les centres-villes : le programme cherche à redynamiser les centres-villes en améliorant l'habitat, le cadre de vie, les services et les commerces, en valorisant le patrimoine afin de rendre les pôles de vie plus attractifs et dynamiques. L'engagement dans la transition écologique des territoires est aussi un des objectifs de cette démarche, objectif qui est également présent dans le projet de PLUi.

Ces réflexions avec les 27 communes ont permis la construction partagée d'une vision prospective sur le devenir du territoire à une échéance moyen/long terme (15 ans). Le projet de territoire constitue la feuille de route des actions à mener par la Communauté de Communes.

Les élus se sont accordés pour considérer la réalisation de ce Projet de Territoire comme base solide pour la réalisation du PLUi ayant vocation à planifier le développement des 10 prochaines années. Ce dernier constitue ainsi la traduction spatiale et réglementaire du Projet de Territoire.



Projet de territoire

Quatre Orientations stratégiques :

1 Mond'Arverne Communauté, une collectivité **moderne et reconnue** ;

2 Mond'Arverne communauté, un territoire engagé dans la **promotion du tourisme durable** et un **développement équilibré** du tissu économique local ;

3 Mond'Arverne Communauté, une **communauté solidaire**, au service de ses habitants et de son territoire ;

4 Mond'Arverne communauté, un territoire **vivant et attractif**

En 2018, à la suite de l'élaboration du diagnostic du PLUi, ont eu lieu deux séries d'ateliers et un séminaire (participation citoyenne et élus) permettant un travail collectif sur la définition des orientations avec 3 tables de travail thématiques : Trame verte et bleue, Risques et nuisances et Développement urbain.

L'ensemble de ce travail réalisé dans le cadre du projet de territoire et du PLUi a permis de rappeler et d'identifier un certain nombre d'enjeux :

- Un cadre environnemental et patrimonial qui confère au territoire une qualité de vie et constitue un potentiel, mais implique également une certaine maîtrise et structuration de son développement. Les différents documents cadres supra-communaux et lois (PLH, SCoT, SRADDET, chartes PNR, etc.) définissent à ce titre les limites du possible pour le territoire dans lesquelles doit être développé le PLUi ;
- La nécessité de répondre aux besoins des habitants en termes d'activités, de logements adaptés, d'équipements et de services afin de demeurer un territoire attractif et satisfaire au mieux les besoins liés à l'évolution des ménages (vieillesse, déshabitation).

Le PLUi se doit d'apporter une série de réponses à ces différents enjeux. Pour ce faire, le projet de Mond'Arverne Communauté, exprimé dans le cadre du PADD, vise à répondre à 4 grandes ambitions :

- **Un territoire vécu et attractif** : adapter l'offre de logements aux besoins des ménages, valoriser les centres-bourgs pour renforcer l'attractivité des communes, maintenir un niveau d'équipements et de services adapté au développement de la population, protéger et valoriser le cadre de vie du territoire, et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit de l'Axe 1.
- **Un territoire solidaire et connecté** : accompagner le vieillissement de la population, répondre aux besoins des plus fragiles, favoriser une mobilité plus durable et poursuivre la gestion durable des ressources du territoire. Il s'agit de l'Axe 2.
- **Un positionnement économique à conforter** : promouvoir les ressources et les savoir-faire locaux dans une perspective de qualité et de rayonnement, structurer et qualifier une offre touristique durable, soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, s'engager dans une restructuration de l'offre au sein des zones d'activités. Il s'agit de l'Axe 3.

- **Un territoire durable et résilient** : renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue, inscrire le développement du territoire dans une logique de résilience vis-à-vis des risques naturels et technologiques, étudier les potentiels de développement à proximité des secteurs de pollution et de nuisances identifiés. Il s'agit de l'Axe 4.

Ces 4 axes se déclinent en un ensemble d'orientations qui, au travers de préconisations d'actions réglementaires, répondent à l'ambition du projet de territoire et du PLUi : **conforter le développement de Mond'Arverne Communauté tout en préservant son cadre de vie.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de Mond'Arverne répond aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme par la définition :

- Des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Et conformément à la loi Climat & Résilience, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, orientation transversale du projet.

L'élaboration du projet de PLUi s'est déroulée sur plusieurs années avec un premier arrêt du projet de PLUi en août 2023 à la suite duquel les avis des Personnes Publiques Associées, dont celui de l'Etat, n'ont pas permis de poursuivre la procédure ; la traduction réglementaire du PADD n'étant pas en adéquation avec les objectifs fixés, notamment de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 février 2024, il a été acté la reprise du travail de traduction réglementaire sur les bases du PADD débattu et validé en octobre 2022. De ce fait, le PADD s'est appuyé sur les données disponibles lors de sa rédaction en 2021, depuis de nouvelles données ont été livrées. Ces dernières ne remettent en cause la trajectoire souhaitée par les élus pour le projet de PLUi.

La méthode proposée pour la reprise de la traduction réglementaire du PADD.

Etape 1 | le séminaire de relance

Objectifs

- Qu'attendent les PPA dans un projet de PLUi?
- Replacer le PADD au cœur du projet de PLUi
- La proposition de méthode de travail détaillée

Qui ?
L'ensemble des élus communautaire et des élus communaux

Animation ?
Les PPA et le service urbanisme de Mond'Arverne
Un élu référent du Grand Clermont, le grand témoin d'un retour d'expérience

Quand ?
Date prévisionnelle:
13 février 2024



Etape 2 | le PADD territorialisé des OAP thématiques

Objectifs

- Une meilleure appréhension du PADD, une traduction territoriale des ambitions de Mond'Arverne
- Placer la sobriété foncière et la transition au cœur du projet de PLUi
- Des identités territoriales transcrites en secteurs dans le PLUi

Qui ?
Le CoPil du PLUi recomposé (une nouvelle charte de gouvernance proposée)

Animation ?
le service urbanisme de Mond'Arverne
les élus référents PLUi de Mond'Arverne

Quand ?
Premier trimestre 2024

Les OAP thématiques proposées : Vers la sobriété foncière, Vers un urbanisme favorable à la santé, Vers un paysage identitaire



Etape 3 | la mise en perspective des projets communaux

Objectifs

- S'approprier les orientations du PADD par les OAP thématiques
- Travailler les projets communaux au regard des ambitions du PADD
- Prioriser les actions et projets communaux

Qui ?
le groupe communal, composé de 3 à 4 référents communaux préalablement choisis au sein des conseils

Animation ?
le service urbanisme de Mond'Arverne
les élus référents PLUi de Mond'Arverne

Quand ?
Deuxième trimestre 2024



Etape 4 | les atlas communaux

Objectifs

- La traduction chiffrée des ambitions du PADD par communes
- Quelle traduction réglementaire des projets communaux au regard du PADD?
- Proposition d'une première structure du règlement écrit (les différents secteurs)

Qui ?
les groupes de secteur qui comprennent les 3 à 4 référents de chaque commune

Animation ?
le service urbanisme de Mond'Arverne et les PPA
les élus référents PLUi de Mond'Arverne

Quand ?
Troisième trimestre 2024



Etape 5 | Présentation des résultats des groupes de travail

Objectifs

- Appréhender le travail réglementaire réalisé et engager son appropriation par l'ensemble des élus communaux
- Présenter un zonage et une structure du règlement écrit, à débattre et émettre un avis

Qui ?
La conférence des maires et le CoPil PLUi

Animation ?
le service urbanisme de Mond'Arverne et les PPA
les élus référents PLUi de Mond'Arverne

Quand ?
Quatrième trimestre 2024



Etape 6 | Travail sur le règlement écrit

Objectifs

- Engager un travail intensif sur un temps court pour assurer la cohérence des règles
- Co-construire les principales règles avec les élus

Qui ?
le CoPil PLUi

Animation ?
le service urbanisme de Mond'Arverne
les élus référents PLUi de Mond'Arverne
Les services instructeurs

Quand ?
Juillet à Septembre 2024



Etape 7 | Présentation du Projet de PLUi

Objectifs

- Donner à voir le projet de PLUi dans sa globalité
- Décliner les principales justifications des choix opérés sur le projet
- Débattre et émettre un avis sur le projet de PLUi

Qui ?
le CoPil PLUi
les groupes communaux la conférence des maires

Animation ?
le service urbanisme de Mond'Arverne
les élus référents PLUi de Mond'Arverne

Quand ?
début 2025



Etape 8 | Le dossier de PLUi

Réalisation du dossier en vue de son ARRET

- Le travail sur le dossier sera conduit par le service urbanisme avec l'appui des services de l'Etat, le Grand Clermont et autres PPA

Qui ?
le service urbanisme de Mond'Arverne

Quand ?
Premier trimestre 2025



Partie 1 : Exposé des motifs et des choix retenus pour établir le PADD

AXE 1 : UN TERRITOIRE VECU ET ATTRACTIF

Les enjeux territoriaux...

Mond'Arverne bénéficie d'une dynamique démographique intéressante, historiquement soutenue par un solde migratoire positif jusqu'en 2009, date à laquelle le solde naturel est devenu le principal moteur de croissance. L'évolution actuelle témoigne d'une vitalité démographique modérée avec une croissance annuelle de 0,3 % pour le solde naturel contre 0,2 % pour le solde migratoire entre 2015 et 2021. La répartition de la population sur le territoire est marquée par la prédominance des pôles de proximité qui regroupent plus de 44% de la population totale avec une croissance démographique supérieure aux autres strates de l'armature territoriale. Un rééquilibrage de cette répartition territoriale est souhaitable pour assurer la vitalité des pôles de vie où se concentrent les équipements, services et commerces.

Comme au niveau national, la composition des ménages évolue avec une augmentation notable des familles monoparentales et des personnes vivant seules. Cette évolution conduit à une moyenne de la taille des ménages relativement faible (2.28 personnes par ménage en 2021), mais similaire à celle observée dans les territoires voisins (Billom Communauté : 2,30 par exemple). Dans la structure par âge de la population, Mond'Arverne Communauté se distingue par la plus faible part des personnes âgées des intercommunalités du département, mais soumise au vieillissement de sa population. Autre marqueur de la population : le revenu médian des ménages. Il est relativement élevé, bien que des disparités existent entre les différents niveaux de l'armature territoriale. Une gentrification progressive est observée, avec l'installation de populations de plus en plus aisées ; le renforcement de la mixité sociale Mond'Arverne se présente comme un enjeu à venir.

En termes de logement, la majorité des résidences sont des résidences principales de propriétaires occupants, concentrées dans les pôles de proximité. Près d'un tiers des logements ont été construits avant 1970, principalement dans les pôles de vie et les communes situées aux abords de l'autoroute A75 et en partie ouest du Val d'Allier. Cependant aujourd'hui, les mobilités résidentielles sont caractérisées par davantage de ménages quittant le territoire que de nouveaux arrivants.

Cette tendance peut s'expliquer en partie par une inadéquation entre le parc de logements et la taille des ménages : une majorité de grands logements pour des ménages de petite taille, malgré un rattrapage des petits logements en cours. L'offre locative reste peu développée ; l'augmentation des prix à l'accession et la pression foncière, conséquence directe de l'attractivité du territoire, complique aussi l'accès au logement pour certains publics. Le parc de logements locatifs sociaux est inégalement réparti entre les 3 pôles de vie et entre les 7 pôles de proximité, cette offre demande à être développée à l'échelle du territoire pour répondre aux besoins des ménages à revenus moyens et modestes. La stratégie de développement du parc social est portée par le PLH2 prise en compte dans l'élaboration du PLUi. En complément du développement d'un parc social, la diversification de l'offre de logements est nécessaire pour permettre les parcours résidentiels au sein de Mond'Arverne Communauté.

La mobilisation des logements vacants en centre-bourg peut apporter une part de la réponse à la diversification des logements si les conditions d'attractivité des centres anciens sont réunies. Mond'Arverne Communauté se distingue par un niveau d'équipement global similaire à celui des territoires de comparaison, offrant ainsi une base solide pour répondre aux besoins de sa population. Mais le maintien et le renforcement des équipements, services et commerces de proximité sont essentiels dans les choix résidentiels, ils passent par une maîtrise du développement en périphérie du commerce et des services pour préserver l'attractivité des centre-bourg et cœurs de villes. La réhabilitation de l'habitat délaissé et dégradé permet de lutter contre la vacance, d'engager le territoire vers une sobriété foncière et de structurer une offre de logements alternative à la maison individuelle, une offre à adapter aux besoins actuels et futurs d'une part des ménages de Mond'Arverne.

Mais au-delà de la valorisation des centre-bourg, une diversification des logements et des formes urbaines, plus économe en foncier, est l'occasion de rompre avec un modèle banalisant sans relation à son contexte, de faire évoluer le cadre de vie et de renouer avec l'identité du territoire qui possède un socle patrimonial bâti et paysager de qualité à préserver.

La richesse patrimoniale de Mond'Arverne, reconnue par de nombreux inventaires (site UNESCO, sites classés et inscrits, Monuments Historiques, etc.), de petit patrimoine local contribue à l'identité et à l'attractivité du territoire.

...qui motivent les orientations du PADD

ORIENTATION 1 : Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages existants et à venir

- Accompagner le développement résidentiel
- Permettre aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel au sein du territoire
- Assurer des typologies de constructions variées, innovantes et adaptées au contexte local

ORIENTATION 2 : Valoriser les centres-bourgs pour renforcer l'attractivité des communes

- Requalifier le parc ancien
- Offrir des espaces publics et lieux de vie qualitatifs
- Renforcer le dynamisme de l'appareil commercial en centre-bourg

ORIENTATION 3 : Maintenir un niveau d'équipements et de services adapté au développement de la population

- Pérenniser l'offre d'équipements et services pour les familles et les jeunes
- Favoriser l'accès à la culture pour tous
- Accompagner l'arrivée du Très Haut Débit

ORIENTATION 4 : Protéger et valoriser le cadre de vie du territoire

- Assurer un développement urbain dans le respect et la valorisation du patrimoine local
- Valoriser et développer la visibilité du patrimoine du territoire

AXE 2 – UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET CONNECTE

Les enjeux territoriaux...

Mond'Arverne Communauté bénéficie d'un réseau routier efficace, offrant une accessibilité rapide aux bassins d'emplois environnants. La ligne ferroviaire Clermont-

Ferrand/Issoire, desservant les trois gares du territoire, constitue un atout majeur pour les déplacements quotidiens et les trajets professionnels, deux aires de co-voiturage ont été aménagées à proximité des échangeurs routiers. Malgré ces atouts, les déplacements domicile-travail sont majoritairement réalisés en voiture individuelle (en solo), générant un trafic routier dense et des nuisances. D'autre part, les aménagements et infrastructures dédiés aux mobilités douces, telles que les pistes cyclables et les voies piétonnes, sont peu développés même pour de courtes distances, limitant les alternatives à la voiture. D'autre part, l'offre de transports en communs autres que ferroviaires est limitée ne permettant pas une efficacité de cette catégorie de transport en commun. Des réflexions sont en cours pour l'amélioration de cette offre en partenariat avec la région et les autres autorités organisatrices des mobilités. L'objectif est de renforcer les liaisons entre les différentes communes et les pôles d'emplois, tout en améliorant la fréquence et la couverture des services de bus.

Le développement des mobilités douces, telles que le vélo et la marche, doit également être favorisé pour les déplacements internes au territoire. La création d'infrastructures adaptées, comme des pistes cyclables sécurisées et des voies piétonnes agréables, encouragera les habitants à adopter des modes de transport plus durables et respectueux de l'environnement.

Dans cette logique de développement durable du territoire, la gestion des ressources en est un enjeu majeur. Mond'Arverne Communauté bénéficie d'une ressource en eau de bonne qualité quantitative, provenant de la chaîne des Puys et de la nappe alluviale de l'Allier. Toutefois, la ressource en eau du Val d'Allier, d'importance stratégique, reste vulnérable aux pollutions domestiques et agricoles. La restauration d'une bonne qualité écologique des cours d'eau est une priorité. Cela implique des actions concrètes pour réduire la pollution et améliorer l'état chimique des masses d'eau superficielles.

Dans le cadre de cette réduction des vulnérabilités aux pollutions, la gestion de l'assainissement, qu'il soit collectif ou non collectif, est très morcelée ; cela peut entraîner des disparités dans la qualité du traitement des eaux usées. L'évolution prochaine de la compétence assainissement au sein de la collectivité permettra une optimisation de la gestion des eaux usées, en tenant compte du développement du territoire et des besoins futurs. La réduction des consommations en eau sur le territoire, en lien avec les besoins futurs et les capacités mobilisables, est également nécessaire pour garantir une gestion durable de cette ressource précieuse en eau.

Sur le territoire, la gestion des déchets est bien encadrée, avec une baisse du tonnage des ordures ménagères, témoignant d'une prise de conscience collective et d'efforts en matière de réduction des déchets.

Cependant aujourd'hui, la quantité de déchets ménagers collectés peine à diminuer, soulignant la nécessité de renforcer les initiatives de réduction à la source et de recyclage.

C'est dans cet objectif que Mond'Arverne Communauté souhaite s'engager dans une transition vers l'économie circulaire permettra de minimiser les déchets et de maximiser l'utilisation des ressources.

...qui motivent les orientations du PADD

ORIENTATION 1 : Accompagner le vieillissement de la population par un niveau d'équipements et de services adapté

- Mutualiser les actions et les moyens existants pour renforcer les services et l'accueil des personnes âgées
- Lutter contre l'isolement par le renforcement du lien social

ORIENTATION 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

- Développer le parc de logements sociaux, en cohérence avec les objectifs du PLH
- Offrir des logements adaptés aux besoins des publics spécifiques
- Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage

ORIENTATION 3 : Favoriser une mobilité, interne et vers les pôles d'emplois, plus durable

- Inciter aux pratiques alternatives à la voiture individuelle
- Développer l'offre de transport en commun en partenariat avec la région et les autres autorités organisatrices des mobilités
- Favoriser le développement des mobilités douces dans les déplacements internes au territoire

ORIENTATION 4 : Poursuivre la gestion durable des ressources du territoire

- Améliorer la qualité et l'approvisionnement en eau du territoire
- Optimiser la gestion des eaux usées au regard du développement du territoire
- Poursuivre la dynamique de gestion optimale des déchets

AXE 3 – UN POSITIONNEMENT ECONOMIQUE A CONFORTER

Les enjeux territoriaux...

Le territoire bénéficie de pratiques d'élevage diversifiées, incluant bovins laitiers et à viande, ovins, caprins, et de cultures variées telles que grandes cultures, viticulture, et maraîchage, entre montagne et plaine. Ces activités agricoles sont soutenues par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) et Appellations d'Origine Protégée (AOP) comme le Saint-Nectaire, le Bleu d'Auvergne, la Fourme d'Ambert, et les Côtes d'Auvergne, qui contribuent à la visibilité et au rayonnement du territoire. Traditionnellement tourné vers l'arboriculture et la viticulture, le territoire a vu totalement disparaître sa filière arboricole.

La Surface Agricole Utile (SAU) et le cheptel sont stables, mais le nombre d'exploitations et d'exploitants diminue. Le non-renouvellement des exploitants devient problématique pour la production de lait et le redéploiement de filières diversifiées pour la transition alimentaire pose des défis supplémentaires.

Dans le contexte de changement climatique, la démarche des Projets Agricoles et Environnementaux Climatiques (PAEC) mérite d'être soutenue et les espaces agricoles engagés dans des contrats de Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC) protégés. La limitation de l'impact environnemental de l'agriculture passe aussi par la promotion de pratiques agricoles exemplaires, telles que l'agroécologie et l'agriculture biologique.

Ces mutations à venir permettront non seulement promouvoir les ressources et savoir-faire locaux, mais aussi garantir un développement durable et résilient, répondant aux défis environnementaux et économiques actuels.

Mond'Arverne Communauté se distingue par sa position centrale, faisant d'elle un « camp de base » idéal pour découvrir l'Auvergne. Proche de grands équipements et lieux

touristiques, elle offre un potentiel de développement touristique certain, reposant sur la découverte patrimoniale et le tourisme vert et de loisirs. Cette position stratégique permet à Mond'Arverne de s'inscrire pleinement dans la destination Auvergne, attirant ainsi un large public.

Le Pôle Pleine Nature Mond'Arverne, reconnu pour la qualité, la diversité et la densité de son offre en activités de pleine nature, est un atout majeur. Il génère une attractivité notable auprès des Clermontois et des visiteurs en quête d'expériences authentiques. De nombreux circuits de randonnées et grands itinéraires (GR4-GR441, GR300, GR30, Via Arverna, Via Allier-voie verte) traversent le territoire, s'inscrivant parfaitement dans la stratégie régionale de promotion du tourisme vert. De plus, le projet de valorisation de Gergovie et des sites arvernes renforce l'attractivité culturelle et historique du territoire.

Cependant, l'offre d'hébergements touristiques et de restauration reste insuffisante, peu diversifiée et globalement peu qualitative, notamment en termes d'accueil touristique hors période estivale. Avec seulement 2 % d'hôtels sur le territoire, il est crucial d'améliorer et de diversifier cette offre pour répondre aux attentes des visiteurs tout au long de l'année.

Pour répondre à ces enjeux, il est essentiel de valoriser l'offre touristique en s'appuyant sur des projets ayant un rayonnement régional. Le Pôle Pleine Nature, la voie verte, le plateau de Gergovie et les sites arvernes, ainsi que l'inscription au patrimoine mondial « Chaîne des Puys-faille de Limagne », sont des leviers stratégiques pour renforcer l'attractivité du territoire. L'intégration des sites touristiques communautaires dans l'offre régionale et la notoriété de la nouvelle destination « Clermont Auvergne Volcans » sont également des priorités.

La diversification et l'amélioration de l'offre d'hébergements touristiques et de restauration, ainsi que la professionnalisation et le renforcement des acteurs touristiques du territoire, sont indispensables. Cela passe par la formation continue, le soutien à l'innovation et la mise en réseau des professionnels du tourisme avec l'objectif de garantir une offre durable et de qualité, répondant aux attentes des visiteurs et contribuant au dynamisme économique local.

La grande majorité des entreprises à vocation commerciale et de services répondent aux besoins des habitants. Cependant, les nouvelles implantations commerciales et le déplacement des commerces alimentaires, entre autres, sur les zones d'activités où la vocation artisanale et commerciale est autorisée aux documents d'urbanisme actuels tendent à vider les centres villes. La maîtrise de ces implantations périphériques des commerces est impérative pour préserver l'attractivité et la vitalité des commerces de centre-bourg.

Mond'Arverne Communauté, dans l'aire d'influence de la métropole clermontoise, est un territoire économique attractif, avec une dynamique d'emplois positive malgré une récente baisse du nombre d'emplois. Le foncier économique accessible et la présence de grandes entreprises implantées sur le territoire témoignent d'un potentiel de développement économique significatif. L'attractivité du territoire est confirmée par des demandes nombreuses et régulières d'implantation en zones d'activités, soulignant un intérêt soutenu des entreprises.

Le foncier économique accessible et la présence de grandes entreprises implantées sur le territoire témoignent d'un potentiel de développement économique significatif. Cependant, cette offre foncière se raréfie, les premières zones d'activités sont vieillissantes et se sont construites sur le modèle des extensions successives sans intégrer de possibles mutations

au sein de leurs emprises. La requalification et la densification du foncier économique sont essentielles pour aller vers de nouveaux modèles de développement.

...qui motivent les orientations du PADD

ORIENTATION 1 : Promouvoir les ressources du territoire et les savoir-faire locaux dans une perspective de qualité et de rayonnement

- Conforter l'artisanat et les savoir-faire locaux
- Développer les circuits courts en soutenant les initiatives locales et valoriser l'économie circulaire
- Maintenir la diversification des activités agricoles et forestières du territoire et promouvoir les pratiques durables

ORIENTATION 2 : Structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie

- Conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne ; et activités de pleine nature
- Structurer l'offre touristique autour des trois pôles d'excellence identifiés par la stratégie de développement touristique : Aydat, porte d'entrée Sud UNESCO ; Gergovie et sites arvernes ; Val d'Allier Comté
- Accompagner les professionnels du tourisme
- Œuvrer à la structuration d'une nouvelle gouvernance touristique

ORIENTATION 3 : Soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, au sein des pôles de vie et des centralités

- Maintenir et encourager le développement des commerces de proximité
- Maîtriser le développement commercial en périphérie

ORIENTATION 4 : S'engager dans une restructuration de l'offre au sein des zones d'activités

- Mettre en œuvre une stratégie de développement économique maîtrisée et coordonnée à l'échelle de Mond'Arverne Communauté
- S'engager dans un processus d'optimisation et d'amélioration de l'offre des zones d'activités existantes
- Structurer le réseau d'entreprises des zones d'activités

AXE 4 – UN TERRITOIRE DURABLE ET RESILIENT

Les enjeux territoriaux...

Le territoire de Mond'Arverne Communauté est doté d'une richesse écologique exceptionnelle, mais il doit relever plusieurs défis pour préserver et renforcer la fonctionnalité de ces écosystèmes.

Mond'Arverne Communauté bénéficie d'un territoire très varié sur le plan géographique et géologique offrant une diversité de milieux entre plaine et montagne. Cette richesse abrite une mosaïque d'habitats particuliers, reconnue pour sa biodiversité grâce à l'abondance d'inventaires. Constituant d'importants réservoirs de biodiversité, les cours d'eau sont majoritairement préservés, en dehors des espaces urbanisés, ce qui permet le maintien d'écosystèmes fluviaux.

La pollution lumineuse reste marginale et circonscrite à l'agglomération de Clermont-Ferrand et Issoire ; elle impacte peu le territoire, à l'exception du Val d'Allier.

Cependant, La qualité de la trame bleue est vulnérable aux pollutions et des obstacles longitudinaux et transversaux perturbent par endroits la dynamique des milieux rivulaires. L'urbanisation linéaire le long des cours d'eau crée un continuum urbain, affecte la fonctionnalité écologique des corridors terrestres ; tandis que les infrastructures linéaires majeures, telles que l'A75, entravent fortement les déplacements de la faune. Le renforcement des corridors écologiques passant par le Val d'Allier est aussi important pour rétablir les échanges Est-Ouest, essentiels pour la biodiversité locale. La valorisation des ripisylves permet de maintenir les espaces relais qu'elles constituent, essentiels pour la préservation de la biodiversité. De même, la protection des zones humides est essentielle pour assurer les continuités de la trame bleue sur le territoire.

L'équilibre entre les espaces boisés et les espaces ouverts favorise la richesse écologique et renforce les échanges entre les milieux. Le développement du réseau bocager et des boisements dans les espaces agricoles, notamment dans les zones de grandes cultures, peut contribuer à la préservation de la fonctionnalité écologique et des paysages du territoire.

Si le territoire possède cette richesse écologique et paysagère, les aménagements urbains ne font que très peu de place aux espaces de nature. Le développement d'une trame verte urbaine, s'amorçant par la végétalisation des espaces publics, peut accueillir la biodiversité en milieu urbain mais peut aussi constituer des îlots relais aux corridors.

En matière de risques, le territoire de Mond'Arverne Communauté est particulièrement contraint par les risques naturels et exposé à des risques technologiques essentiellement liés aux infrastructures de transport de matières dangereuses (TMD) comme le gazoduc et l'A75. L'ensemble des risques naturels sont relativement bien connus, dont certains font l'objet de PPR (Plan de Prévention des Risques) ou d'études spécifiques. Cependant, les nombreux arrêtés de catastrophe naturelle témoignent d'une vulnérabilité accrue aux inondations et aux coulées de boue, particulièrement dans les zones urbanisées. Le retrait-gonflement des argiles présente aussi des risques pour la sécurité des biens et des personnes. Les impacts de ces risques sont susceptibles d'être amplifiés par le changement climatique à l'œuvre. La maîtrise de l'imperméabilisation des sols par le développement urbain est également nécessaire pour prévenir les risques liés aux inondations, au ruissellement, et aux îlots de chaleur urbains.

La qualité de l'air, bien que globalement bonne, est soumise à l'importance des flux et du trafic routier, avec des sources de pollution à proximité des secteurs habités. Corrélées à ces flux, les nuisances sonores sont relativement contenues à proximité de l'A75 et des principaux axes de communication. Cependant, le choix d'un développement urbain linéaire le long des infrastructures de transport peut exposer davantage les populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

La gestion de l'urbanisation et la réduction de la vulnérabilité dans un contexte de changement climatique sont des enjeux majeurs pour une plus grande résilience face aux risques naturels et technologiques.

Nombre de sites inventoriés par BASIAS (Bases de données des Sites et Sols Pollués ou potentiellement pollués) sont repérés sur le territoire de Mond'Arverne Communauté. Ces sites peuvent présenter des potentiels de développement pour l'énergie photovoltaïque ou de renaturation permettant ainsi un « recyclage foncier » ; comme l'ont été les projets de réhabilitation écologique des carrières dans le Val d'Allier, visant à restaurer les écosystèmes et à valoriser la biodiversité locale.

...qui motivent les orientations du PADD

ORIENTATION 1 : Renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue

- Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité du territoire
- Prendre en compte la trame verte et bleue dans le développement du territoire
- Concevoir un développement urbain des centres-bourgs perméable pour la trame verte et bleue urbaine

ORIENTATION 2 : Inscrire le développement du territoire dans une logique de résilience vis-à-vis des risques naturels et technologiques

- Gérer l'exposition des biens et des personnes aux risques inondations
- Anticiper les effets de l'intensification du dérèglement climatique sur les phénomènes naturels
- Prendre en compte les risques technologiques dans l'organisation du développement du territoire pour assurer un accueil sécurisé des nouveaux usagers

ORIENTATION 3 : Etudier les potentiels de développement à proximité des secteurs de pollution et de nuisances identifiés

- Maitriser l'exposition des populations sensibles aux nuisances et pollutions
- Poursuivre les opérations de réhabilitation et renouvellement des espaces pollués ou dégradés

ORIENTATION TRANSVERSALE : SCENARIO DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

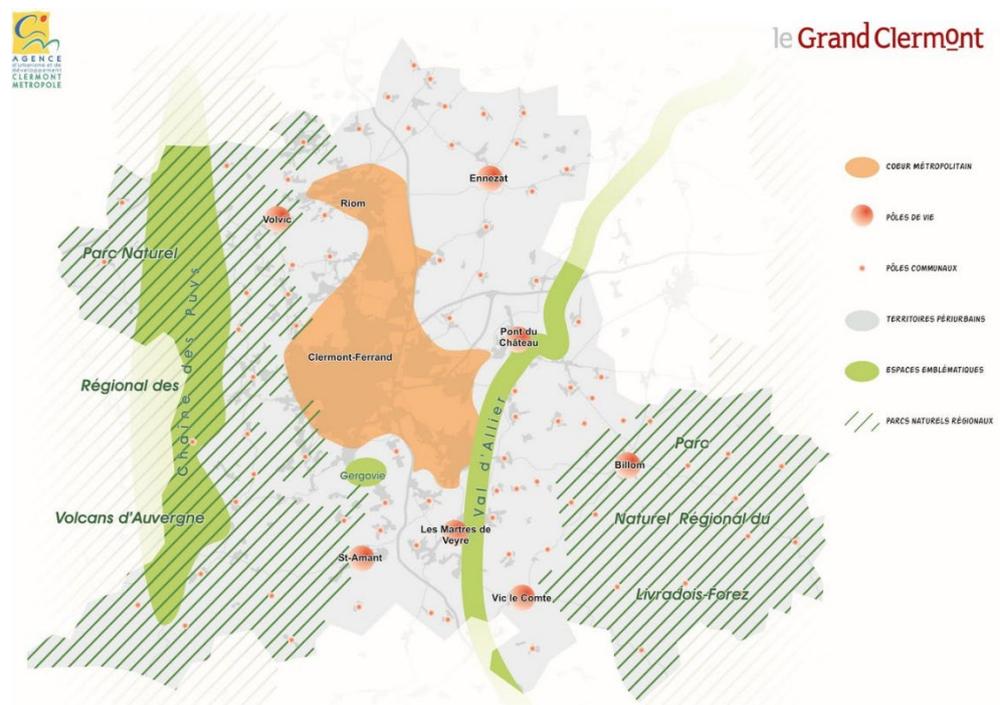
Croisée avec les objectifs économiques définis par le SCoT du Grand Clermont et les objectifs de production de logement et de peuplement définis par le PLH, l'analyse du gisement foncier disponible pour accueillir de nouveaux logements et activités a permis de définir plusieurs scénarios de croissance pour Mond'Arverne Communauté, dont le scénario final a été acté au PADD.

Le choix d'un scénario de développement maîtrisé et équilibré

1. Les besoins en logements au regard de la dynamique démographique

Que dit le SCoT pour la période 2012-2030 ?

Les objectifs du SCoT en matière d'accueil de population visent 50 000 habitants à horizon 2030 avec une répartition spatiale basée sur l'armature en archipel pour répondre aux besoins en logements. Afin d'infléchir le phénomène de périurbanisation, le SCoT définit que la part des nouveaux logements sera de 70% dans le cœur métropolitain, 15% dans les pôles de vie et 15% dans les territoires périurbains. Ces objectifs se traduisent pour Mond'Arverne Communauté par la production de **4255 logements dont 1771 logements au maximum pour les territoires périurbains.**



L'organisation en archipel - extrait du SCoT

Cette production, pour répondre à la volonté de préservation de l'environnement et la densification du tissu urbain fixe des densités minimums par logements qui sont les suivantes : **500m²/ logement dans les pôles de vie, 700m² / logement dans les territoires périurbains.**

L'armature territoriale de Mond'Arverne Communauté

Issue de la fusion de 3 communautés de communes, Mond'Arverne se structure autour de 3 pôles de vie, identifiés au SCoT : Vic le Comte, Les Martres de Veyre et la centralité composée de Saint-Saturnin, Saint Amant Tallende et Tallende qui forment une même et unique entité. Le territoire qui s'étend d'est en ouest ne présente pas des caractéristiques équivalentes entre communes. Si certaines communes peuvent rentrer dans la catégorie des communes périurbaines, de par leur développement récent, les équipements et services proposés, d'autres s'apparentent plus à des communes rurales. Afin de traduire cette spécificité territoriale, Mond'Arverne a souhaité définir une armature territoriale plus fine à l'échelle du territoire que celle du SCoT.

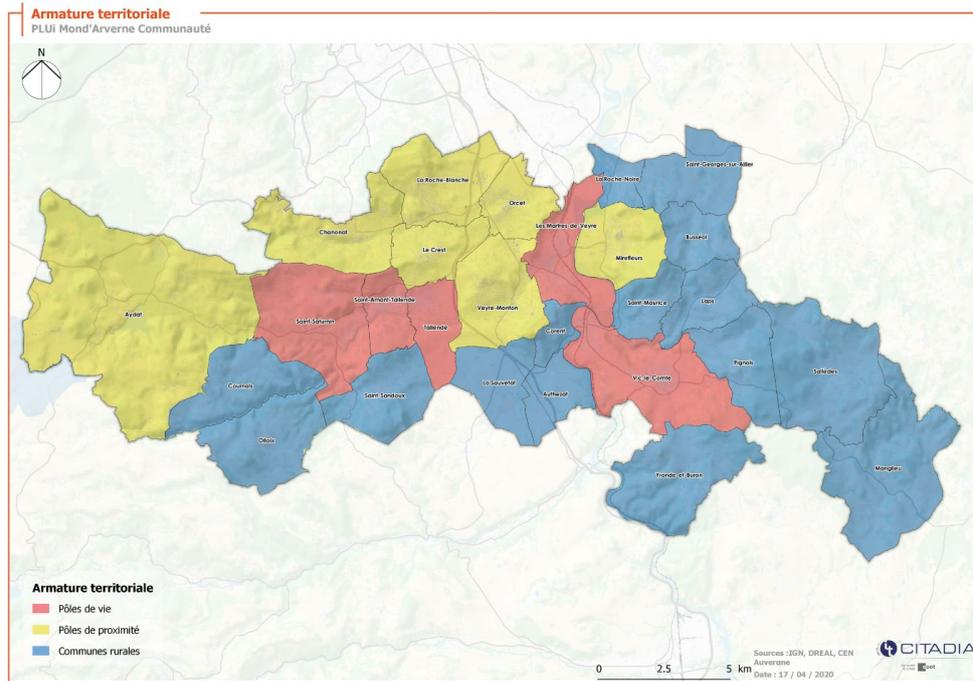
Le découpage du territoire de Mond'Arverne Communauté est défini à partir d'une triple analyse :

- Géographique, au regard de la situation et du positionnement de chacune des 27 communes au sein du territoire ;
- Urbaine, à partir des caractéristiques observées sur chaque commune en matière d'urbanisation, de densités et de formes d'habitat ;
- Fonctionnelle, en fonction du poids de population et des caractéristiques démographiques des communes mais également au regard de leur niveau d'équipement en matière d'accès aux services et aux transports collectifs.

Au regard de cette analyse, il ressort que le territoire se structure en une armature à 3 niveaux :

- 3 Pôles de vie : Saint-Saturnin / Tallende / Saint-Amant-Tallende, Les Martres-de-Veyre et Vic-le-Comte (les communes de Saint-Saturnin / Tallende / Saint-Amant-Tallende présentent une continuité urbaine et ne forment qu'une seule et même pôle de vie) ;
- 7 Pôles de proximité : Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche Blanche, Orcet, Veyre-Monton, Mirefleurs ;
- 15 Communes rurales : Cournols, Olloix, Saint-Sandoux, La Sauvetat, Authezat, Corent, Saint-Maurice, La Roche-Noire, Saint-Georges-sur-Allier, Busséol, Laps, Pignols, Sallèdes, Manglieu et Yronde-et-Buron.

Le découpage du territoire permet donc de regrouper plusieurs communes partageant des similitudes en matière de démographie, d'habitat, de mobilité, d'urbanisation et d'inscription au sein du paysage de l'agglomération.



Bilan du PLH 1 (2015-2023)

Les objectifs globaux du PLH 1 étaient de 1 500 à 1 600 logements sur la période 2018 à 2023 (250 à 260 logements par an) dont 260 à 280 logements sociaux (20 à 25 logements par an).

L'offre de logements se répartissait approximativement de 1 300 à 1 400 nouveaux logements (210 à 230 logements par an) et de 170 à 180 logements vacants à remettre sur le marché (25 à 30 logements par an ; soit une valeur moyenne de 12% de remise sur le marché sur l'offre globale). Les objectifs de sortie de vacance étaient différenciés selon les taux de vacances constatés sur les communes :

- 15% du parc de logements vacants pour les communes avec un taux de vacance supérieur à 7%
- 10% du parc de logements vacants pour les communes avec un taux de vacance inférieur à 7%

Déjà le PLH 1 soulignait l'importance d'orienter préférentiellement le développement urbain au sein de des enveloppes urbaines existantes et de limiter l'impact foncier du développement résidentiel.

La répartition des objectifs de construction attendue par niveau territorial était la suivante pour la réalisation de logements :

- 48% pour les pôles de vie ;
- 33% pour les pôles de proximité ;
- 19 % pour les communes du secteur rural.

Selon les données de Sit@del2, **les objectifs du PLH 1 sont atteints à 89.3%** pour la production de logements avec un rythme de 197 logements/an, avec une répartition de la production par strates territoriales de :

- 45.6% pour les pôles de vie ;
- 37.7% pour les pôles de proximité ;
- 16.7% pour les communes du secteur rural.

Les objectifs annuels de production sont globalement respectés pour l'ensemble des communes. Exceptées Orcet qui affiche une production annuelle supérieure à +117 % de l'objectif du PLH 1 et Les Martres-de-Veyre et La Roche Blanche, une production annuelle inférieure aux objectifs du PLH 1 avec respectivement – 31,8 % et – 81.8%. Ces 2 communes font partie des pôles territoriaux où la production de logements doit être priorisée.

Les objectifs du PLH 2

Comme mentionné, les objectifs du PLH 2 et les objectifs du PLUi ont été construits conjointement sur les mêmes éléments prospectifs et d'état des lieux des disponibilités foncières disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les objectifs du PLH 2 sont donc similaires aux objectifs du PLUi sur une période ramenée à 6 ans.

Les scénarios proposés

Plusieurs scénarios d'évolution sur 10 ans ont été présentés afin d'avoir une vision d'ensemble sur les futurs possibles du territoire, se basant notamment sur le projet de territoire. Les réflexions ont été guidées par plusieurs invariants :

- Une détermination du scénario adéquat au regard des évolutions analysées sur le territoire ;
- Une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard du développement des dix dernières années ;
- Une prise en compte de la capacité du territoire à répondre au développement choisi au regard des enjeux de développement durable : disponibilité de la ressource en eau, consommation énergétique, préservation et valorisation des paysages et de la biodiversité, réseaux, équipements...

La temporalité du PLUi a été définie à partir des données démographiques et d'habitat disponibles au moment de l'élaboration du PADD (recensements INSEE 2011, 2016, 2019).

Aujourd'hui, au regard des derniers chiffres de 2021, la projection de population n'a pas été atteinte (est-ce l'impact de la pandémie ?), le souhait des élus est de maintenir l'objectif initial avec la reprise du PLUi à partir des ambitions inscrites au PADD ; réaffirmé par la délibération du 22 février 2024.

Les projections ont ensuite été travaillées à l'horizon 2030, correspondant à l'horizon temporel défini par le SCoT (18 ans / 2012-2030) et le PLH (2018-2023). Depuis, le PLH 2 est en cours d'élaboration et concomitant avec l'élaboration du PLUi. Les objectifs en matière de production et de répartition de l'offre en logements future ont été travaillés de manière conjointe, PLH2 et PLUi, afin de répondre au projet de territoire de Mond'Arverne.

Les objectifs résiduels de production de logements 2024-2030 ont par ailleurs été intégrés, à partir d'un état des lieux de ce qui a été produit de 2011 à 2024 et de ce qu'il reste à produire d'ici 2030 pour atteindre les objectifs du SCoT au regard de la répartition de l'offre entre les différentes typologies de communes selon l'armature urbaine définie par le SCoT et adaptée à Mond'Arverne Communauté par le PLUi.

Ces objectifs de production de logements à l'horizon 2030 en cohérence avec le SCoT ont enfin été adaptés à l'horizon 2034 selon l'échéance 10 ans prévue par le PLUi, en se basant sur le nombre de logements à produire sur 2024-2030 sur chaque commune (objectifs résiduels) et sur le nombre de logements par an à produire selon les objectifs du SCoT (2012-2030) et du PLH.

Les 3 scénarios qui ont été travaillés lors de l'élaboration du PADD :

Les 3 scénarios	Population (estimée pour 2021)			Taux variation annuel 2022	Population projetée à Horizon 2034	Accroissement projeté entre 2021-2034 (nbre d'habitant)	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Appropriation du parc en résidences secondaires	Besoins en logements à l'horizon 2034
	2011	2016	2021							
scénario 1 Tendancier 2011-2021				0,5	43 936	2 758	1 254	657	115	2 026
scénario 2 Médian (PLH)	39 052	40 101	41 178	0,8	45 672	4 494	2 043	657	162	2 862
scénario 3 SCoT				1,2	47 777	6 599	3 000	657	219	3 875

Les trois scénarios ont été mis en comparaison :

Scénario 1 : scénario tendancier « au fil de l'eau »

Poursuite du développement observé entre 2011 et 2016, soit un taux de variation annuel moyen croissant de +0,5% de la population de Mond'Arverne Communauté, pour atteindre une population de 44 116 habitants en 2034. Avec cette projection de croissance démographique à horizon 2030, les objectifs fixés au SCoT ne pourraient être tenus en termes de production de logements.

Scénario 2 : scénario médian de poursuite des objectifs du PLH (2018-2023)

Le scénario médian prend en compte l'impossibilité de l'atteinte des objectifs du SCoT du scénario tendancier, et s'appuie sur le maintien des objectifs du PLH (2018-2023) qui visaient un rythme de 210 à 230 logts / an.

Scénario 3 : scénario basé sur le SCoT 2012-2030

Ce scénario se veut plus ambitieux. Il a permis de mettre en comparaison les impacts, notamment en production de logements (environ 230 logements par an) d'une variation de la population plus conséquente que celle générée par l'application des objectifs du PLH (2018-2023).

Le deuxième scénario a été choisi. Il s'agit du scénario répondant le plus précisément aux perspectives d'accueil démographique établies par le SCoT, mais adaptées aux ambitions territoriales portées par les projections du PLH 1 qui ont été atteintes.

L'objectif de production de logements sur la durée du PLUi et au regard des ambitions démographiques est de 2 800 logements.

Afin de répondre à ce besoin, la méthode présentée dans le schéma en page suivante a permis de déterminer le volume nécessaire de logements à produire sur la durée du PLUi à horizon 2034. Pour la détermination des besoins en logements, différentes pondérations ont été appliquées pour approcher au plus juste l'exact besoin.

Le travail d'analyse foncière a permis de déterminer le potentiel existant en densification au sein des enveloppes urbaines, avec une qualification différenciée selon que ces potentiels pour le logement étaient en dents creuses ou en division foncières (Bimby) (Voir chapitre suivant : Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain).

Pour les disponibilités exprimées en surface (m²) en dents creuses, une pondération de 30% a été appliquée afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière ; à cette surface ainsi pondérée a ensuite été convertie en nombre de logements selon les densités minimales issues du SCoT adaptées à l'armature territoriale de Mond'Arverne Communauté :

- 500m²/ logement dans les pôles de vie,
- 700m² / logement dans les territoires périurbains, pôles de proximité et communes rurales.

Pour les divisions foncières, une mobilisation de ces disponibilités de 1% par an a été projetée sur les dix années à venir (2024/2034), le potentiel en surface a ensuite été converti en nombre de logements, de la même manière que les dents creuses.

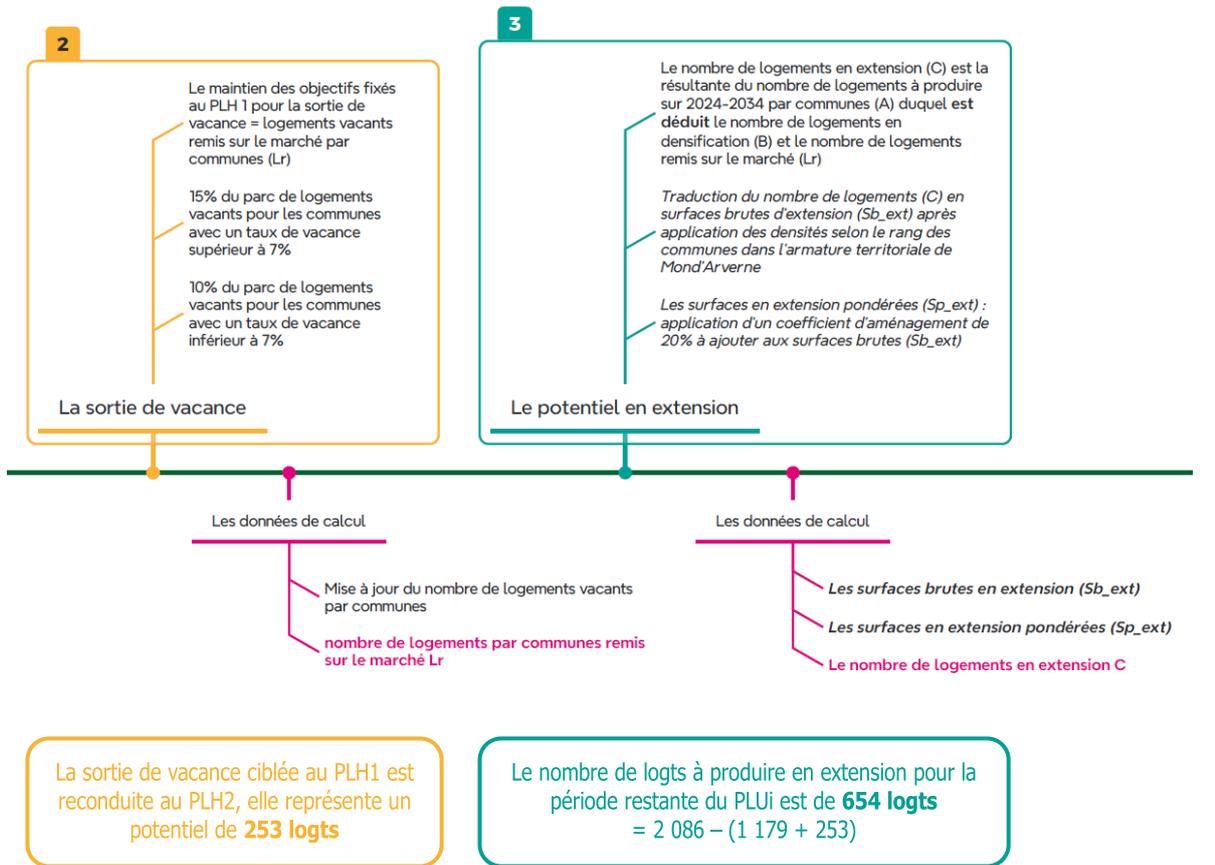
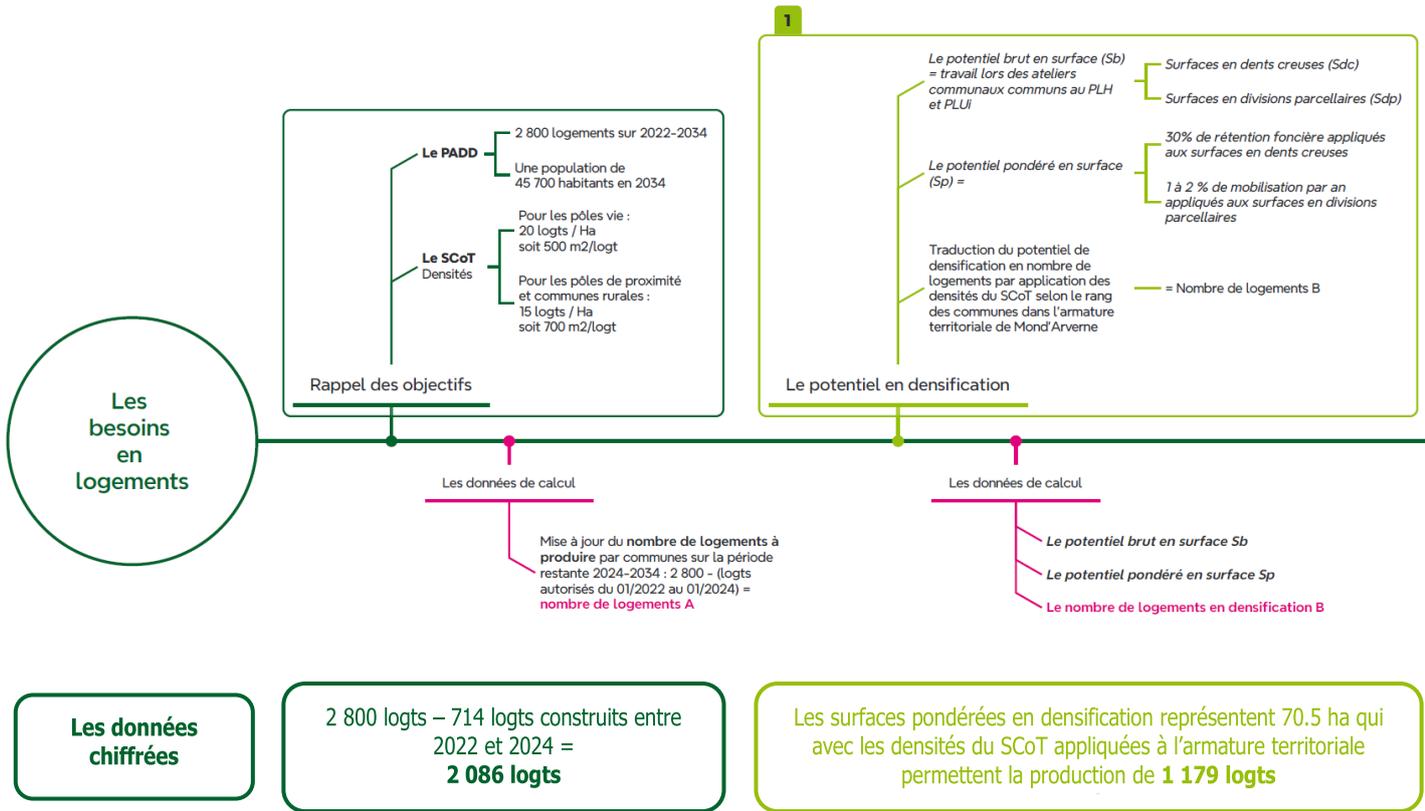
Pour la sortie de vacance, les objectifs du PLH1-2 ont été reconduits, à savoir une remise sur le marché de :

- 15% du parc des logements pour les communes dont le taux de vacance est supérieur à 7%
- 10% du parc des logements pour les communes dont le taux de vacance est inférieur à 7%

Pour répondre à l'objectif global de 2 800 logements au regard du potentiel existant en densification et en sortie de vacance, la répartition se fait ainsi :

- 1 179 logements en densification,
- 253 logements en sortie de vacance,
- 654 logements en extension.

Sur les 2 086 logements restant à produire sur la période de 2024-2034, 69% peuvent être produits en densification de l'existant et en sortie de vacance, 31% le seront sur des zones à urbaniser, soit un besoin en foncier d'environ 20 hectares. (Voir chapitre suivant : Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain).



Les besoins en logements ont été ensuite répartis selon l'armature territoriale avec des objectifs définis selon les différentes strates. La volonté de renforcer les pôles de vie est inscrite dans cette répartition au regard de la situation constatée en 2021 et la part prépondérante des pôles de proximité dans la répartition du parc de logements communautaire.

En 2021, Mond'Arverne Communauté concentre 20 430 logements, dont 86,2 % de résidences principales :

- 23 % du parc se répartit dans les 15 communes rurales ;
- 34 % du parc se répartit dans les 5 pôles de vie ;
- 43 % du parc se répartit dans les 7 pôles de proximité.

Afin de porter ce rééquilibrage et de favoriser une production de logements au plus proche des équipements, services et commerces, le PADD vise donc la répartition suivante :

- 55% des logements sur les pôles de vie, soit 1 540 logements,
- 25 % sur les pôles de proximité, soit 700 logements,
- 20% sur les communes rurales, soit 560 logements.

Les objectifs de production et de répartition fixés au PADD sont atteints, avec cependant un léger déséquilibre qui persiste entre les pôles de vie et les pôles de proximité. Ce déséquilibre vient de la spécificité de deux communes :

- Aydat, au vaste territoire structuré autour de nombreux bourgs et villages, dont une part de la production de logements produits est dédiées à l'accueil touristique, activité importante sur la commune, et non à l'accueil de nouveaux habitants ;
- Veyre-Monton, ne formant qu'un même ensemble urbain avec Les Martres de Veyre, répond en appui et en complémentarité à une part de l'accueil de nouveaux habitants de ce pôle de vie.

Nombre et répartition au PLUi des logements selon l'armature territoriale

LE ZONAGE DU PLUi 2						
Nbre de logts total sur 2021-2034	Bilan du PLUi 2 par strates					
	Strates de l'armature territoriale	Les besoins en logements du PADD et le nombre de logements prévu au règlement graphique			La répartition des logements en % au plan de zonage	La répartition des logements en % au PADD
		Nombre de logements au PADD	Nombre de logements au plan de zonage	DIFFERENCE en nombre de logements		
2 800						
	Les pôles de vie (3)	1 540	1 469	-71	52%	55%
	Les pôles de proximité (7)	700	825	125	29%	25%
	Les communes rurales (15)	560	541	-19	19%	20%
	TOTAL	2 800	2 835	35	100%	100%

Sur la durée globale du PLUi

Tableau détaillé de la répartition des logements par communes

Communes	Le potentiel en densification		La sortie de vacance		Nombre total de logements déjà réalisés entre 01/2022-01/2024	Nombre total de logements en densification et sortie de vacance	Nombre total de logements sur la période 2021-2024 par communes selon les strates de l'armature	Le potentiel théorique restant en extension	Les OAP 1AU à vocation d'habitat du PLUI 2	BILAN des logements en trop ou en moins du zonage	
	en nombre de logts	20 logts/ha 15 logts/ha	Premise sur le marché des logements vacants (maintien des objectifs du PLH 1)	en nombre de logts						Nombre de logts inscrits au PADD	Nombre de logements au PADD
AUTHEZAT	26	3		6	37	2	5	37	40	3	
AYDAT	100	19		41	100		12	100	172	72	
BUSSEOL	7	0		1	37	29	10	37	18	19	
CHANONAT	40	15		48	100		3	100	106	6	
CORENT	24	2		30	37		0	37	56	19	
COURNOLS	5	1		0	37	31	13	37	19	18	
LA ROCHE-BLANCHE	40	16		11	100	33	45	100	112	12	
LA ROCHE-NOIRE	9	1		3	37	24	28	37	41	4	
LA SAUVETAT	22	5		1	37	9	17	37	45	8	
LAPS	26	3		9	37		0	37	38	1	
LE CREST	46	1		47	100	44	22	100	78	22	
LES MARTRES-DE-VEYRE	145	35		216	515	119	99	515	495	20	
MANGIEU	11	4		2	37	20	5	37	22	15	
MIREFLEURS	37	13		46	100		12	100	108	8	
OLLOIX	9	3		4	37	21	0	37	16	21	
ORCET	36	16		30	100	18	11	100	93	7	
PIGNOLS	12	2		2	37	21	0	37	16	21	
SAINT-AMANT-TALLENDE	29	14		6	172	122	86	172	155	37	
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	31	3		26	37	18	18	37	78	41	
SAINT-MAURICE	36	3		6	37		0	37	45	8	
SAINT-SANDOUX	21	6		8	37	2	6	37	41	4	
SAINT-SATURNIN	29	7		9	172	126	25	172	70	102	
SALLEDES	21	4		5	37	7	2	37	32	5	
TALLENDE	37	10		45	172	79	100	172	192	20	
VEYRE-MONTON	70	10		43	100		33	100	156	56	
VIC-LE-COMTE	298	50		98	515	69	131	515	577	62	
YRONDE-ET-BURON	12	7		9	37		6	37	34	3	
TOTAL mac	1.179	253		714	2.800	652	689	2.800	2.835	35	

2. Les besoins dédiés à l'activité, au commerce, au tourisme et aux équipements

La stratégie de développement économique de Mond'Arverne Communauté est de soutenir techniquement et financièrement les porteurs de projets économiques afin de structurer une activité économique diversifiée où s'opère des complémentarités de filière.

Depuis 2020, Mond'Arverne Communauté a souhaité favoriser le développement de son tissu économique de proximité au sein des Pôles de vie et des centralités conformément aux objectifs de son Projet de Territoire.

En 2022, Mond'Arverne Communauté a validé sa stratégie de développement économique qui s'organise autour de 3 axes avec comme fil conducteur la transition écologique :

- Etablir une stratégie foncière et immobilière,
- Accompagner les entreprises et les porteurs de projets,
- Promouvoir une image économique du territoire.

Le premier axe consacré au foncier traite à la fois de l'immobilier d'entreprise afin de proposer aux porteurs de projets un parcours entrepreneurial adapté et le développement des zones d'activités dans le respect de la maîtrise de l'étalement urbain. A ce titre, les actions prévues sont les suivantes :

- Un programme de requalification des zones existantes,
- Le recensement de la vacance dans les zones d'activités conformément aux exigences de la loi «Climat & Résilience» qui permettra le lancement d'un travail sur la densification des zones d'activités.
- L'expérimentation d'outils pour agir sur la rétention foncière, la vacance des espaces d'activités, la commercialisation d'espaces...
- L'extension de la zone de Tallende.

En 2022, Mond'Arverne Communauté compte 11 zones d'activités représentant environ une centaine d'hectares dédiées à l'activité économique (0,3% de la superficie du territoire) et ces activités portent près de 2000 emplois. Aujourd'hui la commercialisation est terminée et Mond'Arverne Communauté n'a plus de foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises locales en termes de développement d'activités ni pour implanter de nouveaux projets exogènes.

En moyenne annuelle, ce sont environ 40 porteurs de projets qui contactent Mond'Arverne Communauté dans le cadre de leur recherche de foncier bâti ou non bâti. Pour répondre à ces besoins tout en maîtrisant l'étalement urbain et en préservant les espaces agricoles, Mond'Arverne Communauté a défini sa stratégie économique dont le premier axe est dédié au foncier économique. La collectivité souhaite contribuer à un développement équilibré de son territoire et aux objectifs économiques du SCoT du Grand Clermont.

Le bilan du SCoT du Grand Clermont 2024

A la demande Mond'Arverne Communauté, lors de la modification n°8 du SCoT (approuvée en juin 2024), un travail a été mené pour un nouvel équilibre entre espaces d'activités et espaces agricoles, ainsi qu'une nouvelle répartition territoriale.

Cette évolution souhaitée répond aussi aux objectifs de la collectivité de recentrer l'offre d'accueil d'activités sur les pôles de vie.

Le tableau ci-dessous présente les données du SCoT avant la modification n°8 et à la suite de celle-ci :

ZAE	Superficie globale en ha (prévue initialement au SCoT)	Répartition actuelle au SCoT		Nouveau phasage de la modification n°8	
		Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2
La Novialle	16	16		16	
Pra de Serre III	13	13		13	
Cheir'activités	18	6	12	12	
Les Meules II	11,5	11,5		4,5	
Le Daillard	6	2	4	0	
Total ZACIL Mond'Arverne Communauté	64,5	48,5	16	45,5	0

Début 2024, Mond'Arverne Communauté ne possède plus aucune disponibilité immédiate en ZACIL, selon le bilan effectué par le SCoT.

MOND'ARVERNE COMMUNAUTE



Les Meules (Vic-le-Comte)



Pra de Serre – Veyre-Monton



La Novialle – La Roche Blanche



Le Daillard - Mirefleurs



Cheiractivités - Tallende

Cartographie des ZACIL – Etat de la consommation foncière au 1er janvier 2024 – extrait de « bilan foncier des zones d'activités économiques inscrites au SCoT au 1er janvier 2024 » - Bilan mis à jour avec la modification n°8 du SCoT adoptée au conseil syndical du 26 juin 2024.

Depuis ce bilan, sur la Za de la Novialle, la partie sud repérée en « non aménagée » (Les Triolères Basses) a fait l'objet d'un permis d'aménager, les travaux ont débutés et les parcelles sont commercialisées.

Les besoins dédiés à l'activité

La consommation foncière moyenne constatée sur le territoire de 2017 à 2021 est d'environ 5 ha /an (données Service développement économique, Mond'Arverne Communauté). La majorité des demandes concerne une implantation sur une zone d'activités pour éviter les nuisances et bénéficier d'un accès facilité. Pour les deux tiers des demandes, il s'agit d'un développement endogène et pour un tiers, les projets viennent d'entreprises implantées sur la métropole clermontoise voire une implantation régionale.

La dynamique économique est ainsi forte sur le territoire, les demandes soutenues ; comme en témoigne la commercialisation très rapide des extensions de la ZA de La Novialle (La Méridienne et Les Triolères Basses). L'absence de foncier disponible actuellement rend la situation particulièrement difficile pour maintenir le positionnement de Mond'Arverne Communauté au sein du Grand Clermont.

Le projet d'extension de Cheir'activité de 12 ha constitue une réponse adaptée à la réalité économique du territoire et en adéquation avec la volonté politique d'ancrer la transition écologique au cœur de ses actions. Cette unique extension reste la solution pour accueillir l'activité économique future de Mond'Arverne. Cette zone, porte d'entrée du territoire, doit renforcer l'attractivité et l'image du territoire grâce à des exigences qualitatives quant à sa conception et son aménagement. Il s'agit de développer un projet économique avec pour socle la maîtrise de l'impact paysager et la construction d'une limite urbaine de qualité, l'intégration environnementale tout en offrant une qualité de services aux salariés et entreprises qui feront le choix de s'implanter sur ce site. Cette zone doit être un démonstrateur de solutions innovantes en matière de gestion de ressources, d'habitat pour les entreprises, de mutualisation des espaces, ...

A Vic le Comte, l'établissement de la Banque de France occupe les bords d'Allier à Longues. Ce site peut être qualifié de Projet d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE), son inscription à la liste des PENE a été faite auprès de la Région et de l'Etat. Après plusieurs années d'incertitude, la restructuration du site est en cours intégrant de nouvelles installations pour accueillir l'imprimerie qui quitte le site historique de Chamalières. Les travaux ont débuté, ce projet nécessite environ 6 ha qui n'entrent pas dans l'enveloppe de la collectivité, mais dans l'enveloppe mutualisée des PENE.

En complément de ces besoins au sein de zones d'activités identifiées, les activités isolées implantées hors de ces zones en zone Naturelle et Agricole nécessitent la création de STECAL pour en assurer le maintien et la pérennisation.

Les besoins agricoles

Comme de nombreux territoires, Mond'Arverne Communauté connaît une baisse significative du nombre d'exploitations et d'exploitants agricoles symptomatique du non renouvellement des exploitants et de l'agrandissement des exploitations. Les

filères de production sont majoritairement orientées sur les grandes cultures et l'élevage bovin, avec une part de filière viticole qui tend à augmenter ces dernières années. Ces productions sont soutenues par la reconnaissance et la protection apportées par les IGP (Indication Géographique Protégée) et AOP (Appellation d'Origine Protégée).

La diversité des productions reste présente sur Mond'Arverne malgré la disparition d'une filière historique du territoire : l'arboriculture. Lauréate du programme France 2030 en 2025 pour le projet « Fruits de Dôme », démonstrateur territorial des transitions agricoles et alimentaires, la communauté de communes souhaite s'engager dans ces transitions avec ce projet de relance d'une filière arboricole sur le département du Puy-de-Dôme et notamment sur son territoire.

En lien direct avec les ambitions portées par le PAT du Grand Clermont et du Livradois Forez, l'activité agri-locale, le PLUi vise donc à préserver les terres agricoles et à remobiliser les terres en déshérence afin de répondre au défi d'une plus grande autonomie alimentaire territoriale avec des zones Agricoles (A) et des zones de reconquête agricole (Ar).

D'autre part, les besoins fonciers pour les projets d'évolution des exploitations agricoles sont inscrits au PLUi avec des zones agricoles constructibles (zone Ac) pour les exploitations existantes et les projets d'installation connus. D'autres projets, en lien avec la transition énergétique (implantation d'une unité de méthanisation, de hangars photovoltaïques), ont donné lieu à la création de zones agricoles constructibles pour les accueillir.

Les 6 grands axes stratégiques du Plan Alimentaire Territorial sont les suivants :

- Préserver et remobiliser les terres agricoles en surfaces et en qualité pour maintenir l'activité agri-locale,
- Accompagner l'évolution des pratiques en faveur d'une agriculture respectueuse de l'environnement et rémunératrice,
- Renforcer et créer les filières pour favoriser l'autosuffisance alimentaire du territoire d'aujourd'hui et de demain,
- Développer une culture du consommateur sain, local et responsable,
- Faciliter l'accès aux produits locaux,
- Favoriser le développement d'une alimentation durable, saine et locale en restauration collective.

Les besoins liés au commerce et au tertiaire

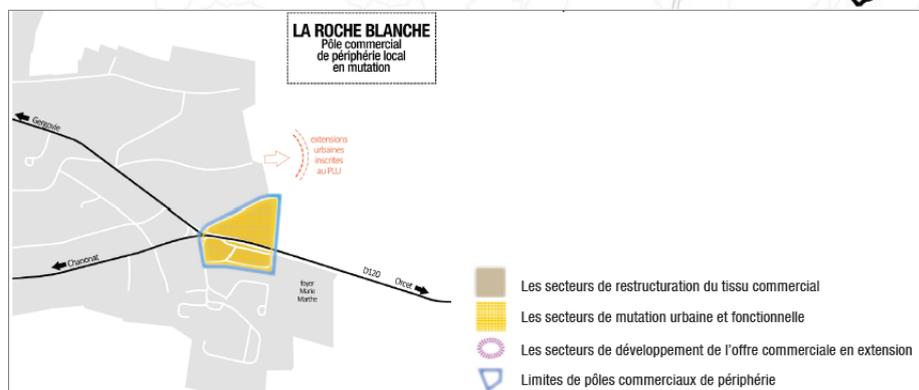
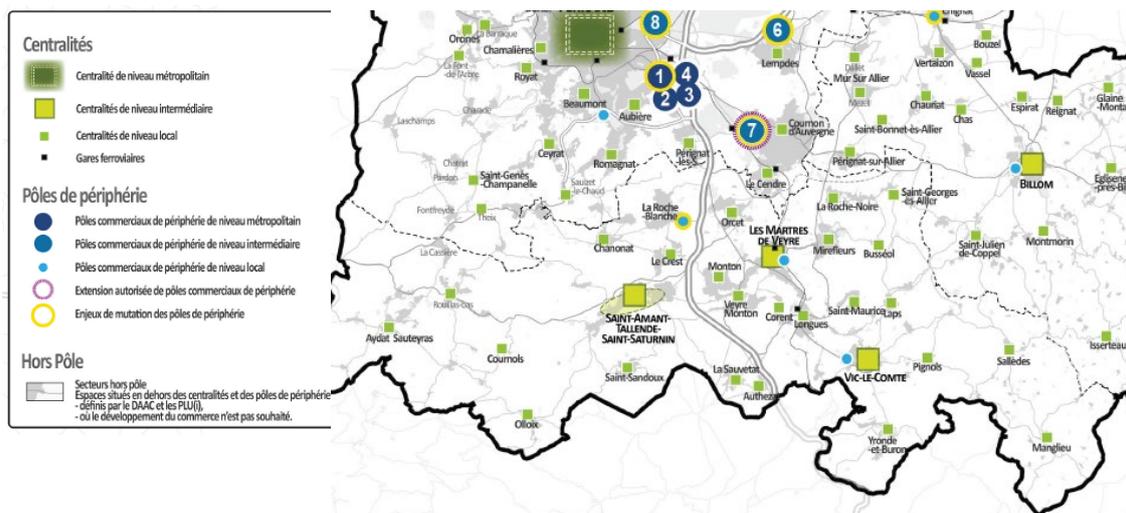
Le développement commercial sur le territoire est essentiellement porté par les centres villes des pôles de vie. Le tissu commercial actuel permet à la population d'avoir accès à une offre de première nécessité complétée par une offre non sédentaire complémentaire. Cette offre reste cependant à préserver et conforter. Pour les habitants des communes rurales dépourvues de commerces et services, l'accès à l'offre commerciale reste délicat et nécessite des déplacements en voiture alors que les tournées de commerce alimentaire se font de plus en plus rares. Une réflexion et un travail est en cours avec les communes rurales pour redynamiser ce secteur de commerces ambulants au sein de Mond'Arverne Communauté.

Le renouvellement de l'offre commerciale est dynamique dans les pôles de vie et notamment Saint-Amant-Tallende. Vic-le-Comte bénéficie d'une Opération de Revitalisation Territoriale permettant une réflexion globale sur le centre-bourg : mobilité, commerces et services, habitat... ;

La structure commerciale s'appuie sur les pôles de vie, mais aussi sur les pôles de proximité avec une offre constituée qui peut être renforcée dans les centralités avec une nécessaire maîtrise du développement en périphérie, et notamment au sein des zones d'activités. La Roche Blanche présente une spécificité sur le territoire avec une « centralité commerciale et de services déportée » sur l'entrée du bourg, le long de la RD120. Cette situation singulière donne lieu à des dispositions particulières au DAAC du SCoT du Grand Clermont pour ce « pôle commercial périphérique de rayonnement local ». Il est autorisé une évolution encadrée dans un projet d'aménagement global. Ces dispositions du DAAC sont prises en compte dans les orientations de l'OAP de La Porte de Donnezat à La Roche Blanche. A l'exception de la mutation de ce pôle commercial de périphérie, il n'est pas projeté au PLUi d'extension des pôles périphériques existants sur Les Martres de Veyre et Vic le Comte.

Le PLUi axe ces objectifs sur le développement commercial autour des centralités existantes, qu'il s'agit de renforcer.

Extrait du DAAC – SCoT du Grand Clermont (à jour de la modification n°6)



« *Pôle commercial de périphérie de niveau local de La Roche Blanche*
(Pôle commercial de périphérie de niveau local de Chignat)

Enveloppe de droits d'exploitation commerciale : enveloppe globale de 0m² de surface de vente

Enjeux :

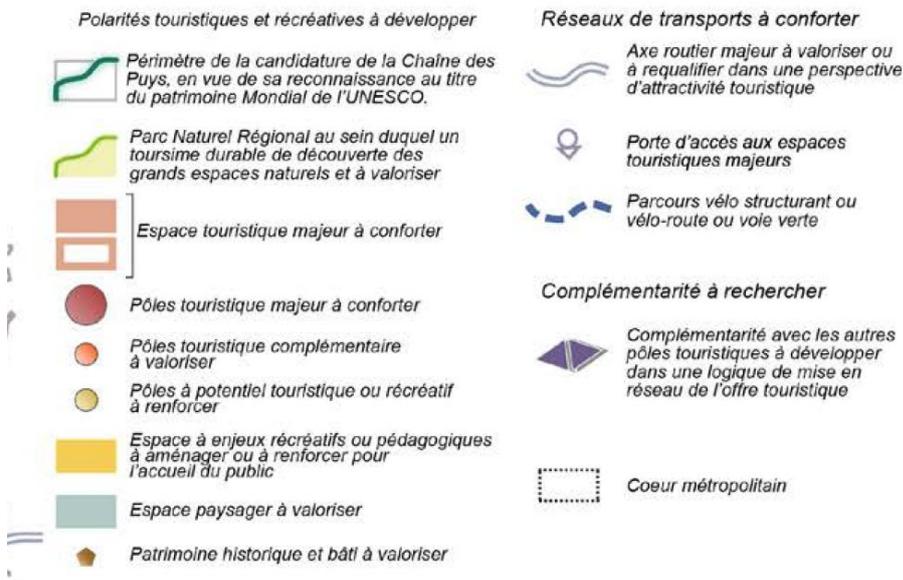
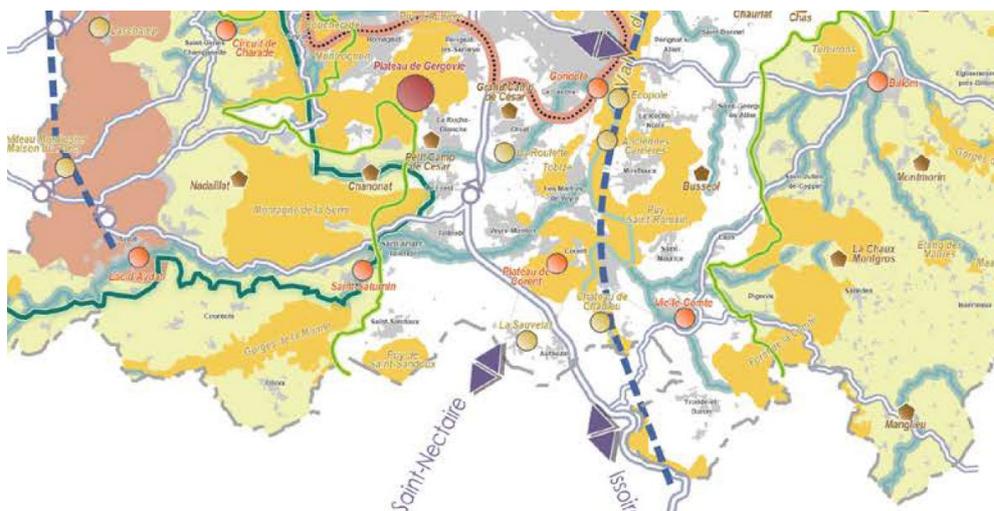
Ces deux pôles commerciaux correspondent à des **ilots commerciaux ayant profité de leur situation aux abords d'axes de transit automobile**. Aujourd'hui, « rattrapés par la ville », ils peuvent faire l'objet d'un **processus de mutation** avec la réalisation d'opérations urbaines associant commerces, services, équipements, transports publics, logements..., dans une approche de circulation apaisée et de mobilité douce, de réintroduction de la nature en ville...

Ces secteurs ont vocation à devenir des centralités et donc à y **accueillir prioritairement du commerce de proximité**, avec la nécessité pour la collectivité de se doter/ou de valider au préalable un plan guide et/ou une Opération d'Aménagement et de Programmation, respectant les principes exposés dans le DOG. Dans ce cadre des projets de modernisation du tissu commercial existant est autorisé. »

Concernant les besoins en tertiaire, les emplois du secteur sont prédominants sur le territoire ; avec néanmoins l'importance du secteur primaire sur les communes rurales. Le PLUi vise en priorité le renforcement des centralités et la complémentarité dans l'offre d'accueil des activités. L'activité tertiaire est donc ciblée sur les secteurs de restructuration urbaine au sein des espaces urbanisés dans des opérations d'ensemble, et restreinte sur les zones d'activités à la seule zone de La Novialle.

Les besoins liés au tourisme

Les orientations du SCoT en matière de développement touristique



Les orientations du SCoT en matière de développement touristique pour le territoire de Mond'Arverne Communauté ciblent de nombreux sites, avec 3 espaces de développement particuliers avec notamment le site du plateau de Gergovie, comme pôle touristique majeur à conforter pour la mise valeur globale de ce site.

Extrait du SCoT, orientations particulières pour le site de Gergovie : Afin de mettre en œuvre un aménagement qui prenne en compte les dimensions scientifique et archéologique, culturelle, récréative et paysagère d'une opération Grand site, et ce dans la perspective d'obtenir le label Grand Site de France, le DOG fixe les orientations suivantes :

- Rendre lisible les vestiges archéologiques (oppidum occupé à l'âge de fer, site de la bataille, petit et grands camps de César) ;
- Offrir des conditions d'accueil et de service aux visiteurs ;
- Conserver les usages locaux (belvédère naturel, lieu de promenade) ;
- Améliorer l'accessibilité du site (accès, signalétique, voirie, parking) ;
- Accompagner la communication et l'événementiel sur le site ;
- Concevoir l'entrée sud du cœur métropolitain intégrant les trois oppida, la valorisation du Val d'Allier et l'urbanisation du sud de la plaine de Sarliève ;
- Rechercher la complémentarité entre Gergovie, les nombreux sites archéologiques du département (Sites des Côtes, Musée Bargoin, Temple de Mercure, musée de Lezoux) et le futur centre scientifique et muséographique dédié à l'environnement et à l'archéologie.

De même, des orientations particulières sont définies pour les projets en zones de montagne, qui stipulent que sur le secteur compris dans le périmètre du bien UNESCO, zones tampon comprises, compte tenu de l'important enjeu paysager du site, les UTN locales ne peuvent être réalisées que pour l'extension des équipements touristiques existants. 9 communes de Mond'Arverne Communauté sont soumises à la loi montagne (Aydat, Cournois, Olloix, Saint-Sandoux, Saint-Saturnin, Chanonat en partie ouest, et Pignols, Sallèdes et Manglieu en partie est).

Le Val d'Allier est plus ciblé pour le développement d'une fonction récréative avec une offre de loisirs diversifiée, qui avec la réalisation de la Voie Verte entre maintenant dans l'offre touristique d'itinérance.

La communauté de communes s'est dotée d'une stratégie touristique territoriale pour la période 2022-2026, dont la mise en action a débuté avec la fusion de Mond'Arverne tourisme avec Clermont-Auvergne Tourisme. Mond'Arverne Communauté a élaborée cette stratégie touristique pour son territoire en raison de la nécessité de se différencier et de maîtriser le développement touristique de manière durable. Cette stratégie intègre les orientations du SCoT en matière de développement touristique.

Le territoire compte deux Parcs Naturels Régionaux (le PNR des Volcans d'Auvergne et le PNR des Livradois-Forez), une voie verte structurante ainsi que trois pôles identifiés comme "Pôles touristiques majeurs" (le lac d'Aydat et ses alentours, Gergovie et les sites arvernes et le Val d'Allier-Comté). De plus, le périmètre du bien patrimoine mondial de l'UNESCO Chaîne des Puys – Faille de Limagne s'étend sur une partie du territoire de Mond'Arverne Communauté.

Le déploiement d'une nouvelle gouvernance touristique est à l'œuvre. Le rapprochement des 2 offices de tourisme est effectif depuis janvier 2024 et a permis la création d'une nouvelle destination : Clermont Auvergne Volcans.

L'analyse de l'offre territoriale dans le cadre de l'élaboration de la stratégie a montré des manques sur des segments spécifiques en direction de publics telles que « La Famille Excursionniste » et « L'Éco-Famille » (Attentes Axées sur le Développement Durable) ; mais aussi une nécessaire montée en gamme des produits touristiques proposés motivant l'accompagnement des porteurs de projets par le service développement touristique de Mond'Arverne Communauté.

Dans le cadre de cette stratégie, le PLUi identifie les lieux et les espaces répondant aux objectifs de développement touristique durable et de pleine nature en ciblant à la fois les activités existantes à conforter et les nouvelles implantations. Les projets ont donné lieu à des échanges avec les porteurs de projet pour une déclinaison adaptée de la stratégie territoriale ; avec pour fondement l'insertion aux sites et aux paysages qui sont les principales valeurs d'attractivité du territoire. Des zones spécifiques à ces activités sont déployées sur le territoire avec une constructibilité encadrée et limitée, les STECAL, et pour les projets plus conséquents, la prise en compte de ces besoins se traduit par la mise en œuvre d'UTN (Unité Touristique Nouvelle) sur des sites touristiques existants amenés à se développer ou à se restructurer.

Les besoins de développement touristique ne nécessitent pas de création de nouvelles zones en extension.

Les besoins liés aux équipements

Mond'Arverne Communauté dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant au regard de sa population, et similaire à celui des territoires de comparaison. Les besoins sont donc principalement orientés sur le maintien et l'amélioration des équipements existants au sein de leur implantation actuelle. Néanmoins, au regard de l'évolution démographique du territoire, l'accompagnement du vieillissement de la population nécessite la création de nouveaux équipements et services en direction de cette population, ainsi que l'adaptation des besoins enfance/jeunesse corrélés à l'accueil de nouveaux ménages. Cela nécessite une redéfinition de zones Ue pour les équipements et services existants, la création d'une zone à urbaniser à vocation mixte à Mirefleurs (1AUm) qui vient en extension du pôle médical et scolaire existant et une zone 1AUg à Saint Georges sur Allier pour accueillir un projet d'habitation pour personnes âgées. Ces besoins représentent environ 1 hectare.

La mise en œuvre de zones à vocation mixte (Um) permettra de répondre à une évolution des équipements et services au sein des espaces urbanisés ; sont ciblés des secteurs possédant déjà une mixité de fonction et ceux qu'il est souhaitable de renforcer, comme les 2 secteurs des gares de Vic le Comte et des Martres de Veyre.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

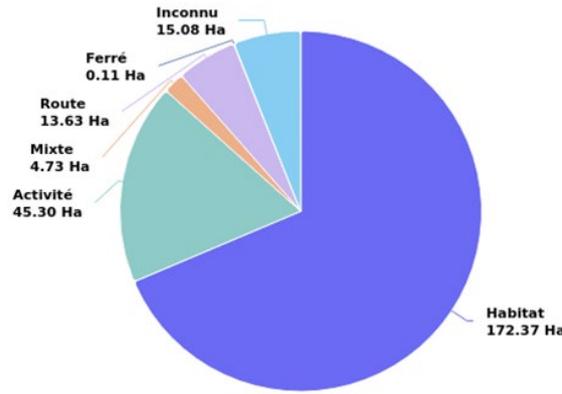
1. La méthode

La consommation foncière

Les données du portail de l'artificialisation permettent d'avoir une lecture de l'évolution de la consommation foncière depuis 2011.

Les principales caractéristiques en sont les suivantes :

- Une part majeure de la consommation est en direction de l'habitat : 69%



ées de la période :

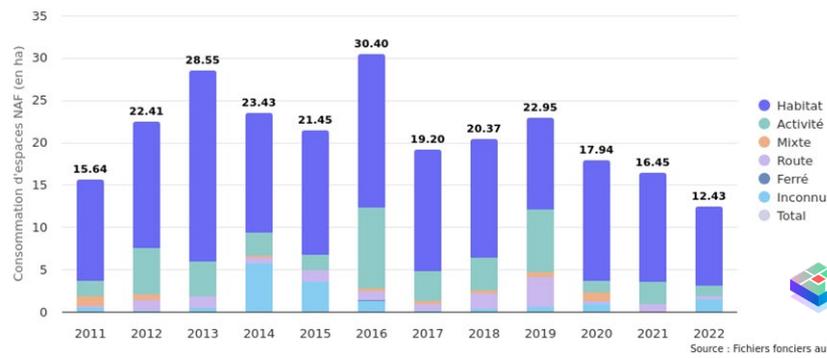
Destinations de la consommation d'espaces NAF de Mond'Arverne Communauté entre 2011 et 2022 (en ha)

Source : Fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2023 (Cerema)



Cette prédominance se retrouve sur toutes les années de la période :

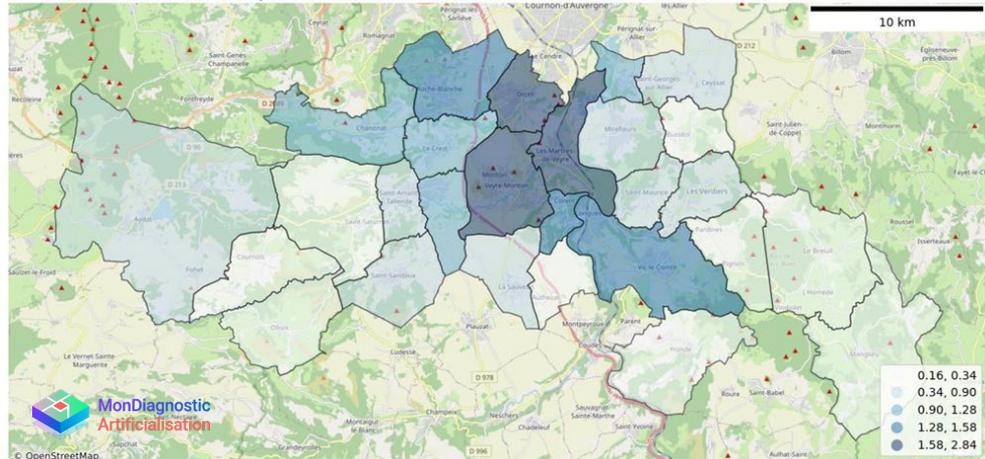
Consommation annuelle d'espaces NAF par destination de CC Mond'Arverne Communauté entre 2011 et 2022 (en ha)



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

Cette proportion de consommation foncière pour l'habitat est un marqueur de la périurbanisation du territoire. Située dans l'aire d'influence de Clermont Métropole et très bien desservi par la voie autoroutière, le territoire a bénéficié de cette localisation. Cette consommation élevée pour l'habitat est aussi la conséquence d'un développement essentiellement porté par le modèle de la maison individuelle qu'il soit sous forme de lotissement ou de bâti diffus.

Taux de consommation d'espaces des communes du territoire «CC Mond'Arverne Communauté» entre 2011 et 2022 (en %)



Le taux de consommation d'espaces le plus élevé se concentre donc sur l'axe Nord-Sud au centre du territoire, c'est aussi là que les meilleures terres de culture se situent. Les communes rurales à l'est et l'ouest connaissent un taux de consommation

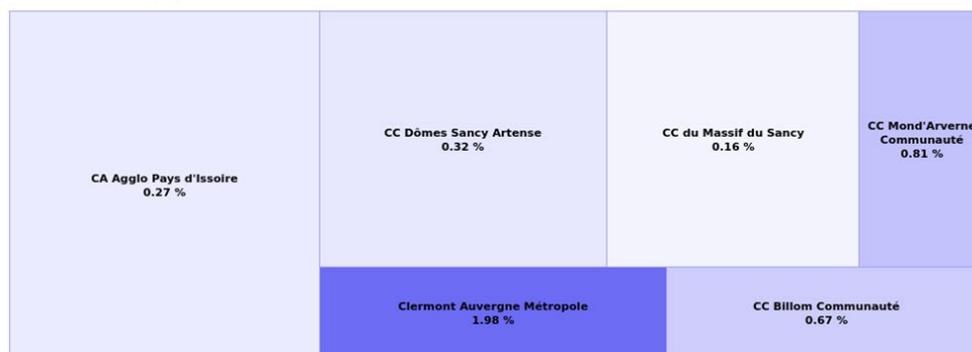
moins élevé sur leurs terres d'élevage, à l'exception de la commune d'Aydat dont une part de sa consommation porte le développement touristique.

En comparaison avec ses territoires voisins, Mond'Arverne Communauté se situe au deuxième rang derrière Clermont Métropole en consommation relative aux surfaces des territoires.

« La consommation relative aux surfaces des territoires permet d'analyser la consommation d'espaces au regard de la surface totale du territoire. Cette approche proportionnelle permet de comparer les territoires selon le pourcentage d'hectares consommé par rapport au volume d'hectares total du territoire. »

Consommation d'espaces NAF relative à la surface de CC Mond'Arverne Communauté et des territoires similaires entre 2011 et 2022 (en %)

La taille des zones est proportionnelle à la surface des territoires.



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

L'habitat avec 68% de la consommation d'espaces et l'activité avec 18% sont les principaux leviers pour la réduction de la consommation foncière à venir.

2. Analyse des capacités de densification

Le projet de PLUi s'est construit sur 2 temps différents, le PLUi 1 arrêté en Août 2023, et le PLUi 2 repris à partir des ambitions et orientations du PADD définies au premier projet. Le PLUi 1 n'atteignait pas dans sa traduction règlementaire les objectifs du PADD de réduction de consommation d'Espaces Naturel Agricole et Forestiers (ENAF) fixés à 49% de réduction par rapport à la période de référence 2011-2021.

La reprise du projet s'est donc faite à partir des premiers éléments produits pour le PLUi 1, ils ont été amendés et complétés lors de la démarche conjointe d'élaboration du PLUi 2 et du PLH2.

Les éléments produits lors du PLUi 1

Pour appréhender le volet foncier et l'adapter au plus près des spécificités du territoire, la méthodologie appliquée était la suivante :

- *Délimitation de l'enveloppe urbaine ;*
- *Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2009 et 2020 ;*
- *Identification du potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés (potentiel foncier brut) ;*
- *Pondération/hiéarchisation du potentiel foncier brut au sein des espaces urbanisés ;*
- *Les « règles du jeu » des ateliers de travail avec les communes (à partir de facteurs excluants/limitants).*

1. Délimitation de l'enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces actuellement urbanisés des 27 communes de Mond'Arverne Communauté qui présentent une certaine continuité. Il s'agit donc de la photographie actuelle de l'urbanisation sur le territoire de Mond'Arverne Communauté, qui regroupe les espaces d'habitat, les équipements et services, les activités économiques et commerciales, les infrastructures, etc.

En conséquence, les zones à urbaniser (AU) prévues dans les PLU communaux antérieurs au PLUi mais non bâties à la fin 2020 ne sont pas intégrées à l'enveloppe urbaine du PLUi.

Principes géomatiques :

- *Création d'une couche « bâti » à partir des données bâtiments de la DGFIP (source : fichiers fonciers MAJIC) et de l'ensemble des données permettant de représenter les « zones urbanisées hors emprises bâties » : équipements, cimetières, pistes d'aérodrome, terrains de sport, parkings, etc. (source : référentiel grande échelle IGN).*
- *Création d'une zone tampon autour des bâtiments (dilatation +50 mètres, érosion -30 mètres) de façon à obtenir une emprise bâtie virtuelle. Cette méthode permet d'éliminer les éventuels trous au sein de l'enveloppe initialement générée, ainsi que de rattacher d'éventuels bâti légèrement en décalage du tissu urbain aggloméré.*

2. Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2009 et 2020 :

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2009 et 2020 sur le territoire de Mond'Arverne Communauté a été réalisée à l'aide de la méthodologie suivante :

Définition des limites des enveloppes urbaines des communes à la fin 2020 (sources : référentiel grande échelle IGN, BD Topo / fichiers fonciers MAJIC, orthophotographies) ;

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2009 et 2020 sur le territoire de Mond'Arverne Communauté a été réalisée à l'aide de la méthodologie suivante :

- *Définition des limites des enveloppes urbaines des communes à la fin 2020 (sources : référentiel grande échelle IGN, BD Topo / fichiers fonciers MAJIC, orthophotographies) ;*
- *Identification des parcelles bâties entre 2009 et 2020 en fonction de leur vocation dominante : habitat ou activités économiques et commerciales (fichiers fonciers MAJIC, orthophotographies) ;*
- *Consolidation et mise à jour des enveloppes urbaines de l'intercommunalité 2020 et définition de l'emprise des enveloppes urbaines en 2009 ;*
- *Identification des parcelles bâties entre 2009 et 2020 en fonction de leur localisation : parcelles bâties en dents creuses et parcelles bâties en extension de l'urbanisation existante.*

3. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés :

Leviers		Type d'intervention
1	Mobilisation logements vacants	Rénovation, réhabilitation, restructuration des logements : regroupement de petites unités de logements, division en plusieurs logements d'une grande maison individuelle, etc.
2	Renouvellement urbain	Démolition-reconstruction, extension de l'existant, surélévation, mutation des linéaires de garages, etc.
3	Constructions en dent creuse	Optimisation au coup par coup du tissu pavillonnaire sur des parcelles non bâties
4	Division parcellaire	Optimisation au coup par coup du tissu pavillonnaire sur des parcelles bâties potentiellement divisibles compte-tenu de leur surface ou de leur coefficient d'emprise au sol actuel (situation de sous-densité ou sous-occupation)

4. Différents leviers de densification et de mutation des espaces urbanisés sont identifiés sur le territoire de Mond'Arverne Communauté :

Les filtres géographiques : le volet urbain et foncier du diagnostic du PLUi de Mond'Arverne Communauté procède d'une double lecture spatiale du territoire communautaire.

Le découpage géographique et l'analyse fonctionnelle associée sont les suivants :

Communes	Armature urbaine	
Saint-Saturnin/Tallende/ Saint-Amant-Tallende, Les Martres-de-Veyre, Vic-le-Comte	Pôles de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs situés dans un périmètre de 500 mètres du centre-ville (mairie) • Les secteurs en-dehors du périmètre de 500 mètres du centre-ville (mairie).
Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche-Blanche, Orcet, Veyre-Monton, Mirefleurs	Pôles de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs situés dans un périmètre de 300 mètres du centre-ville (mairie) • Les secteurs en-dehors du périmètre de 300 mètres.
Cournols, Olloix, Saint-Sandoux, La Sauvetat, Authezat, Corent, Saint-Maurice, La Roche-Noire, Saint-Georges-sur-Allier, Busséol, Laps, Pignols, Sallèdes, Manglieu, Yronde-et-Buron	Communes rurales	<ul style="list-style-type: none"> • Les centres-bourgs • Les hameaux • L'habitat pavillonnaire.

Critères de recensement du potentiel foncier

L'analyse géographique et fonctionnelle du territoire a permis d'adapter les leviers de densification présentés ci-après aux spécificités locales en matière de morphologie et de formes urbaines :

Armature urbaine		Levier	Surface minimum	CES maximum
Pôles de vie	Secteurs au sein du périmètre de 500 m	Dent creuse	500 m ²	-
		Division parcellaire	1000 m ²	0,3
	Secteurs en-dehors du périmètre de 500 m	Dent creuse	700 m ²	-
		Division parcellaire	1200 m ²	0,2
Pôles de proximité	Secteurs au sein du périmètre de 300 m	Dent creuse	500 m ²	-
		Division parcellaire	1000 m ²	0,3
	Secteurs en-dehors du périmètre de 300 m	Dent creuse	700 m ²	-
		Division parcellaire	1500 m ²	0,2
Communes rurales	Tous secteurs	Dent creuse	700 m ²	-
		Division parcellaire	1500 m ²	0,15

Les « règles du jeu » des ateliers de travail avec les communes :

Plusieurs filtres environnementaux et urbains sont mobilisés afin de prendre en compte les différentes contraintes et opportunités de développement sur les secteurs repérés préalablement (potentiel foncier brut).

Filtres environnementaux, paysagers et agricoles		Enjeu de densification
Biodiversité	Réservoir de biodiversité (CEN, zones humides, pelouses sèches, tourbières, ENS, Natura 2000-ZSC)	EXCLUANT
	Réservoir de biodiversité (ZNIEFF 1, Natura 2000 – ZPS)	LIMITANT
	Continuités écologiques identifiées par le SRCE	EXCLUANT
Risques et nuisances	PPR (zone d'interdiction)	EXCLUANT
	PPR (zone de prescription)	LIMITANT
	Zones d'affectation sonore des voies dont le classement sonore est compris entre 1 et 4	LIMITANT
	Transport de matière dangereuse	EXCLUANT
	Aléa retrait/gonflement des argiles (fort)	LIMITANT
	ICPE (tampon de 20 m)	LIMITANT
Agriculture	Parcelle agricole exploitée (= îlots déclarés PAC au RPG)	LIMITANT
Gestion de l'eau	Périmètre de protection de captage immédiat	EXCLUANT
	Périmètre de protection de captage rapproché	LIMITANT

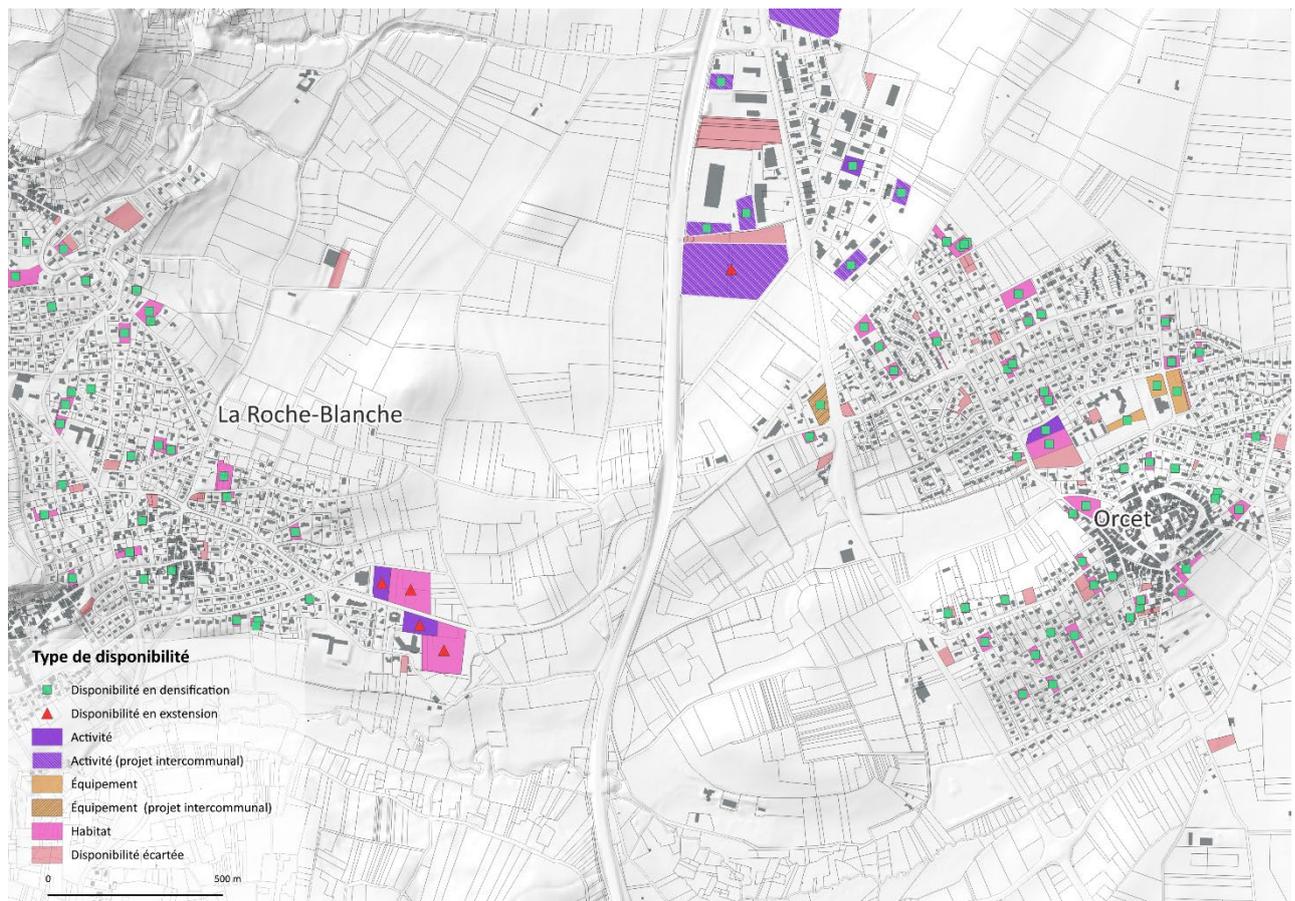
La reprise du travail du PLUi2 s'est faite à partir de ces premières données. Les disponibilités foncières repérées ont alors été adossées à la nouvelle proposition de zonage qui a été resserrée autour des enveloppes urbaines et du bâti existant. Le travail s'est ensuite poursuivi conjointement avec le PLH2 par des ateliers avec les élus de chacune des communes. Lors de ces ateliers, l'ensemble des disponibilités ont été analysées et qualifiées une à une au regard des différents projets communaux.

Les critères pris en compte dans cette analyse pour l'habitat sont les suivants :

- L'exposition à des risques de ruissellement ou coulée de boue, risque d'instabilité élevée du terrain ; concernant les risques de ruissellement et coulée de boue, les disponibilités existantes au sein de ces zones ont été supprimées afin de ne pas aggraver les risques par la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. Les zones affectées par ces risques sont classées

au plan de zonage en Us-1 (zone sensible de type 1) où l'évolution du bâti est autorisée et les nouvelles constructions interdites.

- L'accessibilité et la constructibilité des parcelles par rapport à la topographie et aux ouvrages de soutènement, ; les espaces ne présentant pas d'accès ou difficilement constructibles ont été supprimés ;
- Pour les divisions parcellaires, lorsque les aux aménagements existants entravaient la division ou la rendaient très complexe (possibilité de mutualiser l'accès ou impossibilité d'accès sans démolition des aménagements existants), ces disponibilités ont été supprimées ;
- La constructibilité au regard de la géométrie des parcelles ou de la division parcellaire potentielle ; les parcelles à la géométrie complexe ou inadaptée à l'implantation d'une construction ont été supprimées ;
- Les parcelles déjà bâties ou avec un projet en cours de réalisation ont été supprimées ;
- Les disponibilités situées au sein d'espaces d'extension concourant à l'étalement urbain ont été supprimées afin de recentrer la densification au plus proche des centres et des polarités existantes. Ces zones d'étalement urbain sont classées au plan de zonage en Us-2 (zone sensible de type 2) où l'évolution du bâti est autorisée et les nouvelles constructions interdites.



Extrait de plan de l'analyse et la qualification des potentiels en densification

Dans le même temps, la qualification de chacune de ces disponibilités s'est faite selon 2 catégories : les dents creuses et les division parcellaires (Bimby).

En parallèle, cette même analyse et qualification a été réalisée pour les vocations autres qu'habitat, équipements communaux ou d'intérêt communautaire, activités communales ou d'intérêt communautaire.

Le potentiel en densification ainsi défini se répartit selon les grandes vocations de la manière suivante :

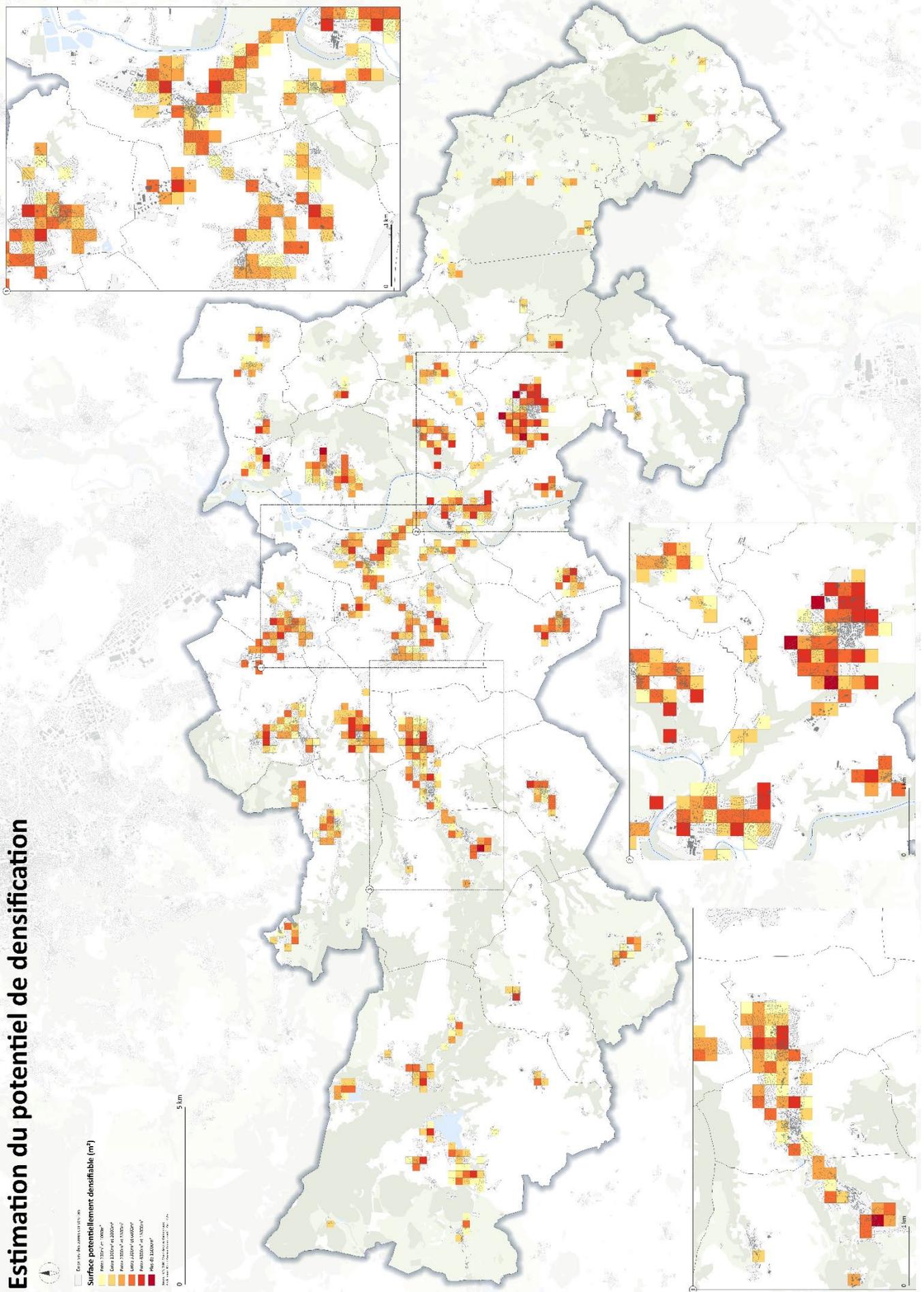
Surface totale des disponibilités en densification	Pour l'activité	Pour les équipements	Pour l'habitat
180,16	4,92	20,95	154,29

Nota : les disponibilités du projet d'extension de la Banque de France à Longues (Vic le Comte) ne sont pas intégrées à ce calcul car considérées comme PENE.

L'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD de 180 ha de potentiel en densification est atteint par le PLUi2.

Ces surfaces ont ensuite été pondérées pour les disponibilités habitat avec un coefficient de rétention foncière de 30% et une mobilisation de 1% par an des surfaces en division parcellaire afin de définir le potentiel de production de logements en densification au regard des objectifs de production fixés conjointement par le PLUi et le PLH (Voir chapitre précédent portant sur la définition des besoins en logements).

Estimation du potentiel de densification



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20250424-DE-25-050-DE
Date de télétransmission : 28/04/2025
Date de réception préfecture : 28/04/2025

3. Une stratégie territoriale et spatiale

A l'échelle de Mond'Arverne Communauté, des projets spécifiques portent prioritairement l'intérêt communautaire. Le choix a été fait par les élus de mutualiser ces surfaces de consommation d'espaces. Les projets concernés sont les suivants :

- L'ensemble des zones d'activités (disponibilités et extension), La Novialle, La méridienne, Les Triolères Basses (situées à La Roche Blanche), les Meules (situées à Vic le Comte), Pra de Serre (situé à Veyre-Monton), Cheir'activités et son extension (située à Tallende), Le Daillard (situé à Mirefleurs) ;
- L'aménagement du parking de Gergovie, l'aménagement du parking du lac d'Aydat, l'extension de la déchetterie (à Veyre-Monton), la piscine communautaire (à Longues), les aires de co-voiturage (à Veyre-Monton et Le Crest), la grande station d'épuration (Les Martres de Veyre) ;
- L'aire de grand passage des gens du voyage inscrite au schéma départemental (à Vic le Comte).

Concernant la consommation foncière à vocation d'activités économiques, Mond'Arverne Communauté affirme sa volonté de contribuer à un développement équilibré de son territoire et au sein du SCoT du Grand Clermont : 19ha d'extension initialement prévus au SCoT en ZACIL (Zone d'Activités Communautaire d'Intérêt Local) sur le territoire de Mond'Arverne Communauté ont été supprimés lors de la modification n°8 du SCoT de juillet 2024.

L'ensemble de ces projets communautaires représentent 39.5 hectares de consommation d'ENAF qui entrent dans la consommation d'ENAF mutualisée, soit environ 27% de la consommation visée au PADD (143 ha) représentant une réduction de 49% de la consommation par rapport à la période de référence 2011-2021.

Au regard de la réduction de la consommation d'ENAF visée de 49% à l'échelle de Mond'Arverne Communauté, la répartition de cette consommation s'est faite selon l'armature territoriale constituée des 3 strates (les pôles de vie, les pôles de proximité et les communes rurales). Elle résulte aussi des besoins en logements définis en cohérence avec le scénario de développement choisi (une production de 2 800 logements inscrite au PADD), des objectifs du SCoT, en nombre et en termes de densités attendues, du PLH2.

Cependant, pour équilibrer cette répartition de consommation d'ENAF au sein des différentes strates, les pourcentages de logements par strates et par densités ont été ramenés à une surface nécessaire à la production de 100 logements selon les strates avec une moyenne sur le territoire, puis pondérées par un coefficient d'aménagement, pour être convertis en une surface affectée à chacune des strates (voir tableau ci-après).

PROPOSITION DE REPARTITION DES SURFACES	% de nouveaux logts selon répartition PADD	surface pour la densité selon l'armature (en m2)	surface nette pour 100 logts sur M'A en construction neuve (en ha)	surface brute pour 100 logts sur M'A (avec 20% en plus pour l'aménagement) en construction neuve (en ha)	% des surfaces	répartition des ha par types de communes	répartition des ha par strates
M'A	100		5,90	7,08	100,00		
Pôle de vie (3 -5)	55	500	2,75	3,30	46,61	16,09	48,3
Pôles de proximité (7)	25	700	1,75	2,10	29,66	4,39	30,7
Communes rurales (15)	20	700	1,40	1,68	23,73	1,64	24,6

Cette équation nous donne, pour l'exemple de pôles de proximités la répartition suivante :

Selon le PADD, ces 7 communes représentent 25% des nouveaux logements sur les territoires. Sur 100 nouveaux logements, 25 doivent être construits au sein de cette strate. Pour cette dernière, une densité de 700m² s'applique par logement, ce qui donne donc 1,75ha pour 25 logements construits. À cette surface « nette », on ajoute un coefficient de 20% (pour les constructions neuves). Ce coefficient permet la prise en compte des aménagements nécessaires pour garantir la constructibilité (création de voirie, acheminement des réseaux, etc.). Dans le cas de pôles de proximité, et avec l'ajout de ce coefficient, la surface pour 25 logements passe donc à 2,10ha ((1,75 *0,2) +1,75), ce qui représente 29,66% de l'espace total consommé sur le territoire. En suivant cette distribution, chacune des 7 communes classées comme pôle de proximité, consommeraient 4,39ha entre 2021 et 2034 d'ENAF, soit 30,7ha au total.

Cette répartition (communes et strates) a permis d'affecter un potentiel maximum de consommation d'ENAF, soit :

- 16.09 ha pour les pôles de vie (16.09 ha pour Tallende, Saint Amant et Saint-Saturnin qui forment un unique pôle de vie),
- 4.39 ha pour les pôles de proximité,
- 1.64 ha pour les communes rurales.

Les choix de développement ont été travaillés à partir de ces objectifs correspondant au PADD dont le plan de zonage en est la traduction.

En ce qui concerne le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, une méthode basée sur l'utilisation de données géographiques a été utilisée. L'ensemble de la consommation foncière (projets intercommunaux, disponibilités foncières, emplacements réservés, STECAL) a été mis sous la forme d'une couche géographique. Un travail de classification et d'analyse de chacune des entités a été réalisé afin de les qualifier au mieux

- Destination l'entité : ER, STECAL, disponibilité pour de l'activité, de l'équipement ou de l'habitat.
- Type d'aménagement : en densification (dent creuse, bimby) ou en extension.
- Vocation intercommunautaire du projet : projet spécifique d'intérêt intercommunal ou non.
- Type de projet : catégorie permettant d'exclure de la consommation d'ENAF les projets n'ayant pas d'impacts (ER pour la mise en place d'un cheminement doux (perméable et de faible emprise) ou d'une haie, projet de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de mise en valeur d'un site patrimonial).

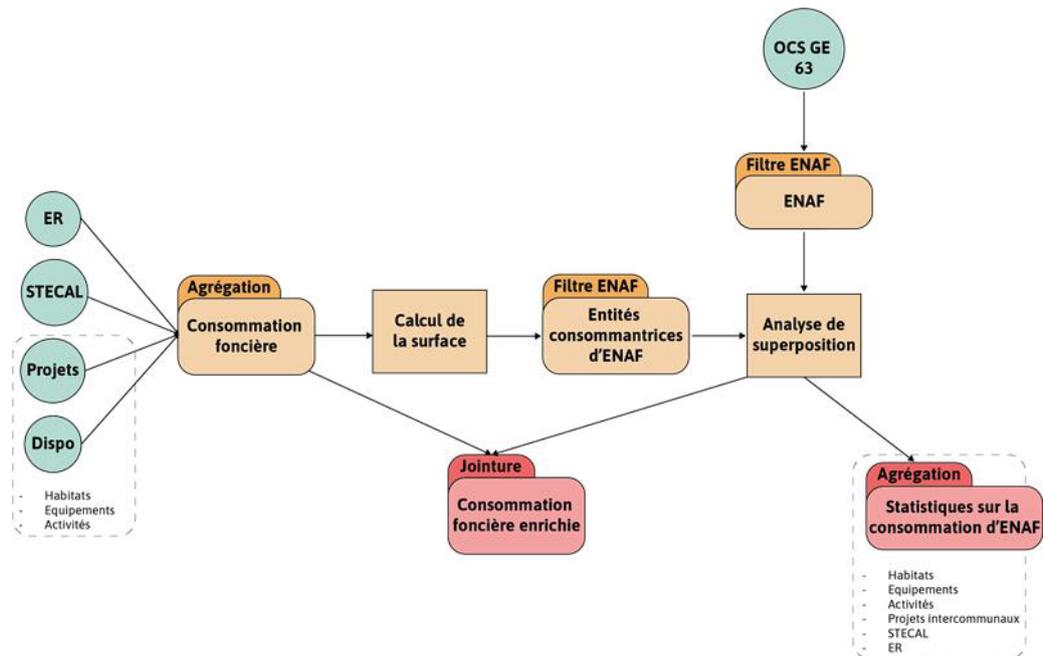
Un travail de filtre a aussi été réalisé afin d'écarter les entités identifiées comme, en théorie, potentiellement densifiables (dents creuses ou espace disponible sur une parcelle construite), mais qui, dans la réalité, le sont difficilement (topographie pas

adaptée, parcelle mal agencée ou non accessible). Ce travail notamment été réalisé lors d'atelier avec les élus communaux dédié au PLH et des ateliers dédiés au PLUi.

Après ces étapes d'analyses, l'ensemble de ces entités ont été regroupées dans une seule couche géographique. Cette dernière est une synthèse de la consommation foncière prévue jusqu'à 2034.

Pour estimer la consommation d'ENAF induite par l'ensemble de cette consommation foncière, cette dernière a été comparée aux données géographiques d'occupation du sol à grande échelle (OCS GE) de l'IGN. Publiée en 2024 et basée sur l'occupation du sol de 2022, Cette base de données propose une double lecture de l'occupation du sol (par type d'usage et par type de couverture de ce dernier). Cette double lecture permet de classer chaque entité comme espace artificialisé, naturel, agricole ou forestier. Un croisement spatial a ensuite été réalisé entre cette occupation du sol et les données de consommation foncière afin de connaître la consommation d'ENAF.

Ces informations peuvent ensuite être agrégées par catégorie ou par commune afin de générer des statistiques plus globales.



Une projection de l'application du ZAN

La France s'est donc fixée l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

Les dispositions introduites par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

(dite « Loi Climat et résilience ») ont été complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Pour la période 2021-2031, il s'agit de raisonner en consommation d'espaces. A partir de 2031, il s'agit de raisonner en artificialisation.

Sur la période de référence **2011-2021**, **221 ha d'ENAF** ont été consommés sur le territoire de Mond'Arverne Communauté, correspondant à **22.1 ha par an**.

Le PADD fixe un objectif de **réduction de 49%** de la consommation d'ENAF sur la période **2022-2034**, soit une consommation de **143 ha d'ENAF**, avec une moyenne de **11 ha par an**.

Le PLUi2 affiche une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de 158 ha, répartis comme suit :

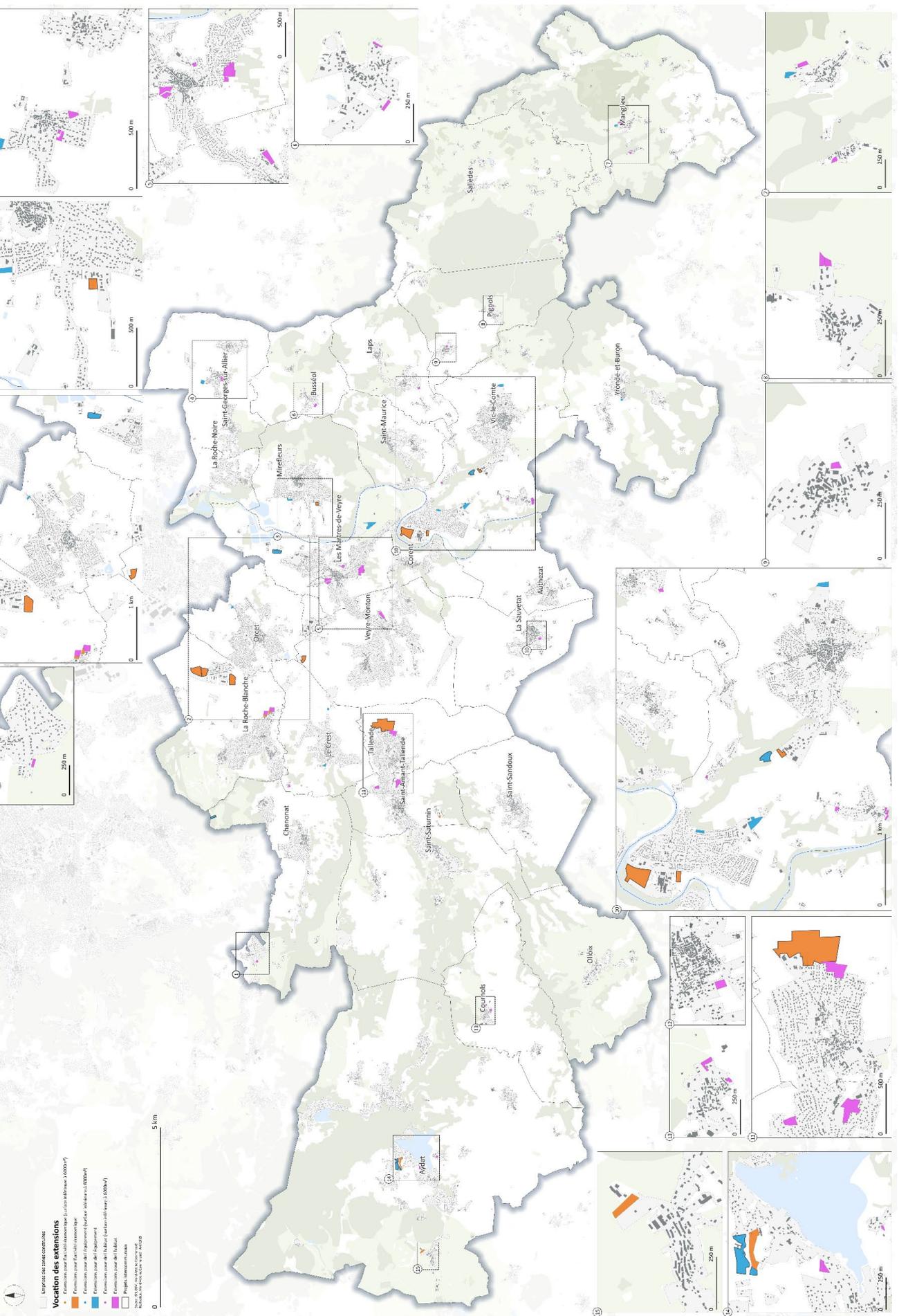
Objectif de Consommation d'ENAF	Bilan du PLUi 2 par strates			par rapport aux objectifs	
	Strates de l'armature territoriale	Consommation d'ENAF			
		ENAF hors habitat	ENAF habitat	Total ENAF	
143 ha	Les pôles de vie (3)	9,1	25,7	42,3	15 ha
	Les pôles de proximité (7)	13,6	19,0	44,9	
	Les communes rurales (15)	4,8	17,5	31,4	
	Projets mutualisés			39,5	
	TOTAL	27,5	62,2	158,0	

Les objectifs du PADD sont atteints avec une **réduction de la consommation d'ENAF de 45%** par rapport à la période de référence 2011-2021. Mond'Arverne Communauté s'est bien engagée sur la trajectoire du ZAN dans son PLUi.

Tableau du détail des surfaces d'ENAF consommés au PLUi2 par communes ci-après.

Communes	niveau d'amature	ENAF consommés en ER (ha)	ENAF consommés en STECAL (ha)	Total ENAF consommés hors habitat (ha)	ENAF consommés par l'habitat en densification	ENAF consommés par l'habitat en extension - DAP (ha)	ENAF consommés par l'habitat en densification et en extension (ha)	ENAF déjà consommés entre 2022 et 2024 (Portail de l'artificialisation)	ENAF déjà consommés par l'habitat entre 2022 et 2024 (Portail de l'artificialisation)	TOTAL des ENAF consommés (ha)	objectif PADD de consommation d'ENAF (ha)
AUTHEZAT	commune rurale	-	-	-	0,4	-	0,41	0,1	0,11	0,52	1,64
AYDAT	pôle de proximité	0,70	0,68	3,28	4,4	1,20	5,59	1,7	1,55	10,59	4,39
BUSSEOL	commune rurale	0,20	-	0,20	0,3	0,84	1,11	0,0	0,02	1,33	1,64
CHANONAT	pôle de proximité	0,63	-	0,63	0,8	0,15	0,98	2,3	2,24	3,93	4,39
CORENT	commune rurale	0,08	0,67	0,75	0,7	-	0,71	2,3	2,34	3,81	1,64
COURNOLS	commune rurale	0,27	-	0,27	-	0,30	0,30	0,0	0,02	0,58	1,64
LA ROCHE-BLANCHE	pôle de proximité	0,83	0,72	2,70	1,0	2,80	3,80	0,7	0,05	7,21	4,39
LA ROCHE-NOIRE	commune rurale	0,29	-	0,29	0,3	2,46	2,71	0,2	0,17	3,24	1,64
LA SAUVETAT	commune rurale	0,10	-	0,10	1,2	1,03	2,18	1,4	1,04	3,67	1,64
LAPS	commune rurale	0,64	-	0,64	1,2	0,30	1,50	0,7	0,71	2,85	1,64
LE CREST	pôle de proximité	2,30	-	2,53	1,0	1,88	2,84	0,5	0,52	5,89	4,39
LES MARTRES-DE-VEÏRE	pôle de vie	0,59	0,07	3,66	2,1	5,30	7,44	0,8	0,81	11,92	16,09
MANGLIEU	commune rurale	0,07	-	0,32	0,5	0,40	0,92	0,0	0,00	1,24	1,64
MIRFLEURS	pôle de proximité	0,20	-	1,86	0,2	0,28	0,47	0,4	0,30	2,69	4,39
OLLOIX	commune rurale	-	-	-	0,8	-	0,79	0,4	0,39	1,19	1,64
ORCET	pôle de proximité	0,14	-	1,47	0,7	0,60	1,27	0,8	0,78	3,52	4,39
PIGNOLS	commune rurale	-	-	-	0,1	0,32	0,42	-	-	0,42	1,64
SAINT-AMANT-TALLENDE	pôle de vie	0,29	-	0,49	0,5	3,78	4,25	0,1	0,06	4,80	5,36
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	commune rurale	0,39	-	0,39	0,7	1,76	2,49	1,8	1,67	4,65	1,64
SAINT-MAURICE	commune rurale	0,16	-	0,16	0,7	-	0,66	0,6	0,59	1,42	1,64
SAINT-SANDOUX	commune rurale	0,91	-	0,91	1,0	0,55	1,51	0,1	0,06	2,48	1,64
SAINT-SATURNIN	pôle de vie	0,72	-	0,81	1,1	0,17	1,28	0,5	0,51	2,60	5,36
SALLEDES	commune rurale	0,02	-	0,02	0,9	0,16	1,06	0,2	0,16	1,24	1,64
TALLENDE	pôle de vie	0,55	-	0,88	0,2	2,91	3,11	0,7	0,21	4,67	5,36
VEÏRE-MONTON	pôle de proximité	1,14	-	1,14	2,6	1,39	4,02	5,9	1,96	11,02	4,39
VIC-LE-COMTE	pôle de vie	0,01	-	3,22	4,6	4,98	9,60	5,5	4,72	18,30	16,09
YRONDE-ET-BURON	commune rurale	0,21	-	0,72	0,2	0,59	0,74	1,2	1,24	2,70	1,64
TOTAL mac		11,4	2,1	27,5	28,0	34,1	62,2	28,9	22,3	116,5	103,5

Localisation des zones d'extensions



Entités des zones concernées
Vocation des extensions
 - Extension zone de type communautaire (orange)
 - Extension zone de type départementale (bleu)
 - Extension zone de type communale (violet)
 - Extension zone de type communale (rose)
 - Projet d'extension (rose)
 - Zones d'habitat existantes (gris)
 - Zones d'habitat existantes (vert)

Partie 2 :
Exposé des
motifs et des
choix
retenus pour
Les OAP
thématiques
Les OAP
sectorielles

LES OAP THEMATIQUES

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques de Mond'Arverne Communauté sont structurées autour de plusieurs axes stratégiques visant à promouvoir un développement durable, équilibré et résilient du territoire.

Trame verte et bleue : maintenir et restaurer les continuités écologiques, protéger la diversité des écosystèmes et des espèces.

Lisières : mettre en valeur les lisières paysagères et assurer une intégration architecturale et paysagère des constructions.

Vers la Sobriété Foncière : optimiser l'utilisation du foncier et favoriser une densification urbaine respectueuse de l'environnement.

Vers un Urbanisme Favorable à la Santé : créer des espaces urbains favorisant la santé et le bien-être des habitants.

Vers un Paysage Identitaire : améliorer la qualité paysagère et la résilience des coteaux urbains.

La trame verte et bleue

Rôle et contenu de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)

La protection de la nature dans les documents d'urbanisme a tout d'abord concerné les espèces ou les espaces remarquables ou rares. La trame verte et bleue (TVB) vise à renouveler cette approche patrimoniale en s'attachant à la fois à la conservation et à l'amélioration des milieux et à en limiter la fragmentation, tout en prenant également en considération les éléments dits de « nature ordinaire » concourant à la fonctionnalité écologique des territoires en tant qu'espaces relais pour la biodiversité.

Si Mond'Arverne possède des richesses environnementales et paysagères, les documents d'urbanisme préexistants au PLUi sur le territoire ne possédaient que très peu de protections et assez inégales selon les communes. Afin de déployer une trame verte et bleue cohérente à l'échelle de la collectivité et de répondre aux objectifs du projet de territoire inscrit au PADD, le PLUi a développé un certain nombre d'outils pour mettre en œuvre cette protection : des zonages spécifiques et des inscriptions graphiques prescriptives. D'abord avec la mise en place d'un zonage très protecteur Np le long et aux abords de l'ensemble des cours d'eau du territoire, et couvrant les espaces remarquables (le plateau de Gergovie, le plateau de Corent, la forêt de la Comté), les espaces réservoirs de biodiversité.

Les inscriptions graphiques protègent de manière différenciée les espaces tels que les forêts présumées anciennes (EBC), les zones humides, les plans d'eau, les pelouses sèches par des sur-trames au titre du L 151-23, Le réseau de haies, les arbres, et alignements sont protégés, Elles assurent les continuités des corridors et la préservation des espaces relais. Au sein des espaces urbains, les zones US (urbaine sensible) par leur constructibilité limitée concourent au renforcement de la trame verte.

Justifications des principes retenus

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la communauté de communes Mond'Arverne Communauté a souhaité porter une vision d'ensemble à l'aménagement de son territoire pour une meilleure prise en compte de son patrimoine naturel terrestre et aquatique, c'est également en écho à l'ambition portée par le PADD du PLUi de préserver durablement la Trame Verte et Bleue pour un territoire durable et résilient à travers

L'orientation 1 de l'Axe 4 : « Renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue » qui ambitionne de :

- Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité du territoire ;
- Prendre en compte la trame verte et bleue dans le développement du territoire ;
- Concevoir un développement urbain des centres-bourgs perméable pour la trame verte et bleue urbaine.

Il s'est ainsi agi de décliner plus précisément des intentions d'aménagement, en précisant les orientations du PADD.

Pour ce faire, l'OAP thématique se structure autour des sous trames constitutives de la Trame Verte et Bleue. Pour chacune d'entre elles des orientations relatives à la morphologie et l'implantation des constructions, la qualité paysagère et écologique et à la qualité urbaine, architecturale et environnementale sont stipulées. L'OAP est donc déclinée comme suit :

Orientations applicables à l'ensemble des sous trames au sein des corridors écologiques

Les corridors écologiques sont réellement essentiels pour la préservation de la biodiversité et leur protection doit donc être maximale. Le PADD vise à « Prendre en compte la trame verte et bleue dans le développement du territoire » (Axe4 – Orientation 1 - Objectif 2) et en particulier :

- Préserver et renforcer la fonctionnalité écologique des corridors pour rétablir les échanges Est-Ouest ;
- Poursuivre et valoriser les actions de restauration de la qualité écologique des cours d'eau notamment dans les contrats territoriaux ;
- Valoriser les ripisylves et leur rôle écologique afin de maintenir les espaces relais qu'elles constituent ;
- Renforcer le réseau bocager dans un objectif de structuration du réseau de haies notamment dans la plaine du Val d'Allier ;
- Améliorer la perméabilité le long des infrastructures de transport par la mise en place d'aménagements permettant les déplacements de la faune afin de restaurer les continuités au niveau du Val d'Allier et ainsi améliorer la fonctionnalité du réseau écologique.

En appui, des zonages, l'OAP TVB vient appuyer ce principe en déclinant les orientations en fonction du type de corridors (corridors à préserver, corridors à renforcer et corridors à restaurer) afin d'adapter les objectifs à la typologie et la fonctionnalité de chacun. Les corridors à préserver se voient attribuer des objectifs de maintien de l'existant, quand les corridors à renforcer doivent conforter leur qualité

écologique à l'appui de plantations, tandis que les corridors à restaurer nécessitent des actions de récréation ou compensation. Dans le même objectif, cet axe vise à traiter les éléments nuisant aux continuités écologiques en demandant aux projets d'aménagement de ne pas créer de nouvelles fragmentations, mais aussi de supprimer ou atténuer les éléments fragmentant existants.

Les sous-trame forestière, des milieux ouverts et des milieux aquatiques et humides :

Les 3 sous trames viennent encadrer des orientations relatives à la morphologie et l'implantation des constructions, à la qualité paysagère et écologique ainsi que des orientations sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale. Le PADD vise au sein de l'axe 4 à « Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité du territoire » (Orientation 1) et « Concevoir un développement urbain des centres-bourgs perméable pour la trame verte et bleue urbaine » (Orientation 2). Le zonage permet de protéger des espaces présentant des sensibilités paysagères et/ou écologiques reconnues via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux. L'OAP TVB vient appuyer ce principe en préconisant le maintien et la préservation des sous-trames afin d'adapter les orientations selon les caractéristiques et sensibilités propres à chaque milieu.

Bien que non mentionné dans le PADD, la trame noire est un enjeu abordé dans l'OAP TVB en prescrivant sa prise en compte dans les projets d'aménagement. Elle reste néanmoins difficilement transcribable dans le PLUi.

Lisières

Cette OAP, fournit un cadre général pour qualifier les limites urbaines. Elle est complétée par les éléments réglementaires dans le règlement des zones A, N, AU et U, notamment pour le traitement des clôtures et des types de végétaux à utiliser en lisière.

L'analyse du paysage a révélé plusieurs enjeux sur les limites urbaines et les entrées de ville et de bourg. Parmi ces problématiques figurent l'étalement urbain et la dissolution des limites de bourg, l'image prépondérante des lotissements dans le paysage, l'absence de filtres paysagers entre les arrières de parcelles, les clôtures et les zones agricoles et naturelles. Cette situation crée des co-visibilités abruptes et dévalorise les paysages agricoles et naturels environnants.

L'influence de la métropole clermontoise qui s'est accompagné d'un urbanisme de lotissements, l'extension ponctuelle de zones d'activités économiques ou commerciales à proximité des espaces d'habitat, ou encore l'évolution progressive des pratiques agricoles, sont autant de facteurs qui ont pu contribuer ces dernières décennies, à faire évoluer les franges des bourgs et des villes de Mond'Arverne Communauté.

Aussi, si certaines lisières urbaines présentent des qualités certaines grâce à un contexte paysager et environnemental favorable et une préservation et une vigilance éco-paysagère du fait notamment des Parcs Naturels Régionaux des Volcans d'Auvergne et de Livradois Forez, d'autres révèlent des problématiques d'insertion plus complexes et une banalisation de leur traitement. L'OAP lisière permet ainsi de répondre d'une part à des enjeux paysagers afin de dessiner des silhouettes communales cohérentes avec les motifs paysagers et architecturaux de Mond'Arverne tout en permettant d'intégrer les paysages périphériques aux réflexions d'aménagement et projets urbains des zones bâties.

D'autre part, l'OAP lisière réponds à des enjeux environnementaux permettant de créer des zones de refuge pour la faune locale et de préserver l'écosystème afférant. L'ambition portée par le PADD du PLUi est de préserver et les paysages du territoire et de préserver durablement la Trame Verte et Bleue pour un territoire durable et résilient à travers l'Orientation 4 de l'Axe 1 « Protéger et valoriser le cadre de vie du territoire » et l'Orientation 1 de l'Axe 4 : « Renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue ».

L'OAP s'attache à proposer des orientations à même de faire évoluer ces lisières pour une plus grande qualité des paysages en s'appuyant sur des structures et motifs paysagers. Afin de prendre en compte toutes les situations d'impacts du non traitement des lisières, les orientations sont déclinées par thèmes pour chacune des situations :

Dispositions spécifiques aux lisières circulées pour préserver ou participer à requalifier les entrées de ville. Les lisières circulées, correspondent aux entrées de villes. Ces espaces vitrines par excellence peuvent être accompagnée de végétation (préexistante ou plantée), d'accotements enherbés, d'un fossé..., d'un côté ou de l'autre de la voie. La prise en compte des visions proches et lointaines est importante puisque la visibilité est conséquente.

Dispositions spécifiques aux lisières construites pour protéger les continuités écologiques présentes qui s'appliquent à l'ensemble des constructions, qu'elles soient d'habitat, d'activités ou agricoles. Les lisières construites sont des lisières marquées par la présence du bâti en limite directe avec l'espace agro-naturel. La bonne intégration de cette lisière « franche » tient aux volumes des bâtis (variation des hauteurs, plusieurs modules), à la qualité des matériaux (pierre calcaire, enduit de couleur claire) et au traitement des pieds de mur (plantations basses, bandes enherbées). L'éventuelle végétation arborée qui dépasse des murs des jardins constitue un atout à l'intégration paysagère de ces éléments bâtis.

Dispositions spécifiques aux lisières topographiques pour la prise en compte des phénomènes de co-visibilité dans l'aménagement des lisières. Les lisières topographiques viennent traiter les vues depuis l'espace agricole ou naturel vers le site. Elles sont à prendre en compte afin que le projet permette de mettre en valeur les villages perchés. Ainsi la végétalisation doit accompagner le point de vue et ne pas le fermer

Vers une sobriété foncière

Mond'Arverne Communauté dans l'élaboration de son PLUi s'est engagée dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. A ce titre et pour aller vers une évolution des modèles d'urbanisation du territoire et une diversité dans la production de l'habitat, des secteurs d'activités, l'OAP « vers la sobriété foncière » propose des principes à l'échelle urbaine et à l'échelle de la parcelle. Afin d'aborder l'ensemble des typologies urbaines présentes sur le territoire, l'OAP décline des orientations pour :

- Les centres anciens et faubourgs, les zones résidentielles existantes et leurs extensions au sein de la partie Sobriété des secteurs d'habitat et mixtes ;
- Les zones d'activités économiques et leurs extensions au sein de la partie Sobriété des secteurs économiques ;
- Les activités agricoles au sein de la partie Sobriété des secteurs agricoles ;
- Les activités touristiques au sein de la partie Sobriété des secteurs touristiques.

Les constructions qu'elles soient pour l'habitat, mais aussi pour les activités économiques, se font majoritairement sur le modèle d'une implantation des constructions au milieu de la parcelle sans relation avec les espaces publics, les voies de desserte et l'environnement paysager. De plus, les aires de stationnement associées à ces différentes fonctions urbaines ne sont pas optimisées comme elles pourraient l'être dans un souci de réduction de la consommation foncière.

Une diversification des formes urbaines basées sur une efficacité foncière peut à la fois répondre aux enjeux de sobriété foncière, mais aussi apporter des réponses plus adaptées aux besoins, notamment en termes d'habitat dont le modèle de la maison individuelle peut ne pas correspondre aux attentes d'une part de la population. En effet, les modèles standardisés, plus consommateurs d'espaces, ne sont pas forcément en adéquation avec les évolutions de la composition des ménages constatées : de grands logements pour des ménages de taille de plus en plus réduite.

Les principes d'évolution des modèles en faveur de la sobriété foncière se déclinent à différentes échelles afin de prendre en compte diverses situations rencontrées sur le territoire, aussi bien sur l'existant, que sur les extensions urbaines.

- Pour les secteurs d'habitat et mixtes : les principes pour la densification d'une parcelle mère, la densification à l'échelle de l'îlot dans le cadre de zones résidentielles existantes, la maîtrise de l'implantation en vue d'une densification ultérieure, le découpage foncier et optimisation pour les extensions futures.
- Pour les secteurs d'activités économiques : la requalification de l'existant avec l'optimisation foncière et la densification, pour les extensions, l'action sur le foncier et le bâti.

Pour les secteurs agricoles et touristiques, la problématique rencontrée tient à l'étalement urbain et au mitage des espaces. En effet, la localisation de ces constructions au sein d'espaces naturels ou agricoles, généralement non contraints par des avoisinants, est souvent « vécue » comme une possibilité d'implantation libre au sein d'un espace libre. La notion de sobriété foncière s'applique pourtant dans le

choix de la composition urbaine pour les nouvelles implantations par rapport à l'existant ou pour les nouvelles implantations entre elles afin de minimiser les aménagements fonctionnels nécessaires (terrassements, chemin d'accès, etc....).

L'OAP vise :

- Pour les secteurs agricoles : la maîtrise des implantations et des volumétries des hangars photovoltaïques.
- Pour les secteurs touristiques : la maîtrise des implantations des unités d'hébergement par rapport au bâti existant ou au bâti de service projeté et aux réseaux s'ils sont nécessaires.

Pour les centres anciens et faubourgs : la problématique de la sobriété foncière est axée sur la remobilisation des bâtis vacants et sur l'habitabilité des logements en secteur dense. La sobriété foncière est ici couplée à la dé-densification et au recyclage de l'existant. Là encore, il s'agit de faire évoluer une forme urbaine et ainsi remobiliser l'existant.

Vers un urbanisme favorable à la santé

L'urbanisme favorable à la santé est une nouvelle approche des espaces de vie qui vise à concevoir et aménager les espaces urbains de manière à promouvoir le bien-être physique, mental et social des habitants. Cette démarche intègre des principes de durabilité, d'accessibilité et de lien social. Face au changement climatique, les vulnérabilités de Mond'Arverne Communauté augmentent et pèsent sur les aménités du territoire.

Il s'agit avec cette OAP thématique d'engager une évolution des liens entre environnement naturel et environnement bâti pour une plus grande résilience aux vulnérabilités du territoire. Cette problématique est abordée par le PLUi aux deux échelles que sont l'échelle urbaine et l'échelle du bâti et par le biais d'une organisation de l'espace visant à prendre en compte l'ensemble des déterminants de santé inerrants au cadre de vie dans une approche globale de l'aménagement de l'espace :

- La végétalisation des espaces, publics et privés, et la gestion de l'eau
- Le rafraîchissement de la ville et l'approche bioclimatique des bâtiments,
- Le choix des matériaux mis en œuvre.

Les orientations de l'OAP déclinent ainsi différents principes à prendre en compte dans les aménagements futurs pour évoluer vers un urbanisme favorable à la santé.

Vers un paysage identitaire

L'OAP Vers un paysage identitaire et les orientations du PADD

Justifications des principes retenus

L'analyse du territoire a mis en évidence la diversité des paysages multiples, uniques pour certains. Si ces paysages sont aussi variés et intéressants c'est en grande partie en raison de la grande diversité et de la singularité des milieux naturels qui les composent mais aussi d'un réseau de biodiversité développé, maillé et composé de réservoirs et de couloirs à l'intérieur vivant, se reproduisent et circulent différentes espaces végétales et animales. Ainsi paysages naturels et biodiversité sont-ils intimement liés.

Cependant, la dynamique urbaine importante sur le territoire vient brouiller les équilibres paysagers, avec une tendance à l'étalement urbain sans relation à son contexte. Les paysages variés de Mond'Arverne Communauté tendent vers une uniformisation et une standardisation avec la disparition des motifs paysagers, un appauvrissement des paysages agricoles entraînant la diminution des diversités (de couleurs, de textures, de formes...).

La prise en compte du grand paysage dans les choix urbanistiques est essentielle afin de préserver l'identité de Mond'Arverne, sa typicité et sa qualité des paysages.

L'OAP définit plusieurs orientations et préconisations en ce sens :

- Améliorer la qualité paysagère et la résilience des coteaux urbanisés

- Requalifier les entrées de ville impactées par les secteurs économiques
- Travailler sur les lisières urbaines pour générer des transitions paysagères avec l'espace agricole (OAP lisières)
- S'appuyer sur la connectivité des trames verte et bleue pour faire pénétrer la végétation et la biodiversité dans les paysages urbanisés (OAP de la trame verte et bleue)
- Mettre en valeur les routes paysagères, véritables vitrines du territoire
- Inscrire les projets d'infrastructure dans une trame paysagère

LES OAP SECTORIELLES

Les typologies d'OAP

Le PLUi compte 55 OAP sectorielles qui répondent aux besoins identifiés en termes de développement, qu'elles soient à vocation d'accueil d'habitat, d'activités ou d'équipements et services.

Cependant pour assurer la production de logements à hauteur des ambitions du PADD, la grande majorité d'entre elles sont à vocation mixte ou d'habitat, 39 d'entre elles sont à vocation d'habitat et 5 organise une mixité des fonctions ; cela représente 80% des OAP. La part des 20% restantes se répartissent entre OAP à vocation d'équipements, d'activités et touristiques avec une prépondérance de la vocation touristique (2 OAP équipements, 6 OAP activités dont 4 à vocation touristique). Elles permettent de mettre en œuvre sur le territoire les orientations du PADD en termes de confortement des pôles d'activités économiques, de développer la stratégie touristique et le maintien du niveau d'équipements et de services de la communauté de communes.

Dans chacune des OAP les éléments de programmation souhaités sur ces espaces sont décrits, avec pour les secteurs à vocation d'habitat ou mixte une estimation du nombre minimal de logements à construire en fonction des densités du SCoT selon l'armature territoriale de Mond'Arverne. Les objectifs de production de logement social, en cohérence avec le PLH, sont indiqués pour chaque opération.

En lien avec **l'axe 1 – orientation 1 du PADD : Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages existants et à venir**, et la répartition des logements visée :

- 55% de la production de logements sur les pôles de vie,
- 25% sur les pôles de proximité,
- 20% sur les communes rurales.

Les densités minimales sur les 2 pôles de vie des Martres de Veyre et de Saint-Saturnin / Tallende / Saint-Amant-Tallende ont été relevées de 500m²/logement à 400m²/logement dans un double objectif :

- Le rééquilibrage de la répartition des logements entre pôles de vie et pôles de proximité,
- La réduction de la consommation foncière pour engager le territoire sur la trajectoire du ZAN.

Les OAP tourisme et activités territorialisent **l'axe 1 dans son « orientation 3 : Maintenir un niveau d'équipements et de services adapté au développement de la population » et l'axe 3 – « Un positionnement économique à conforter ».**

1. Densification du tissu existant, liaison entre hameau et bâti diffus, restructuration urbaine

L'une des priorités majeures du PLUi est d'opérer la mutation du tissu urbain déjà constitué en renforçant les polarités et centralités existantes.

Ces OAP représentent 72% de l'ensemble des 55 OAP.

Le choix des sites des OAP s'est opéré en ce sens avec 3 typologies distinctes mais répondant à cette même priorité qu'elles soient à vocation d'habitat, mixte ou à vocation touristique.

Les sites de typologie « densification du tissu existant » se caractérisent par une forte imbrication et/ou continuité avec les secteurs attenants.

Les sites de typologie « liaison entre hameau et bâtis diffus » présentent eux aussi une certaine continuité avec les bâtis existants, mais possèdent plus les caractéristiques d'une « dent creuse » entre un bâti de bourg ancien et des constructions contemporaines.

Les sites de typologie « restructuration urbaine » se caractérisent par une plus grande complexité de mise œuvre et par une évolution importante du quartier dans lequel ils s'insèrent.

Le site de La Garandie à Aydat est classé en « restructuration urbaine » car le projet consiste en la démolition de l'ensemble des hébergements touristiques existants et leur reconstruction, ainsi que l'adaptation et l'extension des bâtiments d'accueil collectifs actuels.

Liste des OAP par communes selon leur typologie

Commune	Nom	Vocation	Type
Authezat	Rue de la Bascule	habitat	Densification du tissu existant
Aydat	La Prada Haute	tourisme	Densification du tissu existant
Aydat	Site de la Roche	tourisme	Densification du tissu existant
Aydat	Rouillas Bas	habitat	Densification du tissu existant
Aydat	Sauteyras	habitat	Densification du tissu existant
Aydat	La Cassière	Habitat	Densification du tissu existant
Chanonat	Le Bourg	habitat	Densification du tissu existant
Cournols	Les Lavoirs	habitat	Densification du tissu existant
La Roche Noire	Le Pato		Densification du tissu existant
La Sauvetat	Route de Plauzat	habitat	Densification du tissu existant
La Sauvetat	Rue de la poste	habitat	Densification du tissu existant
La Sauvetat	Les vergers	habitat	Densification du tissu existant
Le Crest	La Choprière	habitat	Densification du tissu existant
Le Crest	Le Terrier	habitat	Densification du tissu existant
Le Crest	La belette	habitat	Densification du tissu existant
Les Martres	Largealle	habitat	Densification du tissu existant
Mirefleurs	Champ de la Reine	habitat	Densification du tissu existant
Mirefleurs	Les Chelles	habitat	Densification du tissu existant
Orcet	Les Courtaux	mixte	Densification du tissu existant
Orcet	La voie romaine	habitat	Densification du tissu existant
Saint Amant	Le Pré des sœurs	habitat	Densification du tissu existant
Saint Georges	La Roquette	habitat	Densification du tissu existant
Saint-Saturnin	Le Clos d'Issac	habitat	Densification du tissu existant
Tallende	Les côteaux	habitat	Densification du tissu existant
Tallende	Les écoles	mixte	Densification du tissu existant
Tallende	Les Petits Vergers	habitat	Densification du tissu existant
Vic le Comte	Les jardins	habitat	Densification du tissu existant
Vic le Comte	Le paradis	habitat	Densification du tissu existant
Vic le Comte	La croix Parouty	habitat	Densification du tissu existant
Vic le Comte	Les pompiers	habitat	Densification du tissu existant

Commune	Nom	Vocation	Type
Busséol	Entrée de bourg	habitat	Liaison entre hameau et bâtis diffus
Busséol	La Croix du Theil	habitat	Liaison entre hameau et bâtis diffus
Manglieu	Champciaux	habitat	Liaison entre hameau et bâtis diffus

Commune	Nom	Vocation	Type
Aydat	La Garandie	tourisme	Restructuration urbaine
Mirefleurs	Chalendrat	PAPAG	Restructuration urbaine
Saint Amant	La chapelle	habitat	Restructuration urbaine
Saint Maurice	le stade	PAPAG	Restructuration urbaine
Veyre Monton	Champ de foire	mixte	Restructuration urbaine
Vic le Comte	La gare	habitat	Restructuration urbaine
Vic le Comte	La plage de Longues	PAPAG	Restructuration urbaine

2. Construction de la limite urbaine, structuration d'un nouveau quartier

Les 28% que constituent ces OAP sont des sites qui viennent en complément de l'urbanisation existante pour celle qui relèvent de la typologie « construction de la limite urbaine ». Ces OAP permettent de fixer la limite de l'enveloppe urbaine à venir, d'assurer un traitement de qualité de cette limite et de constituer des silhouettes urbaines maîtrisées.

Pour les OAP en « structuration d'un nouveau quartier », elles portent sur des projets d'envergure intercommunale ou liées à la mise en œuvre du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) du SCoT du Grand Clermont qui définit l'armature et le développement des pôles commerciaux.

L'OAP de la Porte de Donnezat à La Roche Blanche s'inscrit dans les dispositions du DAAC concernant les pôles commerciaux périphériques de rayonnement local (voir le chapitre portant sur les besoins dédiés au commerce et au tertiaire).

Les 2 autres OAP de la Roche Blanche viennent encadrer le développement économique dont les projets sont en cours de réalisation.

L'OAP d'Aydat, parking du Lac, encadre l'implantation d'un nouveau parking qui fait parti des projets d'envergure de restructuration du boulevard du Lac consistant à réduire la place de la voiture pour valoriser les abords du site (projet départemental) et d'évolution de la plage d'Aydat (projet communal et Mond'Arverne Communauté).

Liste des OAP par communes selon leur typologie

Commune	Nom	Vocation	Type
Les Martres	La Sagne	habitat	Construction de la limite urbaine
Manglieu	le bourg	habitat	Construction de la limite urbaine
Mirefleurs	La Treille	équipements	Construction de la limite urbaine
Saint Amant	Les meuniers	habitat	Construction de la limite urbaine
Saint Georges	le stade	équipements	Construction de la limite urbaine
Saint Sandoux	Allée Notre Dame des Prés	habitat	Construction de la limite urbaine
Sallèdes	Vindiolet	habitat	Construction de la limite urbaine
Tallende	Chemin de Morat	habitat	Construction de la limite urbaine
Tallende	Cheir'activités 2	activités	Construction de la limite urbaine
Veyre Monton	Le Chardonnet	habitat	Construction de la limite urbaine
Yronde et Buron	Comparu	habitat	Construction de la limite urbaine

Commune	Nom	Vocation	Type
Aydat	Parking du Lac	tourisme	Structuration d'un nouveau quartier
La Roche Blanche	Porte de Donnezat	mixte	Structuration d'un nouveau quartier
La Roche Blanche	Les Triolères Basses	mixte	Structuration d'un nouveau quartier
La Roche Blanche	La Méridienne	activités	Structuration d'un nouveau quartier

Le contenu des OAP sectorielles

Chaque OAP sectorielle est délimitée au plan de zonage et repérée par un périmètre spécifique. Dans le dossier, les OAP sont classées par commune (ordre alphabétique) avec un plan de localisation à l'échelle communale en intercalaire entre les différentes communes.

Afin de faciliter l'appréhension de ces documents, le texte des OAP possède une même structure :

- La qualification typologique du site
- Caractéristique du site
 - Localisation du site au sein de la commune et une description de sa morphologie et état actuel de l'occupation
- Objectifs d'aménagement
 - En cohérence avec les orientations du PADD
- Principes d'aménagement
 - Paragraphe A- Déclinaison selon la vocation de l'OAP (tourisme, activité, équipement, habitat/mixte) : Favoriser la diversité de l'habitat, Développer un tourisme durable et de pleine nature, Renforcer l'attractivité et la mixité, Conforter l'activité économique
 - Paragraphe B- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
 - Paragraphe C- Garantir la qualité environnementale
- Eléments de programmation et de phasage
 - L'évolution du territoire est projetée par le PLUi à horizon 20234, la liste globale des OAP en début de livret donne les priorités pour les communes possédant plusieurs sites d'OAP afin d'avoir une programmation répartie dans le temps, et dans l'espace

Des pictogrammes donnent des informations complémentaires sur :



L'appartenance à Parc Naturel Régional Livradois Forez (LF) ou Volcans d'Auvergne (VA)



L'inclusion du site dans le périmètre du bien (ou sa zone tampon) UNESCO Chaîne des Puys Faille de Limagne



Une vulnérabilité aux risques Retrait Gonflement des Argiles (RGA)



Une vulnérabilité aux risques de mouvement de terrain



Une vulnérabilité aux risques inondation, ruissellement ou coulée de boue

- Les éléments graphiques : schéma d'aménagement
Les différentes OAP présente une légende similaire qui reprend les grands principes d'aménagement en regard des orientations du PADD.
La structuration de la légende assure une cohérence des principes d'aménagement devant être appliqués à l'échelle de Mond'Arverne. À partir de cette base commune, chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) décline, dans son texte et son schéma, des orientations spécifiques adaptées au contexte urbain local.

Pour répondre à la production d'une diversité d'habitat et au renforcement de l'attractivité, les OAP définissent les différentes fonctions urbaines à développer, ainsi que les typologies d'habitat attendues.

Pour répondre au confortement du positionnement économique de Mond'Arverne Communauté, chacune des OAP décline les fonctions économiques visées qui contribuent à cet objectif commun de développement.

Les OAP proposent une structuration de l'espace avec des principes de maillage, de desserte, de cheminements doux, de création d'espaces publics, de stationnements mutualisés, de possible implantation du bâti, des approches de volumétries, des trames végétales à créer/ renforcer. Ces intentions projetées concourent à l'insertion urbaine et paysagère de ces nouvelles opérations.
De plus, selon l'espace dans lequel les OAP s'insèrent, des vues ou ouvertures sur le grand paysage, des transparences visuelles sur des éléments bâtis remarquables, la proximité avec des éléments de patrimoine sont identifiés pour assurer une intégration qualitative de futurs projets.

En lien avec les OAP thématiques, TVB, Lisières et les OAP transition, les OAP sectorielles territorialisent certains grands principes d'aménagement et répondent ainsi aux objectifs du PADD d'un territoire durable et résilient. L'évaluation environnementale vient compléter les impacts environnementaux attendus pour chacune d'entre elles.

Partie 3 :
Exposé des
motifs et des
choix
retenus pour
le règlement
écrit et
graphique

Dans la définition du règlement graphique et écrit, il s'est agi de construire un projet réglementaire homogène sur le territoire permettant de mettre en œuvre le projet de territoire de Mond'Arverne Communauté, sans gommer les spécificités attachées aux différentes communes.

Rappel : Division du territoire en zones

Le règlement divise le territoire de Mond'Arverne Communauté en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines (U) regroupent les parties urbanisées et équipées du territoire.

Elles sont composées :

- de la zone Uc, zone relative aux centres bourgs et tissus anciens ;
- de la zone Uh, zone relative aux hameaux et aux villages ;
- de la zone Um, zone urbaine mixte ;
- de la zone Ug, zone urbaine d'habitat ;
- de la zone Ur, zone de restructuration et renouvellement urbain
- de la zone Us, zone urbaine présentant des sensibilités en termes d'étalement urbain, en matière de risques,
- de la zone Ue, zone dédiée aux équipements ;
- de la zone Ui, zone dédiée aux zones d'activités ;
- de la zone Ut, zone urbaine de développement touristique.

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones agricoles ou naturelles destinées à être urbanisées.

Elles sont composées :

- de la zone 1Aum, destinée à l'accueil d'une diversité de fonctions ;
- de la zone 1Aug, destinée à l'accueil de l'habitat ;
- de la zone 1Aur, destinée à évoluer par une restructuration et/ou un renouvellement urbain
- de la zone 1Aue, destinée à l'accueil d'équipements ;
- de la zone 1AUi-1, destinée à l'accueil d'activités industrielles ;
- de la zone 1AUi-4, destinée à l'accueil d'activités industrielles et agricoles ;
- de la zone 1AUt, destinée au développement touristique
- de la zone 2AU, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi.

La zone agricole (A) regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- de la zone A, elle regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ;
- de la zone Ac qui est une zone constructible destinée aux exploitations agricoles ;
- de la zone Aa qui est une zone destinée aux d'activités isolées autres qu'agricoles (STECAL) ;
- de la zone Ar qui est une zone de reconquête agricole pour l'agriculture de proximité.

La zone Naturelle (N) regroupe les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les zones naturelles (N) sont composées :

- de la zone N, zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- De la zone Nc, c'est une zone dédiée à l'exploitation de carrière ;
- de la zone Np, zone à protéger strictement en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou en raison de l'existence de risques ;
- de la zone Nh, zone destinée à l'accueil des gens du voyage ;
- de la zone Nj, zone de jardins ;
- de la zone Ni, zone de sports et de loisirs ;
- de la zone Ni-1, zone de loisirs et de développement touristique ;
- de la zone Ni-2, zone d'activités de pleine nature.

Les zones A et N comportent des secteurs indicés * relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

LES GRANDS OBJECTIFS DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires en faveur de la lutte contre l'étalement urbain

La délimitation des zones U, quelque en soit la destination, a été resserrée au plus proche de l'enveloppe urbaine existante, notamment sur les villages et hameaux de faible importance qui n'ont pas vocation à s'étendre sur les zones agricoles et naturelles.

La délimitation des zones de hameaux et villages (Uh) s'est faite selon la morphologie urbaine. Pour la morphologie urbaine a été pris en compte pour la délimitation d'une zone Uh, le regroupement de plusieurs constructions autour d'un espace public ou d'un espace commun, se différenciant d'une juxtaposition d'habitations isolées, classées en zone N ou A.

Le règlement des zones A et N encadre l'emprise au sol des extensions et limite le nombre d'annexes, ainsi que leur surface et encadre l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle avec une distance maximale de 15m par rapport à la construction principale. Ces dispositions permettent ainsi de limiter le mitage par un nombre incontrôlé de petites constructions et de lutter contre l'étalement par des implantations à distance du bâti existant.

Afin de stopper l'étalement urbain, la délimitation de zones Us-2 (zone sensible à l'étalement urbain) où la poursuite de l'urbanisation n'est pas souhaitable en raison d'une morphologie présentant un desserrement urbain excessif impactant les paysages et les silhouettes bâties des bourgs et villages. Ces zones concernent les

extensions urbaines récentes qui conduisent à une urbanisation linéaire aux abords d'une ou plusieurs voies formant une « langue urbaine » au sein d'espaces agricoles ou naturels. Sur ces secteurs, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les extensions et les annexes le sont. Ces dispositions et la mise en œuvre de ces zones permettent de resserrer la densification sur des secteurs ciblés au plus proche des centralités. Si la restriction de constructibilité sur ces secteurs favorise la densification sur d'autres espaces, elle permet aussi de maintenir des continuités écologiques au sein de ces secteurs avec des parcelles restant non-bâties.

Constitutifs d'un tissu urbain, ces secteurs sont en zone U indicé et non en zone N.

Les dispositions en faveur de la constitution de haies et de lisières en fond de parcelle, espaces de transition entre l'urbain et les zones agricoles et naturelles, fixent et délimitent l'enveloppe urbaine à l'intérieure de laquelle le développement urbain est contenu (pour un temps). Le traitement de ces transitions crée des limites physiques et matérialisées qui participent à la lutte contre l'étalement urbain.

Pour les espaces agricoles, le choix de délimiter des zones constructibles pour les exploitations procède de cette même logique de lutte contre l'étalement et le mitage de ces espaces de productions agricoles et en assurer une préservation.

Les dispositions réglementaires en faveur de la densification des espaces bâtis

Les différentes règles d'implantation visent à permettre une densification en limitant les possibilités de construction au centre de la parcelle et ainsi favoriser les divisions parcellaires.

La mixité fonctionnelle, zone Um, est étendue à des secteurs hors des centres villes et centre bourg, générant ainsi une optimisation du foncier. Cette optimisation favorise et renforce par une règle particulière accordant un bonus de hauteur aux constructions d'habitation intégrant des locaux d'activités en rez-de-chaussée. Ces secteurs Um bénéficient d'une hauteur maximale des constructions plus importante que les autres zones, favorisant ainsi une densification sur ces espaces multifonctionnels.

Les dispositions réglementaires de résilience face aux risques

Face aux risques inondation, amplifiés par le changement climatique, le choix de délimitation des zones urbaines s'est opéré en excluant les périmètres de risques inondation quelques en soient le niveau d'aléa. Ces zones de vulnérabilité aux risques sont classées en zone N ou en zone Us-1 (zone sensible aux risques) en fonction de leur environnement naturel ou urbain, où la constructibilité est limitée aux seules extensions des constructions existantes, qui sont par ailleurs encadrées par des emprises au sol maximum. Ces dispositions réglementaires permettent d'intégrer les impacts du changement climatique sur la fréquence et les volumes de pluies de plus en plus importants.

De même pour les risques de ruissellement et de coulée de boues, les périmètres connus soumis à ces risques font l'objet d'un zonage en Us-1. Les restrictions de constructibilité sont identiques à celles décrites ci-avant.

Sur ces secteurs sensibles aux risques, l'objectif d'une constructibilité très encadrée est de limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver les risques.

Ces dispositions visent aussi à limiter l'exposition des biens et des personnes à ces risques.

Pour les risques de mouvement de terrain (autres que ceux liés au Retrait Gonflement des Argiles – RGA), les secteurs affectés par une instabilité élevée sont inscrits en zone Us-1. Pour les secteurs à urbaniser soumis à une instabilité moyenne à élevée, des premières études géotechniques ont été menées afin de lever l'inconstructibilité des secteurs concernés (4 secteurs en OAP). Cependant, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera soumise à la réalisation d'étude complémentaire pour définir le degré d'instabilité des sols.

LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les servitudes de constructibilité limitée : Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Rappel du cadre juridique

Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Cette servitude vise à contrôler l'évolution de secteurs devant faire l'objet d'une mutation urbaine et pour lesquels la collectivité ne dispose pas de projet précis. Elle permet ainsi à la collectivité de mener les réflexions nécessaires sur des secteurs à enjeux et, en l'attente de l'aboutissement de ces études, de limiter les évolutions pour que celles-ci ne viennent pas obérer ou rendre plus compliquée la mise en œuvre du futur projet.

Les périmètres concernés par une servitude de ce type sont délimités au règlement graphique du PLUi. L'inconstructibilité temporaire s'applique pour toutes constructions de plus de 20m² de surface de plancher, sans toutefois faire obstacle à l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 20m² de surface de plancher des constructions existantes.

Le PLUi dispose de 4 servitudes de ce type :

Deux d'entre elles concernent La plage de Longue à Vic le Comte et l'ancienne station thermale de Sainte-Marguerite à Saint-Maurice pour lesquelles des études sont actuellement en cours, mais encore non abouties. C'est dans ce cadre que ces servitudes ont été instituées afin préserver la mise en œuvre future des aménagements projetés par ces études. Ces servitudes sont mises en œuvre pour une durée de 2 ans (jusqu'en 2028).

Le site de la plage de Longues à Vic le Comte

Le site de la plage de Longues fait l'objet, par ailleurs d'une OAP sectorielle, les invariants des principes d'aménagement sont ainsi définis au sein de cette OAP.

Le site : La plage de Longues se situe en rive droite de l'Allier, au nord de Longues dans le méandre où sont implantés les bâtiments de la Banque de France. Le site est pris entre la voie ferrée à l'ouest qui borde aussi l'emprise de la Banque de France et le boulevard du général De Gaulle (RD 225). Ces deux infrastructures traversent l'Allier sur des ponts en surplomb de la plage.

Bien que la baignade soit interdite, le site connaît un succès grandissant aux beaux jours où des activités et animations renforcent son attractivité (base de canoë, guinguette). La voie verte, Via Allier, itinéraire de randonnée qui relie le château de

Chadieu (commune d'Authezat) à la plage des Palisses à Pont-du-Château longe la rive gauche de l'Allier, face à la plage. Cet équipement, aujourd'hui fonctionnel, vient renforcer le positionnement touristique et de loisirs de la plage.

Les invariants d'aménagement se structurent autour de 3 objectifs :

- Renforcer l'attractivité du site
- Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet
- Garantir la qualité environnementale des aménagements

Dans le cadre de l'étude en cours sur le site, il est acté que les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules la restructuration et la réhabilitation du bâti existant de qualité sont permises. La volonté de préserver cet écrin vert en bord d'Allier est ainsi affirmée et traduite par cette servitude d'inconstructibilité dans l'attente de l'aboutissement de l'étude, notamment fixant les vocations futures envisagées sur cet espace.

Le périmètre concerné est délimité au règlement graphique du PLUi.

L'ancienne station thermale de Sainte-Marguerite à Saint Maurice

Le site : Au pied du bourg de Saint Maurice, en bord d'Allier, subsiste un ancien parc thermal du XIX^{ème} siècle où jaillissent encore des sources salées. La plus fameuse d'entre-elles est un geyser intermittent appelé aussi source « Brissac ».

Sur le site laissé à l'abandon depuis plusieurs décennies, certains vestiges de la station thermale subsistent, notamment les pavillons thermaux aux architectures éclectiques décoratives et caractéristiques du XIX^{ème} siècle.

Trois sources restent visibles :

- En bord de sentier et à proximité de l'Allier, la source de l'île ;
- Le geyser est une source captée intermittente, source Brissac ;
- La source du tennis.

L'ancienne usine d'embouteillage et les hangars, initialement situés au nord-est du site, ont fait l'objet d'une démolition, l'emprise ainsi libérée a ensuite été renaturé dans le cadre de la mise en valeur de cet espace sensible, intégré au réseau Natura 2000. La gestion et la préservation de ce site sont confiées au CEN Auvergne en accord avec la société des eaux de Sainte-Marguerite propriétaire des lieux.

Une étude d'opportunité pour la valorisation des pavillons thermaux est en cours, afin d'assurer une complémentarité d'usage du site entre préservation d'un milieu sensible et protection d'un patrimoine architectural singulier.

Le périmètre concerné est délimité au règlement graphique du PLUi.

Les deux autres sites concernés sont l'ancien stade de football à Saint Maurice et le site de Chalendrat à Mirefleurs. Ils sont couverts par une OAP sectorielle qui détermine les invariants d'aménagements à intégrer à tout futur projet. Sur ces périmètres est instituée une servitude de constructibilité limitée pour une durée de 5 ans (jusqu'en 2031).

Le site de l'ancien stade à Saint Maurice

Situé à proximité de l'ancienne station thermale et attenant à la nouvelle usine d'embouteillage de Sainte Marguerite, le stade n'est plus utilisé pour la pratique sportive, activité mutualisée avec la commune de Vic de Comte. En bord de la RD 1, le site est en marge du bourg de saint Maurice, mais très proche de la polarité de Longues et en lien direct avec les bords d'Allier. Le devenir d'un tel site interroge la collectivité quant à la vocation qu'il serait à même d'accueillir au regard des contraintes de risques de mouvement de terrain affectant le site. Mond'Arverne et la commune souhaite donc engager des réflexions approfondies pour une projection du devenir de ce site dans la stratégie globale de développement du territoire.

Le périmètre concerné est délimité au règlement graphique du PLUi.

Le site de Chalendrat à Mirefleurs

Le site de Chalendrat se trouve à l'est du bourg, au pied des pentes du puy Saint André, en limite urbaine et bordé par la RD 117. Chalendrat est composé de 3 espaces distincts : la partie haute en terrasse où est implanté le château où vécu le compositeur George Onslow (1784-1853). Cette vaste demeure avec sa large terrasse ouvre un panoramique remarquable sur la chaîne des Puys ; en partie centrale de la propriété, un centre de vacances a été construit dans les années 1960 pour le compte du CCAS EDF / GDF, ce centre n'est plus en activité aujourd'hui ; la partie basse, au contact du bourg, accueille un plateau sportif et un gymnase utilisés par les écoles.

D'une superficie de plus de 12 hectares, ce site, aujourd'hui sous-utilisé, constitue une friche touristique à proximité du bourg dont la restructuration demande une réflexion spécifique sur le ou les potentiels de mutation pour la définition d'un projet en adéquation avec le développement territorial de la commune et de Mond'Arverne Communauté.

Le périmètre concerné est délimité au règlement graphique du PLUi.

Les éléments de patrimoines locaux et géologiques

Rappel du cadre juridique

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie, localise et délimite les « quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Les axes et orientations du PADD mis en œuvre par ces dispositions :

AXE 1 – Un territoire vécu et attractif

ORIENTATION 4 : Protéger et valoriser le cadre de vie du territoire

Ces éléments de patrimoines vernaculaires et géologiques sont identifiés au plan de zonage (pièces n°4-1) et détaillés au sein des cahiers communaux en annexe du règlement écrit (pièces n°4-3).

L'inscription de ces éléments relèvent soit d'inventaires menés par les communes, soit réalisés par les PNR. De fait, ce repérage est assez inégal sur le territoire.

Des dispositions sont édictées pour la préservation des patrimoines vernaculaires : les démolitions sont interdites et leur valorisation doit être en accord avec les caractéristiques qui en font leur valeur patrimoniale. Ce patrimoine ordinaire contribue à l'identité culturelle et historique des communes.

Les dispositions pour les patrimoines géologiques visent la préservation de leur visibilité depuis les espaces publics, de plus il ne doit pas être porté atteinte à leur intégrité. Ces objets géologiques témoignent de l'activité volcanique passée sur le territoire, ils en

Les éléments du patrimoine paysagers

Rappel du cadre juridique

Conformément à l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise « les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...). Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les axes et orientations du PADD mis en œuvre par ces dispositions :

AXE 1 – Un territoire vécu et attractif

ORIENTATION 4 : Protéger et valoriser le cadre de vie du territoire

AXE 2 – Un territoire solidaire et connecté

ORIENTATION 4 : Poursuivre la gestion durable des ressources du territoire

AXE 4 – Un territoire durable et résilient

ORIENTATION 1 : Renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue

Ces éléments de patrimoines paysagers sont identifiés (pièces n°4-1) par des sur-trames au plan de zonage. Ils sont détaillés au sein des dispositions particulières du règlement écrit (pièces n°4-3).

Les éléments identifiés dans les documents graphiques viennent enrichir les dispositions réglementaires et le zonage, afin de définir des protections adaptées à chacun des éléments de paysage. Ces sur-trames sont délimitées aux éléments à préserver issus des dispositions et orientations de la trame verte et bleue, de divers inventaires (zones humides, haies, ...). La richesse environnementale, paysagère et écologique du territoire de Mond'Arverne ne trouvait pas dans les documents

d'urbanisme antérieurs de réelle traduction par dispositions de protection ; le PLUi développe les outils nécessaires à cette protection et en assure une cohérence territoriale.

Prescriptions Graphiques et Enjeux de Préservation, ces prescriptions graphiques répondent à plusieurs enjeux majeurs :

Préservation des Massifs Boisés : Protéger ces zones est crucial pour le paysage, la biodiversité, la réduction des risques naturels et la gestion du ruissellement. Les EBC (Espaces Boisés Classés) sont inscrits sur l'ensemble des boisements anciens.

Conservation des bois et bosquets, patrimoine végétal : Ces bosquets sont essentiels pour structurer le paysage et se présentent comme des éléments relais de continuités écologiques en appui des corridors identifiés à la trame verte et bleue. Ils se localisent aussi bien au sein des espaces agricoles et naturels, qu'au sein des espaces urbains en lien avec les OAP thématiques « vers un urbanisme favorable à la santé » et vers un paysage identitaire ».

Maintien et extension des réseaux de haies : Les haies existantes et les continuités à créer constituent un motif paysager identitaire du territoire et leur rôle est primordiale dans les continuités écologiques et la lutte contre l'érosion des sols ainsi que la réduction du ruissellement. Issus d'inventaires (mission haies) et mis en regard des risques de ruissellement et de coulée de boue identifiés sur le territoire, le PLUi localise préférentiellement ces maillages de haies à maintenir ou à créer sur ces espaces.

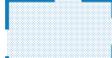
Protection des zones et milieux humides : ces espaces sont essentiels pour le maintien de la biodiversité, pour la préservation et la régulation de la ressource en eau.

La sur-trame de protection des zones et milieux humides à partir de l'inventaire réalisé dans le cadre du PLUi sur les secteurs urbains et leurs abords, complété de celui réalisé par le SMVVA (Syndicat Mixte de la Veyre et du Val d'Auzon) sur les espaces naturels et agricoles.

De même, cette volonté affirmée de préserver les ressources en eau du territoire s'inscrit dans des dispositions de protection des plans d'eau, telle que définie à la loi montagne, et étendue à l'ensemble de ces derniers. La surface des plans d'eau retenue de plus de 1500m² permet l'application équilibrée de ces prescriptions sur le territoire sans en concentrer les effets sur les secteurs de montagne où les retenues d'eau de faibles dimensions sur très nombreuses.

Protection des terres d'intérêt viticole : les périmètres de protection des terres d'intérêt viticole sont issus du SCoT en lien avec les AOP et IGP présentent sur le territoire et gérées par l'INAO (Institut National des Appellations d'Origine).

Les outils déployés par le PLU pour répondre à ces enjeux sont les suivants :

Catégories	Représentation
Espaces Boisés Classés	
Espaces végétalisés à valoriser (EVV) Il s'agit d'ensembles végétaux ou d'éléments isolés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques et/ou d'îlot de chaleur, ou bien pour leur qualité paysagère.	
Bois et bosquets	
Pelouses sèches	
Patrimoine végétal et paysager	
Alignements d'arbres et haies	
Arbres remarquables	
Zones humides	
Plans d'eau	
Terre d'intérêt viticole	

Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans les zones agricoles et naturelles, le bâti repéré peut faire l'objet d'une autorisation de changement de destination.

L'autorisation de changement de destination vient favoriser la rénovation et l'entretien des constructions en élargissant leurs usages potentiels et permettant ainsi une meilleure garantie de préservation dans le temps. La mobilisation de ces existants répond aux objectifs de sobriété foncière et se présente comme un outil de lutte contre la vacance.

Sur le plan de zonage (pièces n°4-1), ces éléments sont repérés par des motifs ponctuels. Chaque élément est identifié et répertorié en annexe du règlement au sein des cahiers communaux (pièces n°4-3).

Les emplacements réservés

Rappel du cadre juridique

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLUi délimite des terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de Mond'Arverne, des communes ou d'autres personnes publiques, des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général.

En effet, certains projets d'intérêt général traduisant les orientations du PADD pourraient être compromis du fait de leur emplacement par un autre projet de

construction ou une utilisation du sol différente : c'est pourquoi le PLUi fait le choix de délimiter un certain nombre d'emplacements réservés sur l'ensemble du territoire, afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé.

Ces emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage (pièces n°4-1) et détaillés au sein des cahiers communaux en annexe du règlement écrit (pièces n°4-3).

La protection des linéaires commerciaux

Rappel du cadre juridique

La politique d'urbanisme commercial énoncée par la Loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, confortée par la loi ALUR du 24 mars 2014 a été traduite notamment aux articles L151-16 et R151-37 4° du Code de l'urbanisme qui précisent que : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Les axes et orientations du PADD mis en œuvre par ces dispositions :

AXE 1 – Un territoire vécu et attractif

ORIENTATION 2 : Valoriser les centres-bourgs pour renforcer l'attractivité des communes

AXE 3 – Un positionnement économique à conforter

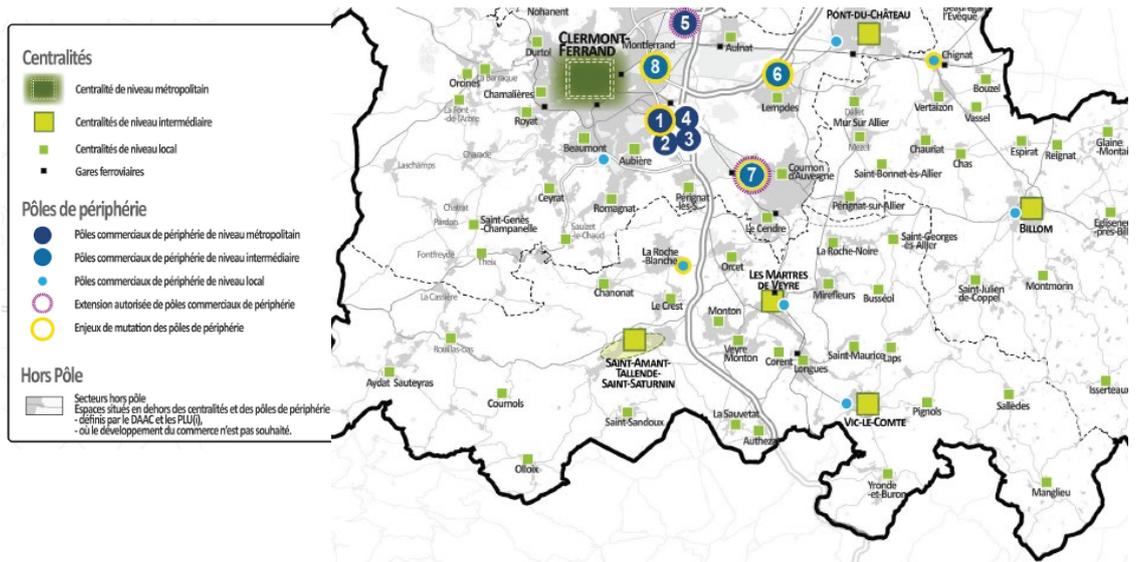
ORIENTATION 3 : Soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, au sein des pôles de vie et des centralités

Le SCoT du Grand Clermont dispose que

Pour « les Centralités de rayonnement local, intermédiaire (ou métropolitain)

(...), les projets commerciaux s'implantent en priorité dans les centralités de rayonnement local, intermédiaire (ou métropolitain ...). Au sein de ces centralités, les activités commerciales sont localisées préférentiellement dans les tissus urbains les plus denses en ce qu'ils concentrent des noyaux et/ou linéaires de commerces, services et équipements existants. Ils s'y implantent librement, dans une approche de renforcement de l'animation urbaine et de ville des courtes distances.

C'est pourquoi, en cohérence avec les orientations du SCoT et des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi inscrit des linéaires commerciaux à préserver sur les centres des Martres de Veyre et de Vic le Comte pour lesquels les mutations sont plus importantes que sur le pôle de vie de Saint-Saturnin, Saint-Amant et Tallende.



Extrait du DAAC – SCoT du Grand Clermont (à jour de la modification n°6)