

# JUSTIFICATION DES CHOIX



Version approuvée du 29/01/2026

**1-3  
APP**



## SOMMAIRE

---

Préambule .....	5
Partie 1 : Exposé des motifs et des choix retenus pour établir 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
<b>Orientation transversale</b> : 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.....	37
1. La méthode .....	37
2. Analyse des capacités de densification .....	39
3. Une stratégie territoriale et spatiale .....	46
Partie 2 : Exposé des motifs et des choix retenus pour les OAP thématiques et les OAP sectorielles.....	53
Les OAP thématiques .....	54
La trame verte et bleue.....	54
Lisières .....	57
Vers la sobriété foncière.....	59
Vers un urbanisme favorable à la santé.....	61
Vers un paysage identitaire .....	61
Les OAP sectorielles .....	63
Les typologies d’OAP .....	63
1. Densification du tissu existant, restructuration urbaine.....	64
2. Construction de la limite urbaine, structuration d’un nouveau quartier.....	65
Le contenu des OAP sectorielles.....	66
Phasage d’ouverture à l’urbanisation .....	69
Partie 3 : Exposé des motifs et des choix retenus pour le règlement écrit et le règlement graphique.....	73
les grands objectifs du règlement .....	74
Les vocations et grands principes de chaque zone.....	74
1. Les zones urbaines et à urbaniser.....	74
2. Les zones agricoles.....	79
3. Les zones naturelles.....	81
Les dispositions réglementaires en faveur de la lutte contre l’étalement urbain.....	84
1. La délimitation des zones urbaines.....	84
2. Les zones Us-2.....	84
3. Les espaces de transition.....	85
4. Les espaces agricoles et naturels.....	85
Les dispositions réglementaires de résilience face aux risques.....	86
La délimitation des zones Urbaines Sensibles (Us).....	86

1. Les zones Us-1 .....	87
2. Les zones Us-2.....	90
3. Les zones Us-3.....	96
L'organisation du règlement écrit.....	98
Les dispositions générales et particulières .....	98
Les règlements des zones .....	99
les justifications des dispositions du règlement écrit.....	102
Assurer une mixité fonctionnelle et sociale au sein des zones urbaines et à urbaniser .....	102
Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation, densifier les espaces urbanisés de manière maîtrisée.....	103
Engager la transition du territoire.....	106
Les règles graphiques.....	107
Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).....	107
Les servitudes de constructibilité limitée : Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).....	109
1. Le site de la plage de Longues à Vic le Comte .....	109
2. Le site de l'ancien stade à Saint-Maurice.....	110
3. Le site de Las Litas à Veyre-Monton .....	110
4. Le site de Chalendrat à Mirefleurs.....	111
Les éléments de patrimoines locaux et géologiques.....	112
Les éléments du patrimoine paysager .....	112
Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	114
Les emplacements réservés.....	115
La protection des linéaires commerciaux .....	117

## 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 l'élaboration des pièces réglementaires du PLUi qui seront nécessairement en cohérence avec lui.

### PREAMBULE

---

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, décohabitation).

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 pas en cause la trajectoire souhaitée par les élus pour le projet de PLUi.

## Rappel des ambitions du PADD

### Le scénario de développement

45 700 habitants à l'horizon 2035 → + 0,8%/an

→ Création de 2800 logements (215-220 / an) :

- 55 % dans les pôles de vie
- 25 % dans les pôles de proximité
- 20 % dans les communes rurales

### Les 4 axes

AXE 1 : Un territoire vécu et attractif

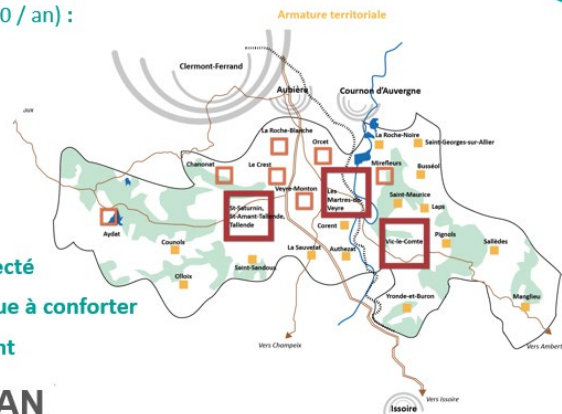
AXE 2 : Un territoire solidaire et connecté

AXE 3 : Un positionnement économique à conforter

AXE 4 : Un territoire durable et résilient

### Sur la trajectoire du ZAN

Une réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de – 49 %





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

---

### Des 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 (2.26 personnes par ménage en 2022), mais similaire à celle observée dans les territoires voisins (Billom Communauté : 2,27 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 est 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 à 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, compliquent 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 Programme Local de l'Habitat pris 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 connaît 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, petit patrimoine local, etc.), 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

---

### Des 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

---

### Des 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

---

### Des 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 : Incrire 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

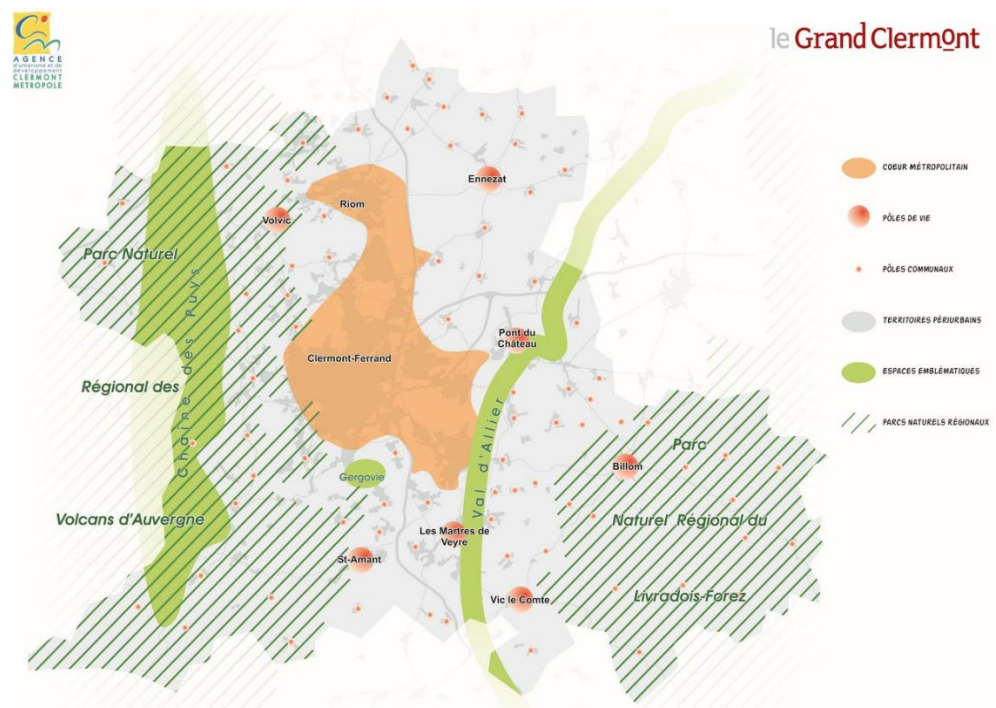
Croisée avec les objectifs économiques définis par le SCoT du Grand Clermont et les objectifs de production de logement et de peuplement définis par le PLH, l'analyse du gisement foncier disponible pour accueillir de nouveaux logements et activités a permis de définir plusieurs scénarios de croissance 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 qui sont les suivantes : **500m<sup>2</sup>/ logement dans les pôles de vie, 700m<sup>2</sup> / 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.

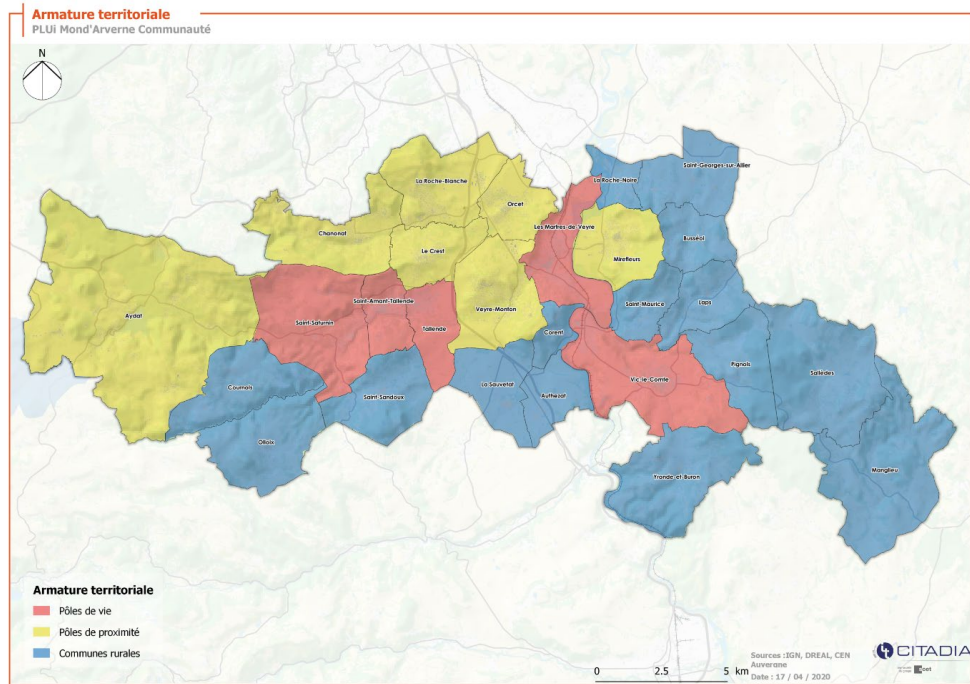
Le découpage du territoire de Mond'Arverne Communauté est défini à partir d'une triple analyse :

- 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 2018-2023

Les objectifs globaux du premier PLH de Mond'Arverne Communauté 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 sociaux par an).

L'offre de logements se composait 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 rapportés à 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%.

Le PLH 2018-2023 soulignait déjà l'importance d'orienter préférentiellement le développement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes et de limiter l'impact foncier du développement résidentiel.

La répartition des objectifs de construction attendus 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 2018-2023 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, et Les Martres-de-Veyre et La Roche-Blanche, avec une production annuelle inférieure aux objectifs du PLH (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 2026-2031**

Comme mentionné, les objectifs du PLH **2026-2031** et les objectifs du PLUi ont été construits conjointement sur les mêmes éléments prospectifs et d'état des lieux des disponibilités foncières mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les objectifs du PLH 2026-2031 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, réaffirmées 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 1<sup>er</sup> PLH (2018-2023). Depuis, le second PLH est en cours d'élaboration concomitamment 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, PLH et PLUi, afin de répondre au projet de territoire de Mond'Arverne Communauté.

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 les objectifs de production annuelle de logements 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 Tendanciel 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 tendanciel « 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 tendanciel, 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 2018-2023 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 (m<sup>2</sup>) en dents creuses, une pondération de 30% a été appliquée afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière ; 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 :

- 500m<sup>2</sup>/ logement dans les pôles de vie,
- 700m<sup>2</sup> / 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 pour les dents creuses.

Pour la sortie de vacance, les objectifs du PLH 2018-2023 ont été reconduits, à savoir une remise sur le marché de :

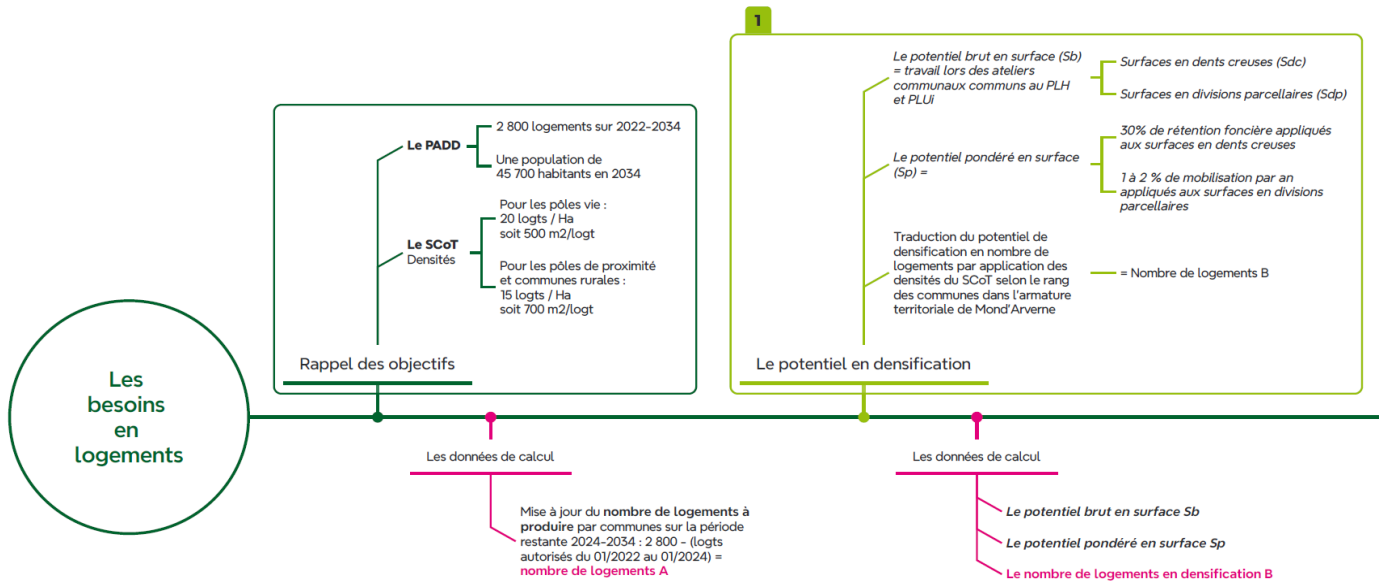
- 15% du parc des logements pour les communes dont le taux de vacance est supérieur à 7%
- 10% du parc des logements pour les communes dont le taux de vacance est inférieur à 7%

Pour répondre à l'objectif global de 2 800 logements au regard du potentiel existant en densification et en sortie de vacance, et compte tenu du fait que 714 logements ont déjà été produits sur le territoire entre 2022 et 2024, la répartition se fait ainsi :

- 1 154 logements en densification,
- 253 logements en sortie de vacance,
- 679 logements en extension.

**Sur les 2 086 logements restant à produire sur la période de 2024-2034, 67% peuvent être produits en densification de l'existant et en sortie de vacance, 33% le seront sur des zones à urbaniser, soit un besoin en foncier**

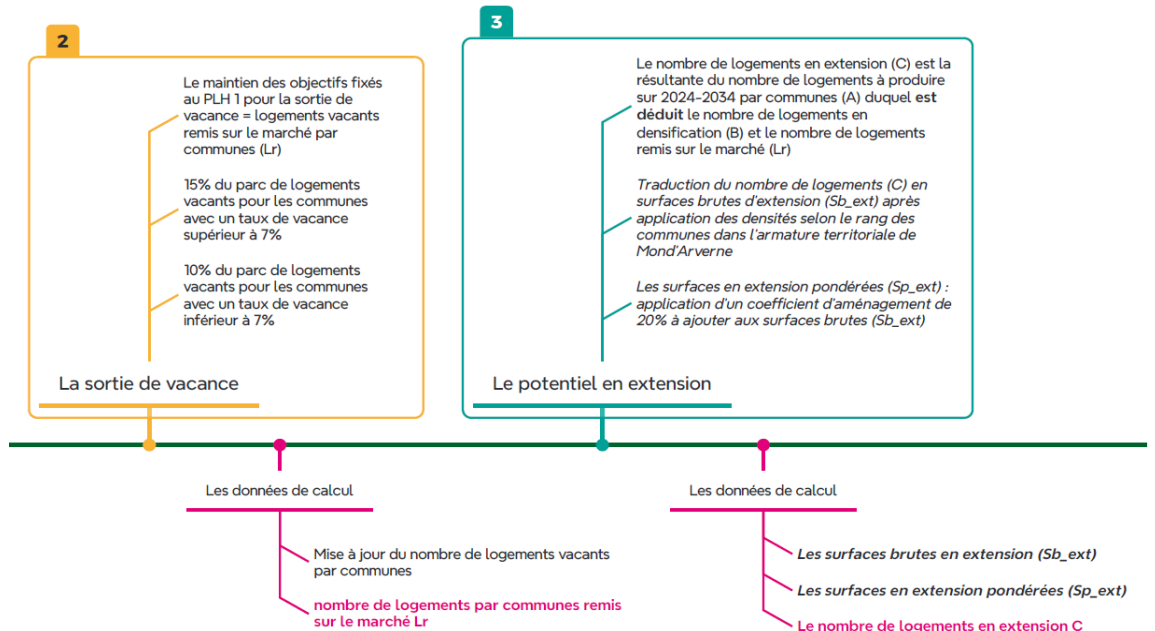
**d'environ 32 hectares.** (Voir chapitre suivant : Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain).



**Les données chiffrées**

2 800 logts – 714 logts construits entre 2022 et 2024 = **2 086 logts**

Les surfaces pondérées en densification représentent 69 ha qui avec les densités du SCoT appliquées à l'armature territoriale permettent la production de **1 154 logts**



La sortie de vacance ciblée au PLH1 est reconduite au PLH2, elle représente un potentiel de **253 logts**

Le nombre de logts à produire en extension pour la période restante du PLUi est de **679 logts**  
= 2 086 – (1 154 + 253)

Les besoins en logements ont ensuite été 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 de 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 :

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

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 nouveaux 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 dédiée 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

Nbre de logts total sur <b>2021-2034</b>	Bilan du PLUi 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	Différence en nombre de logements		
2 800						
	Les pôles de vie (3)	1 540	1 481	-59	53%	55%
	Les pôles de proximité (7)	700	815	115	29%	25%
	Les communes rurales (15)	560	518	-42	18%	20%
	<b>TOTAL</b>	<b>2 800</b>	<b>2 814</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Sur la durée globale du PLUi</b>						

Tableau détaillé de la répartition des logements par communes

Communes	Surfaces mobilisables pour l'habitat dans l'enveloppe urbaine		Pondération des surfaces en densification		Le potentiel en densification		La sortie de vacance		Logements déjà réalisés entre 01/2022-01/2024	Nombre total de logements sur la période 2021 /2034 par communes selon les strates de l'armature	Le potentiel théorique restant en extension		Les OAP 1AU à vocation d'habitat du PLUi		Les 2AU à vocation d'habitat du PLUi	
	Sdc_1	Sdp_2	Sp_1	Sp_2	en ha	en nombre de logts	en nombre de logts	en nombre de logts			en nombre de logts	en nombre de logts	en nombre de logts	en nombre de logts	en nombre de logts	en nombre de logts
	surf_dent_creuse_ha	surf_bimby_ha	dents creuses 30% de rétention foncière	BIMBY 1% de mobilisation / an	20 logts/ha 15 logts/ha	15% du parc pour taux à + de 7% 10% du parc pour taux à - de 7%	Remise sur le marché des logements vacants (maintien des objectifs du PLH 1)	Nombre total de logements en densification et sortie de vacance			Nombre de logements en extension répondant au PADD	Nombre de logements en extension hors objectifs du PADD	Surface pondérée des extensions en ha	Traduction des surfaces pondérées en nombre de logements	coefficient de 20% aménagement + surfaces non constructibles soustraites	densité 20 lgts/ha densité 15 lgts/ha + densité différenciée sur les pôles de vie
AUTHEZAT	2,48	0,24	1,73	0,02	1,75	26	3	29	6	37	2		0,35	5		
AYDAT	8,11	5,46	5,67	0,54	6,21	93	19	112	41	100	-53	53	1,08	14		
BUSSEOL	0,53	0,31	0,37	0,03	0,40	6	0	6	1	37	30		0,70	9		
CHANONAT	3,43	2,10	2,40	0,21	2,61	39	15	54	48	100	-2	2	0,00	0		
CORENT	2,24	0,43	1,56	0,04	1,60	24	2	26	30	37	-19	19	0,00	0		
COURNOLS	0,51	0,12	0,35	0,01	0,36	5	1	6	0	37	31		0,48	6		
LA ROCHE-BLANCHE	3,52	1,70	2,46	0,17	2,63	39	16	55	11	100	34		2,39	43	6	
LA ROCHE-NOIRE	0,92	0,53	0,64	0,05	0,69	10	1	11	3	37	23		1,99	28		
LA SAUVETAT	2,00	0,83	1,40	0,08	1,48	22	5	27	1	37	9		0,44	11		
LAPS	2,40	0,86	1,68	0,08	1,76	26	3	29	9	37	-1	1	0,00	0		
LE CREST	3,95	3,32	2,76	0,33	3,09	46	1	47	9	100	44		1,63	22		
LES MARTRES-DE-VEYRE	10,27	1,41	7,19	0,14	7,33	146	35	181	216	515	118		4,36	110		
MANGLIEU	1,10	0,14	0,77	0,01	0,78	11	4	15	2	37	20		0,41	5		
MIREFLEURS	3,04	1,59	2,12	0,15	2,27	34	13	47	46	100	7		0,86	12		
OLLOIX	0,69	1,27	0,48	0,12	0,60	9	3	12	4	37	21		0,00	0		
ORCET	3,14	1,93	2,19	0,19	2,38	35	16	51	30	100	19		1,14	20		
PIGNOLS	1,15	0,13	0,80	0,01	0,81	12	2	14	2	37	21		0,00	0		
SAINT-AMANT-TALLENDE	1,94	0,87	1,35	0,08	1,43	28	14	42	6	172	124		3,61	89		
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	3,15	0,32	2,20	0,03	2,23	33	3	36	26	37	-25	25	0,00	0	9	
SAINT-MAURICE	3,09	1,54	2,16	0,15	2,31	34	3	37	6	37	-6	6	0,00	0		
SAINT-SANDOUX	1,97	0,46	1,37	0,04	1,41	21	6	27	8	37	2		0,44	6		
SAINT-SATURNIN	1,97	1,08	1,37	0,10	1,47	29	7	36	9	172	127		1,12	27		
SALLEDES	2,01	0,32	1,40	0,03	1,43	21	4	25	5	37	7		0,14	2		
TALLENDE	2,38	1,98	1,66	0,19	1,85	37	10	47	45	172	80		4,29	105		
VEYRE-MONTON	6,38	0,96	4,46	0,09	4,55	68	10	78	43	100	-21	21	0,65	9	17	
VIC-LE-COMTE	19,80	5,78	13,86	0,57	14,43	288	50	338	98	515	79		5,11	132		
YRONDE-ET-BURON	1,18	0,37	0,82	0,03	0,85	12	7	19	9	37	9		0,47	6		
<b>TOTAL mac</b>	<b>93,35</b>	<b>36,05</b>	<b>65,22</b>	<b>3,49</b>	<b>68,71</b>	<b>1 154</b>	<b>253</b>	<b>1 407</b>	<b>714</b>	<b>2 800</b>	<b>679</b>	<b>127</b>	<b>31,65</b>	<b>661</b>	<b>32</b>	

## 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

ZACIL 2024	
<span style="color: blue;">■</span>	Commercialisé
<span style="color: green;">■</span>	Non aménagé
<span style="color: grey;">■</span>	Voirie / communs
<span style="color: yellow;">■</span>	Lot à céder

*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 1<sup>er</sup> 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 filières 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.



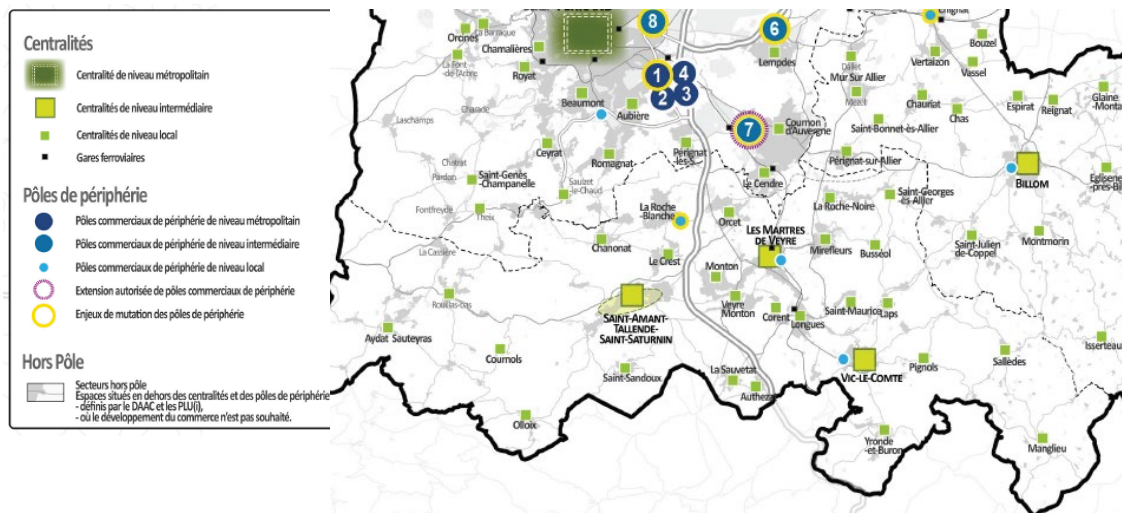
Pour les habitants des communes rurales dépourvues de commerces et services, l'accès à l'offre commerciale reste délicat et nécessite des déplacements en voiture alors que les tournées de commerce alimentaire se font de plus en plus rares. Une réflexion et un travail est en cours avec les communes rurales pour redynamiser ce secteur de commerces ambulants au sein de Mond'Arverne Communauté.

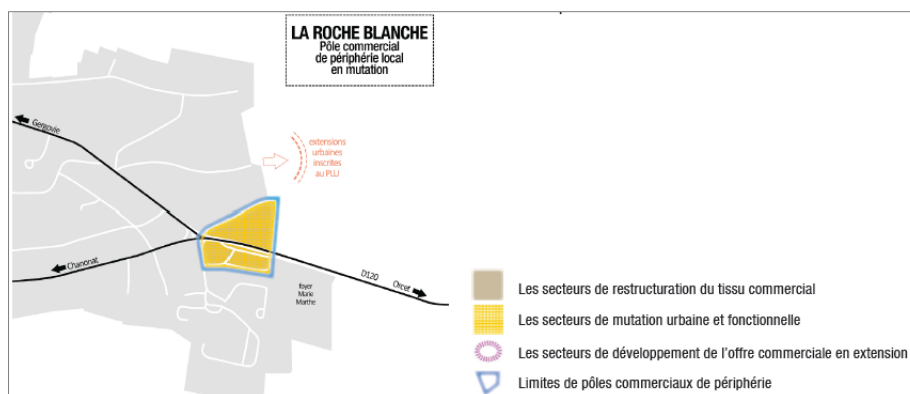
Le renouvellement de l'offre commerciale est dynamique dans les pôles de vie et notamment Saint-Amant-Tallende. Vic-le-Comte bénéficie d'une Opération de Revitalisation Territoriale permettant une réflexion globale sur le centre-bourg : mobilité, commerces et services, habitat... ;

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 0m<sup>2</sup> de surface de vente

Enjeux :

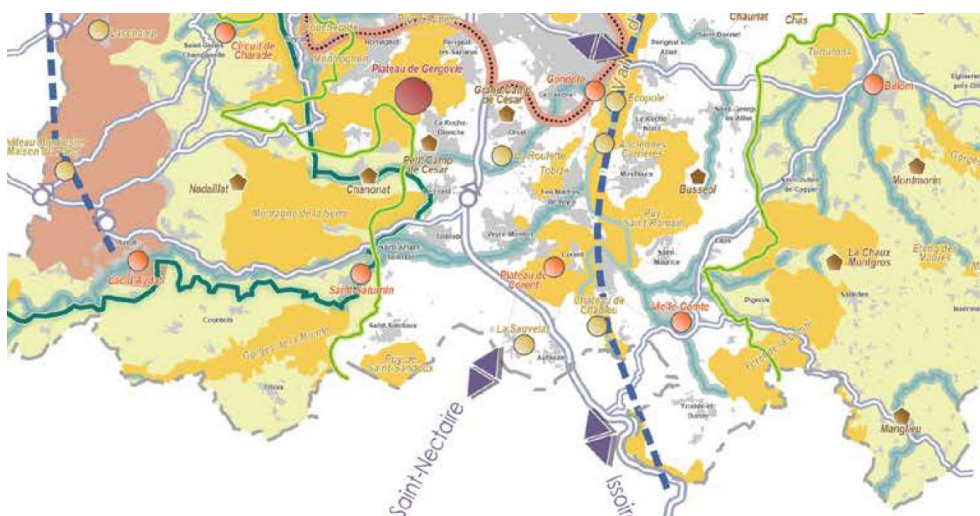
Ces deux pôles commerciaux correspondent à des **ilots commerciaux ayant profité de leur situation aux abords d'axes de transit automobile**. Aujourd'hui, « rattrapés par la ville », ils peuvent faire l'objet d'un **processus de mutation** avec la réalisation d'opérations urbaines associant commerces,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

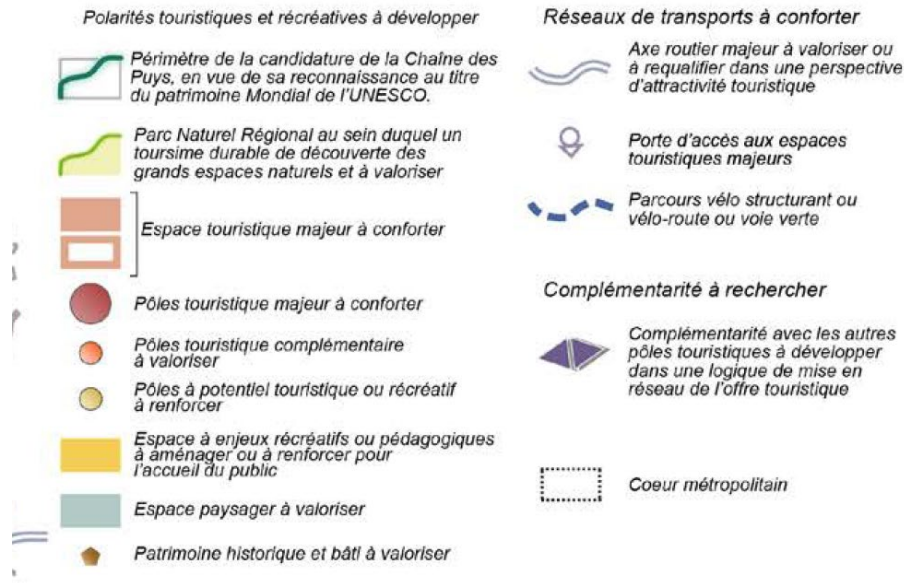
Ces secteurs ont vocation à devenir des centralités et donc à y **accueillir prioritairement du commerce de proximité**, avec la nécessité pour la collectivité de se doter/ou de valider au préalable un plan guide et/ou une Opération d'Aménagement et de Programmation, respectant les principes exposés 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 Novalle.

## 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 Bargoïn, 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 élaboré 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-Foréz), 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. Sur Mirefleurs, une zone à vocation mixte est envisagée en extension du pôle médical et scolaire existant ; soumis à des risques de ruissellement, ce secteur est pour l'instant classé en zone 2AU, il a vocation à devenir une zone 1AUm lorsque les ouvrages de gestion des eaux pluviales préconisés dans l'étude hydrologique auront été réalisés et que de nouvelles études auront confirmé l'absence de risque.

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

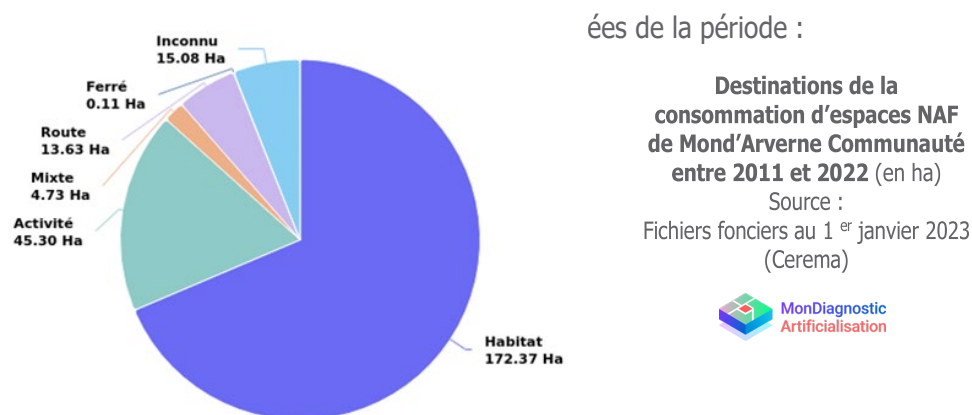
### 1. La méthode

#### La consommation foncière

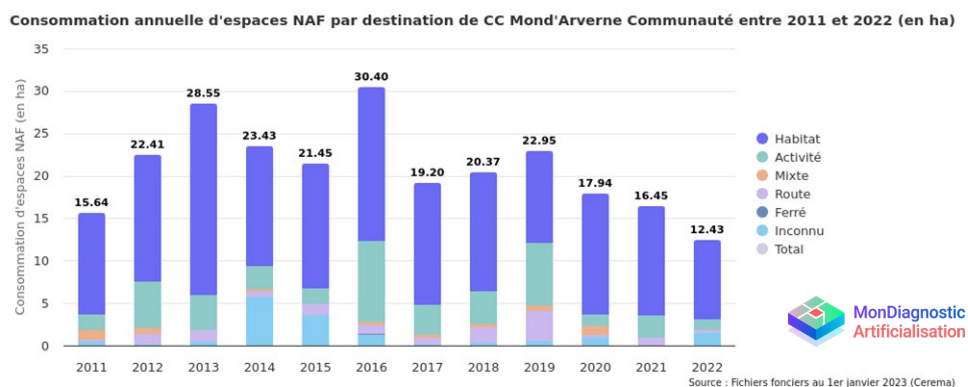
Les données du portail de l'artificialisation permettent d'avoir une lecture de l'évolution de la consommation foncière depuis 2011.

Les principales caractéristiques en sont les suivantes :

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

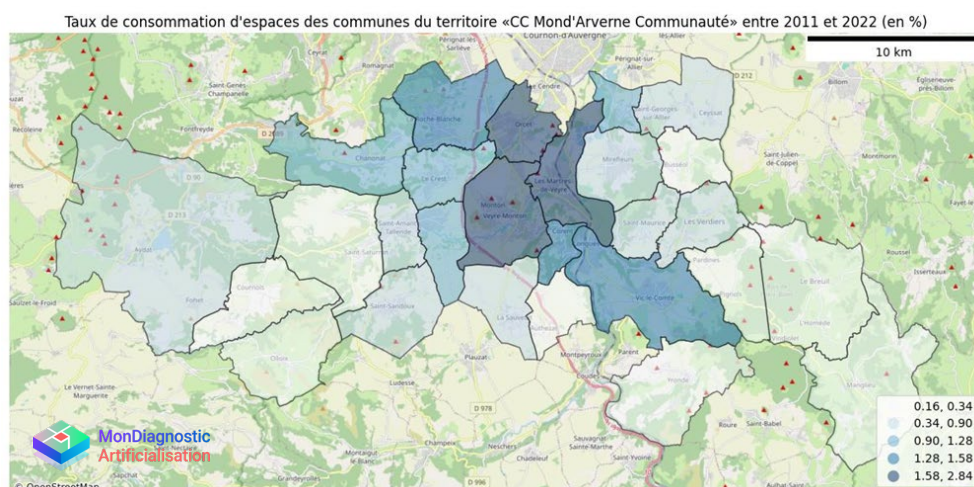


Cette prédominance se retrouve sur toutes les années de la période :



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.



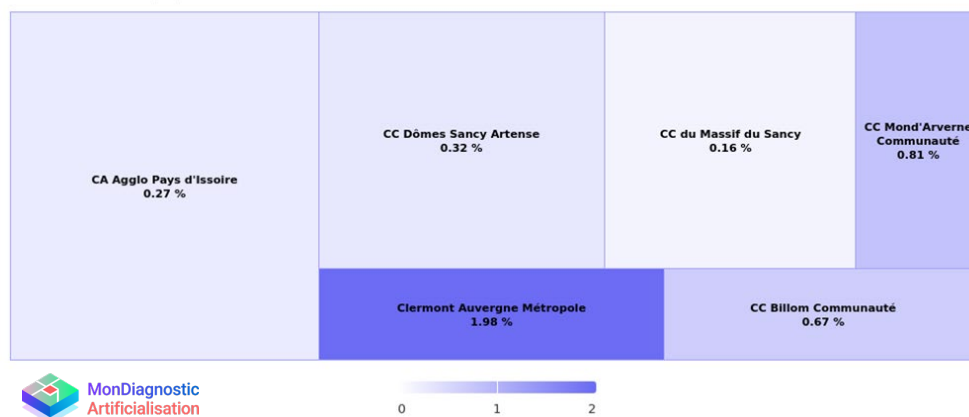
Le taux de consommation d'espaces le plus élevé se concentre donc sur l'axe Nord-Sud au centre du territoire, c'est aussi là que les meilleures terres de culture se situent. Les communes rurales à l'est et l'ouest connaissent un taux de consommation moins élevé sur leurs terres d'élevage, à l'exception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



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 : une première version du PLUi a été arrêtée en août 2023 ; le PLUi a ensuite été repris à partir des ambitions et orientations du PADD définies au premier projet. La première version du PLUi ne permettait pas d'atteindre dans sa traduction réglementaire les objectifs du PADD de réduction de consommation d'Espaces Naturel Agricole et Forestiers (ENAF) fixés entre 45 et 50 % 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 dans sa version de 2023, ils ont été amendés et complétés lors de la démarche conjointe d'élaboration définitive du PLUi et du PLH 2026-2031 de Mond'Arverne Communauté.

### **Les éléments produits lors du PLUi – version 2023 :**

*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/hiérarchisation 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"> <li>Les secteurs situés dans un périmètre de 500 mètres du centre-ville (mairie)</li> <li>Les secteurs en-dehors du périmètre de 500 mètres du centre-ville (mairie).</li> </ul>
Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche-Blanche, Orcet, Veyre-Monton, Mirefleurs	Pôles de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les secteurs situés dans un périmètre de 300 mètres du centre-ville (mairie)</li> <li>Les secteurs en-dehors du périmètre de 300 mètres.</li> </ul>
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"> <li>Les centres-bourgs</li> <li>Les hameaux</li> <li>L'habitat pavillonnaire.</li> </ul>

### 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 <sup>2</sup>	-
		Division parcellaire	1000 m <sup>2</sup>	0,3
	Secteurs en-dehors du périmètre de 500 m	Dent creuse	700 m <sup>2</sup>	-
		Division parcellaire	1200 m <sup>2</sup>	0,2
Pôles de proximité	Secteurs au sein du périmètre de 300 m	Dent creuse	500 m <sup>2</sup>	-
		Division parcellaire	1000 m <sup>2</sup>	0,3
	Secteurs en-dehors du périmètre de 300 m	Dent creuse	700 m <sup>2</sup>	-
		Division parcellaire	1500 m <sup>2</sup>	0,2
Communes rurales	Tous secteurs	Dent creuse	700 m <sup>2</sup>	-
		Division parcellaire	1500 m <sup>2</sup>	0,15

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

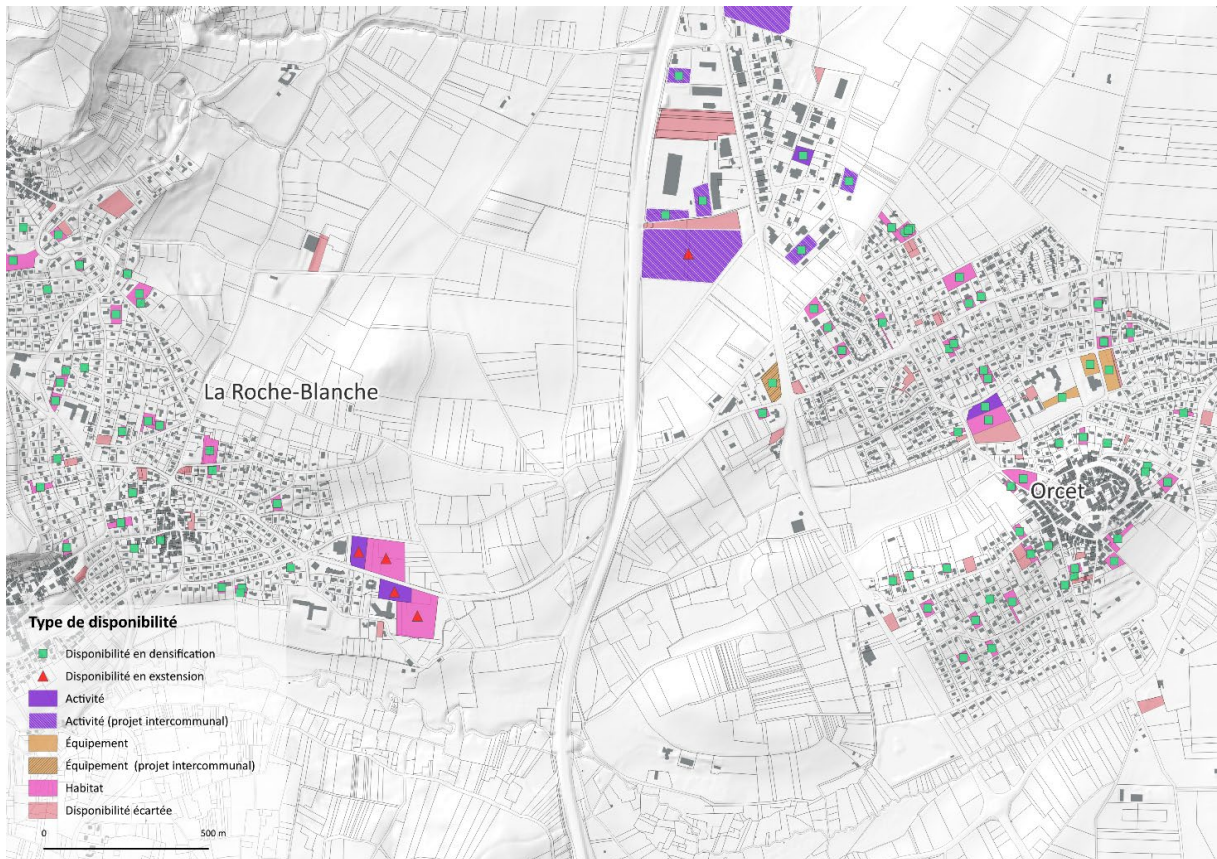
Plusieurs filtres environnementaux et urbains sont mobilisés afin de prendre en compte les différentes contraintes et opportunités de développement sur les secteurs repérés préalablement (potentiel foncier brut).

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 PLUi 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 travail d'élaboration du PLH 2026-2031 au cours d'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 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 de 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 parcelaires (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 présent PLUi.**

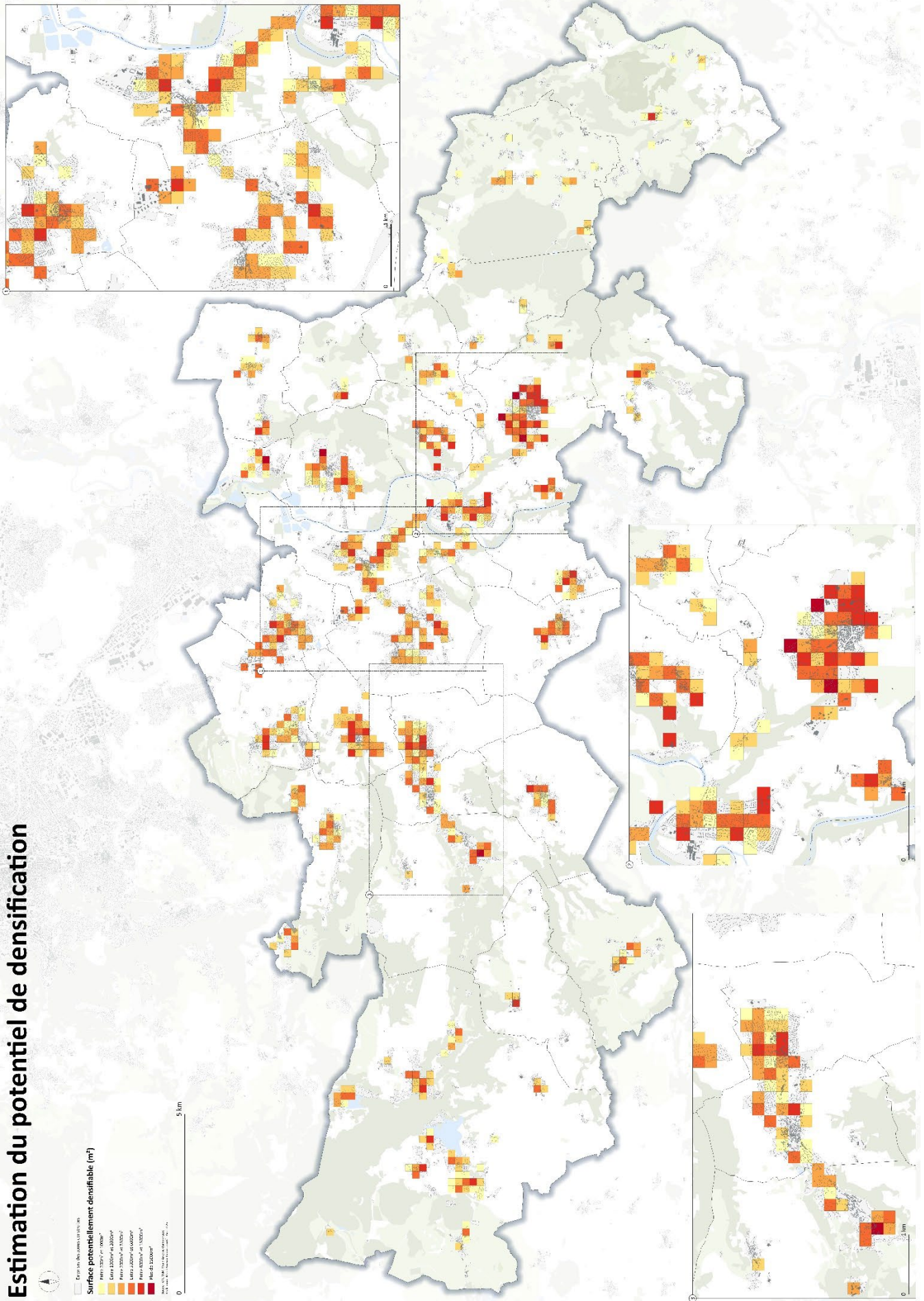
Ces surfaces ont ensuite été pondérées pour les disponibilités habitat avec un coefficient de rétention foncière de 30% et une mobilisation de 1% par an des surfaces en division parcellaire afin de définir le potentiel de production de logements en densification au regard des objectifs de production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

# Estimation du potentiel de densification

0 5 km

Surface potentiellement densifiable (m<sup>2</sup>)

- 0
- 100000
- 200000
- 300000
- 400000
- 500000
- 600000
- 700000
- 800000
- 900000
- 1000000



### 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 (situées 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 : 19 ha 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 représente 37,6 hectares qui entrent dans la consommation d'ENAF mutualisée, soit environ 25% de la consommation totale visée au PADD (151 ha en moyenne, l'objectif étant situé entre 144 et 158 ha, correspondant à une réduction de 45 à 50 % du rythme de consommation par rapport à la période de référence 2011-2021 – voir plus loin page 49). 113,4 ha d'ENAF (151 – 37,6) restent donc disponibles pour les besoins communaux.

La répartition de cette consommation « communale » 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), lui-même issu des objectifs du SCoT, en nombre et en termes de densités attendues, et du PLH 2026-2031.

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)	répartition des surfaces (en %)	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	<b>17,62</b>	<b>52,9</b>
Pôles de proximité (7)	25	700	1,75	2,10	29,66	<b>4,81</b>	<b>33,6</b>
Communes rurales (15)	20	700	1,40	1,68	23,73	<b>1,79</b>	<b>26,9</b>

Clé de lecture – exemple des pôles de proximités :

Selon le PADD, ces 7 communes représentent 25% des nouveaux logements sur les territoires. Sur 100 nouveaux logements, 25 doivent donc être construits au sein de cette strate. Pour cette dernière, une densité de 700m<sup>2</sup> s'applique par logement, ce qui représente donc 1,75ha pour 25 logements construits. À cette surface « nette », on applique un coefficient de 20% : ce coefficient permet la prise en compte des aménagements nécessaires pour garantir la constructibilité (création de voirie et espaces publics, acheminement des réseaux, etc...). Dans le cas des pôles de proximité, et compte tenu de ce coefficient, la surface pour 25 logements est donc de 2,10ha ((1,75 x 0,2) + 1,75), ce qui représente 29,66% de l'espace total consommé sur le territoire pour 100 logements.

En appliquant cette répartition à la consommation d'ENAF pour les besoins communaux (par souci de simplification, on considérera que la surface consommée par chaque commune pour les activités et les équipements est proportionnelle à ses besoins en logements), les pôles de proximité devraient donc consommer en moyenne 33,6 ha d'ENAF entre 2021 et 2034 (soit 113,4 ha x 29,66 %). Chacune des 7 communes de cette strate vise donc un objectif moyen de 4,8 ha d'ENAF à ne pas dépasser sur la durée du PLUi.

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

- 17,6 ha pour chacun des trois pôles de vie (Tallende, Saint-Amant-Tallende et Saint-Saturnin formant un seul et unique pôle de vie),
- 4,8 ha pour chacun des pôles de proximité,
- 1,8 ha pour chacune des communes rurales.

Les choix de développement ont été travaillés à partir de ces objectifs correspondant au PADD dont le plan de zonage est la traduction. Ces objectifs constituent des moyennes à respecter à l'échelle du territoire, mais ne sont pas des seuils infranchissables pour chacune des communes : en fonction de la taille de chacune d'elles, de leur configuration et de leurs contraintes physiques et topographiques, de leur développement récent ou de leur dynamique d'accueil de population, des divergences peuvent être observés entre communes d'une même strate, et la consommation d'ENAF résultant du zonage pourra s'écarter plus ou moins de l'objectif moyen. Celui-ci représente néanmoins un cap ayant guidé le travail de répartition des surfaces par commune, et dont le zonage tente de s'approcher au maximum. Il en découle surtout un seuil maximum à ne pas dépasser à l'échelle du territoire communautaire et même à l'échelle de chaque strate, ce qui implique que tout dépassement de l'objectif sur une commune donnée se doit d'être compensé par une consommation moindre sur une ou plusieurs communes de la même strate.

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.

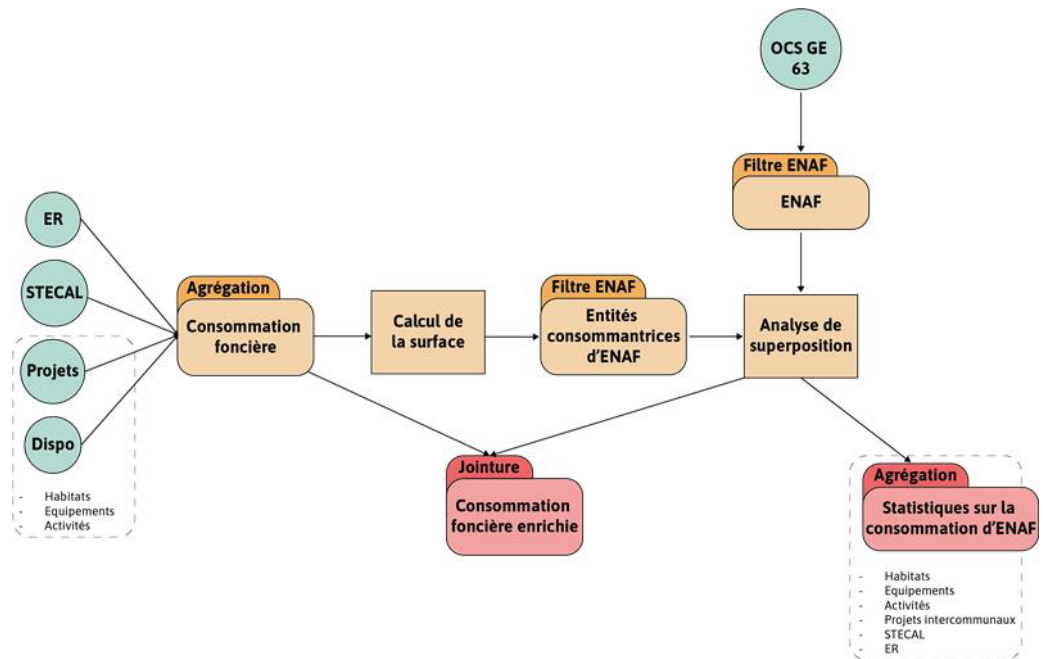
- Destination de l'entité : ER, STECAL, disponibilité pour de l'activité, de l'équipement ou de l'habitat.
- Type d'aménagement : en densification (dent creuse, bimby) ou en extension.
- Vocation intercommunautaire du projet : projet spécifique d'intérêt intercommunal ou non.
- Type de projet : catégorie 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'écartier 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 a 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 fixé 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 sur la période 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 termes de consommation d'espaces. A partir de 2031, il s'agit de raisonner en termes d'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 compris entre 45 et 50%** du rythme de consommation d'ENAF sur la période de **2022 à 2034 inclus** (du 01/01/2022 au 31/12/2034), soit une consommation moyenne comprise **entre 11,05 et 12,16 ha par an** correspondant à un total sur ces 13 années de **144 à 158 ha d'ENAF**.

Le PLUi affiche une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de 151 ha, répartis comme suit :

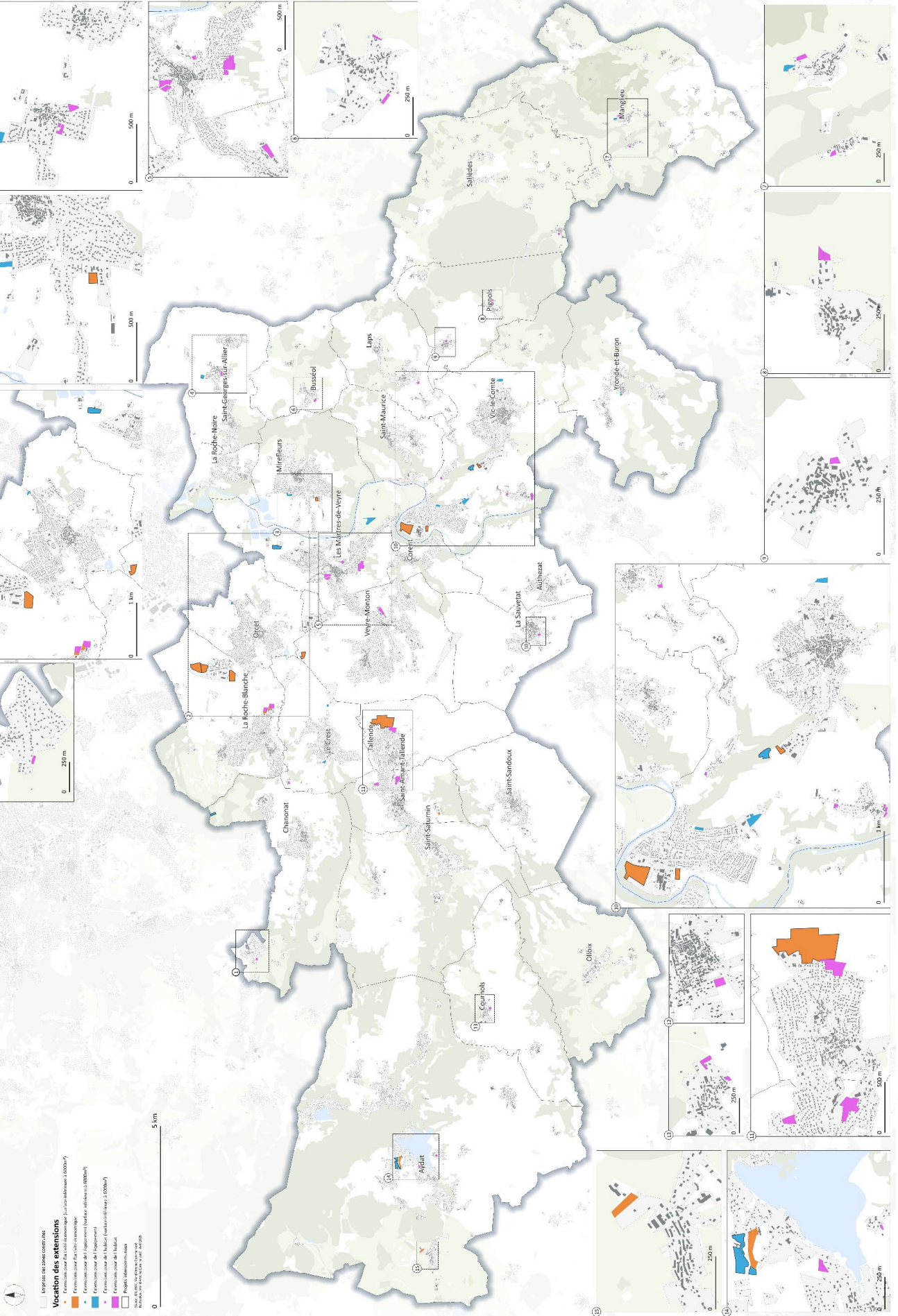
Bilan du PLUi 2 par strates					
Strates de l'armature territoriale		Consommation d'ENAF			
		ENAF hors habitat	ENAF habitat	ENAF déjà consommés 2021-2024	Total ENAF
Les pôles de vie (3)		8,6	25,7	7,5	41,8
Les pôles de proximité (7)		12,3	17,6	12,3	42,2
Les communes rurales (15)		4,0	16,5	9,1	29,6
Projets mutualisés		37,6			37,6
<b>TOTAL</b>		<b>62,6</b>	<b>59,7</b>	<b>28,9</b>	<b>151,1</b>

Les objectifs du PADD sont atteints avec une **réduction de la consommation annuelle d'ENAF de 47,4%** par rapport à la période de référence 2011-2021. Mond'Arverne Communauté s'est bien engagée sur la trajectoire du ZAN dans son PLUi.

Le tableau du détail des surfaces d'ENAF consommées au PLUi commune par commune figure ci-après.

Commune	niveau_armature	ENAF consommés en ER (ha)	ENAF consommés en STECAL (ha)	ENAF consommés pour autres vocations qu'habitat (ha)	Total ENAF consommés hors habitat (ha)	ENAF consommés par l'habitat en densification	ENAF consommés par l'habitat en extension - OAP (ha)	ENAF consommés par l'habitat en densification et en extension (ha)	ENAF déjà consommés entre 2021 et 2024 (Portail de l'artificialisation)	ENAF déjà consommés par l'habitat entre 2021 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	1,79
AYDAT	pôle de proximité	0,70	0,79	1,68	3,17	3,9	0,94	4,86	1,7	1,55	9,75	4,81
BUSSEOL	commune rurale	0,20	-	-	0,20	0,3	0,68	0,95	0,0	0,02	1,17	1,79
CHANONAT	pôle de proximité	0,27	-	-	0,27	0,8	-	0,83	2,3	2,24	3,42	4,81
CORENT	commune rurale	0,02	-	-	0,02	0,7	-	0,71	2,3	2,34	3,07	1,79
COURNOLS	commune rurale	0,27	-	-	0,27	-	0,29	0,29	0,0	0,02	0,58	1,79
LA ROCHE-BLANCHE	pôle de proximité	-	0,72	1,14	1,86	0,9	2,81	3,72	0,7	0,05	6,30	4,81
LA ROCHE-NOIRE	commune rurale	0,29	-	0,00	0,29	0,3	2,46	2,72	0,2	0,17	3,25	1,79
LA SAUVETAT	commune rurale	0,03	-	-	0,03	1,2	0,85	2,00	1,4	1,04	3,41	1,79
LAPS	commune rurale	0,64	-	-	0,64	1,2	0,30	1,50	0,7	0,71	2,85	1,79
LE CREST	pôle de proximité	2,30	-	0,23	2,53	1,0	1,88	2,84	0,5	0,52	5,89	4,81
LES MARTRES-DE-VEYRE	pôle de vie	0,58	0,07	3,01	3,66	2,1	5,04	7,44	0,8	0,81	11,92	17,62
MANGLIEU	commune rurale	0,07	-	0,26	0,33	0,5	0,40	0,91	0,0	0,00	1,24	1,79
MIREFLEURS	pôle de proximité	0,20	-	1,67	1,87	0,2	0,28	0,46	0,4	0,30	2,69	4,81
OLLOIX	commune rurale	-	-	-	-	0,8	-	0,80	0,4	0,39	1,19	1,79
ORCET	pôle de proximité	0,14	-	1,34	1,48	0,7	0,60	1,27	0,8	0,78	3,53	4,81
PIGNOLS	commune rurale	-	-	-	-	0,1	0,32	0,42	-	-	0,42	1,79
SAINT-AMANT-TALLENDE	pôle de vie	0,29	-	0,20	0,49	0,5	3,78	4,25	0,1	0,06	4,80	5,87
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	commune rurale	0,39	-	-	0,39	0,7	1,31	2,04	1,8	1,67	4,21	1,79
SAINT-MAURICE	commune rurale	0,16	-	-	0,16	0,5	-	0,54	0,6	0,59	1,30	1,79
SAINT-SANDOUX	commune rurale	0,91	-	-	0,91	0,8	0,55	1,34	0,1	0,06	2,31	1,79
SAINT-SATURNIN	pôle de vie	0,38	-	0,09	0,47	1,1	0,17	1,26	0,5	0,51	2,24	5,87
SALLEDES	commune rurale	0,07	-	-	0,07	0,9	0,16	1,06	0,2	0,16	1,30	1,79
TALLENDE	pôle de vie	0,55	-	0,22	0,77	0,2	3,02	3,22	0,7	0,21	4,67	5,87
VEYRE-MONTON	pôle de proximité	1,14	-	-	1,14	2,2	1,39	3,61	5,9	1,96	10,60	4,81
VIC-LE-COMTE	pôle de vie	0,01	-	3,20	3,21	4,5	4,98	9,49	5,5	4,72	18,18	17,62
YRONDE-ET-BURON	commune rurale	0,21	-	0,52	0,73	0,2	0,59	0,78	1,2	1,24	2,75	1,79
<b>TOTAL mac</b>		<b>9,8</b>	<b>1,6</b>	<b>13,6</b>	<b>25,0</b>	<b>26,6</b>	<b>32,8</b>	<b>59,7</b>	<b>28,9</b>	<b>22,3</b>	<b>113,6</b>	<b>113,4</b>

# Localisation des zones d'extensions



# **Partie 2 : Exposé des motifs et des choix retenus pour les OAP thématiques et 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 règlementaires 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 la 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 vivent, 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 46 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 : 33 d'entre elles sont à vocation d'habitat et 4 organisent une mixité des fonctions ; cela représente 81% des OAP. La part des 19% restantes se répartit entre OAP à vocation d'activités diverses et de tourisme, avec une prépondérance de la vocation touristique (7 OAP activités dont 5 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.

A noter que deux sites couverts par des OAP n'ont pas de vocation particulière, des études complémentaires étant nécessaires pour définir la destination précise de ces opérations. Ils sont par conséquent couverts par une servitude de constructibilité limitée (voir dans la Partie le chapitre « Les servitudes de constructibilité limitée : Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) »).

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.

Conformément à **l'axe 1 – orientation 1 du PADD** : « *Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages existants et à venir* », la répartition des logements visée est la suivante :

- 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 500m<sup>2</sup>/logement à 400m<sup>2</sup>/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* ».

Deux grandes typologies d'OAP sont identifiées : les OAP en densification du tissu existant et en restructuration urbaine d'une part ; les OAP construites en limite urbaine permettant de structurer de nouveaux quartiers d'autre part.

## 1. Densification du tissu existant, 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 67% de l'ensemble des 46 OAP.

Le choix des sites des OAP s'est opéré en ce sens avec 2 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. Ils possèdent les caractéristiques d'une « dent creuse » au sein du bâti ancien, ou parfois 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

Authezat	la bascule	densification du tissu existant
Aydat	La Roche	densification du tissu existant
Aydat	La Cassière	densification du tissu existant
Aydat	Sauteyras	densification du tissu existant
Aydat	Rouilhac Bas	densification du tissu existant
Busséol	La croix du Theil	densification du tissu existant
Cournols	Les Lavois	densification du tissu existant
La Roche Noire	Le Pato	densification du tissu existant
La Sauvetat	Rue du lavois	densification du tissu existant
Le Crest	La Choprière	densification du tissu existant
Le Crest	Le Terrier	densification du tissu existant
Mirefleurs	Les Chelles	densification du tissu existant
Mirefleurs	Champ de la reine	densification du tissu existant
Orcet	La voie romaine	densification du tissu existant
Orcet	Les Courtiaux	densification du tissu existant
Saint Amant	Les Meuniers	densification du tissu existant
Saint Amant	Le Pré des sœurs	densification du tissu existant
Saint Amant	Les Suzots	densification du tissu existant
Saint-Saturnin	Le Clos d'Issac	densification du tissu existant
Tallende	Les écoles	densification du tissu existant
Tallende	Les côteaux	densification du tissu existant
Vic le Comte	La Croix Parouty	densification du tissu existant
Vic le Comte	Le Paradis	densification du tissu existant
Vic le Comte	Les jardins	densification du tissu existant
Aydat	La Prada Haute	densification du tissu existant
Veyre Monton	Champ de foire	restructuration urbaine
Vic le Comte	La gare	restructuration urbaine
Aydat	La Garandie	restructuration urbaine
Mirefleurs	Chalendrat	restructuration urbaine
Saint Maurice	Le stade	restructuration urbaine
Vic le Comte	La plage de Longues	restructuration urbaine



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

Les 33% que constituent ces OAP sont des sites qui viennent en complément de l'urbanisation existante. 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.

Elles portent généralement sur des projets d'envergure intercommunale ou liés 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).

L'autre OAP de la Roche-Blanche, portant sur les extensions nord et sur de la zone d'activités La Novialle, 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 partie 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 porté par la commune et par Mond'Arverne Communauté).

Liste des OAP par  
communes selon  
leur typologie

Aydat	parking	construction d'une limite urbaine
La Roche Blanche	La Méridienne / Les Triolères	construction d'une limite urbaine
La Roche Blanche	Porte de Donnezat	structuration d'un nouveau quartier
Le Crest	La Belette	construction d'une limite urbaine
Les Martres	Largealle	construction d'une limite urbaine
Les Martres	La Sagne	construction d'une limite urbaine
Manglieu	Le Bourg	construction d'une limite urbaine
Manglieu	Champciaux	construction d'une limite urbaine
Saint Sandoux	Allée notre Dame des Près	construction d'une limite urbaine
Sallèdes	Vindiolet	construction d'une limite urbaine
Tallende	Chemin de Morat	construction d'une limite urbaine
Tallende	Les petits vergers	construction d'une limite urbaine
Tallende	Cheir'activités 2	construction d'une limite urbaine
Vic le Comte	les pompiers	construction d'une limite urbaine
Yronde et Buron	Comparu	construction d'une limite urbaine

## 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 une cartographie en début de dossier permettant de localiser chacune d'entre elles.

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 2034, la liste globale des OAP en début de livret donne les priorités pour les communes possédant plusieurs sites d'OAP ou plusieurs tranches de réalisation afin d'avoir une programmation répartie dans le temps, et dans l'espace

- Des pictogrammes, en en-tête de chacune des OAP, donnent des informations complémentaires et contextuelles sur :



**Les risques de retrait gonflement des argiles (RGA)** qui impactent directement les modes constructifs, et qui obligent à des études géotechniques en application du code de la construction et de l'habitation. Les données sur ces risques figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.4.1 et 6.4.2).



**Les risques de mouvement de terrain** : Le SCoT du grand Clermont fait état de risques de mouvements de terrain hors des Plans de Prévention des Risques et hors risques RGA, dont la connaissance est partielle.

Pour les sites nécessitant des études géotechniques préalables, Mond'Arverne Communauté prendra en charge ces études. Les OAP concernées sont signalées par le pictogramme ci-avant augmenté d'un « + ». Les données sur ces risques figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.4.4).



**La présomption de présence de zones humides**, des études ont été menées sur le territoire, les zones humides avérées ont été inventoriées mais selon l'accessibilité effective des parcelles concernées par une présomption et de la nature

de l'occupation des sols (les zones de grandes cultures n'ont pas été investiguées) ; des investigations complémentaires restent nécessaires à mener pour assurer une préservation effective de ces zones.

Les données sur ces zones humides figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.2.2).



**La présence de zones humides**, la présence de zones humides est avérée, ces milieux devront être préservés, ainsi que leur espace de fonctionnalité au sein des aménagements ; cependant la mise en œuvre de la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) peut être réalisée sur ces espaces.

Les données sur les zones humides figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.2.2) et aux cahiers communaux Tome n°4 (documents 4.3).



La présence de zones de bruit lié aux infrastructures de transports terrestres : le **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** impacte directement les constructions en termes de programmes sensibles à cette nuisance et en termes d'obligation d'isolation acoustique. Les données sur ces contraintes figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.4.5).



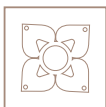
L'appartenance au **Parc Naturel Régional Livradois Forez** avec une application de la charte. Les communes concernées sont Manglieu, Sallèdes et Pignols ainsi que Vic le Comte et Saint Maurice.



L'appartenance au **Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne** avec l'application de la charte. Les communes concernées sont Aydat, Chanonat, Cournols, Olloix et Saint Saturnin.



**La Chaîne des Puys – faille de Limagne est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2018.** L'ensemble des aménagements et des constructions appartenant au périmètre du bien et de son espace devra concourir à la préservation et la mise en valeur de ces sites remarquables. Les périmètres du bien et de sa zone tampon figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.2.6).



**Les sites couverts par des protections patrimoniales** : périmètres des Monuments Historiques, sites inscrits ou classés, appartenance à un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ces périmètres figurent aux Tomes n°5 et 6-Annexes du PLUi (documents 5.1, 5.2 et 6.2).

- Les éléments graphiques : schéma d'aménagement  
Les différentes OAP présentent 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.

## Phasage d'ouverture à l'urbanisation

Afin de garantir un étalement dans le temps de la production de logements, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est établi sur chaque commune disposant de plusieurs OAP. Pour une commune donnée, les OAP de chaque phase ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque 50% des logements prévus à la phase précédente auront été commercialisés.

La solution d'un phasage à l'échelle intercommunale n'a pas été retenue, car celle-ci aurait pour conséquence de bloquer durablement certains projets dans les pôles de proximité et les communes rurales, jugés pourtant pertinents.

Le phasage vise à prioriser les secteurs en fonction de critères objectifs d'insertion dans le tissu urbain et d'impact environnemental, patrimonial et paysager de chaque projet, tout en tenant compte, dans une démarche pragmatique, de leurs plus ou moins grandes difficultés de réalisation.

Les critères retenus pour établir le phasage d'ouverture à l'urbanisation des OAP sont ainsi les suivants :

- La dureté foncière, estimée en tenant compte de deux paramètres : le nombre de propriétaires privés du foncier considéré d'une part, la nature et l'état d'occupation de ce foncier d'autre part.
- Un critère d'insertion urbaine, établi en fonction du degré de proximité du site avec les services et équipements du territoire.
- L'impact « environnemental », entendu au sens large, c'est-à-dire les incidences du projet sur l'environnement proche ou inversement sa sensibilité aux contraintes du site. Ce critère cumule quatre indicateurs : la superficie de l'OAP ; la présence de risques, nuisances et contraintes telles qu'identifiées dans les cahiers communaux ; la sensibilité patrimoniale du site si celui-ci s'inscrit dans un périmètre de protection (Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable, site classé...) ou de reconnaissance (Bien Unesco notamment) ; et enfin les protections environnementales réglementaires impactant le site (les ZNIEFF de type II n'ont toutefois pas été pris en compte, ces ensemble étant trop vastes pour permettre une priorisation des sites sur une même commune).

La clé de notation de chaque critère est détaillée dans les tableaux ci-dessous :

### Dureté foncière

Nb propriétaires privés	Etat du foncier		
	Terrains nus	Bâti vacant	Bâti occupé
1 seul	0	1	2
2 à 3	1	2	3
plus de 3	2	3	4

*Blocage ou difficulté particulière identifiée (Volonté manifeste de ne pas vendre, copro, fonds de parcelle...) : 1 pt supplémentaire*  
*Foncier communal ou public = 0, quel que soit l'état du foncier*

Exemple : foncier bâti occupé avec 3 propriétaires en copro → 3 + 1 = 4

**Insertion urbaine**

<b>Dent creuse à proximité directe équipements, commerces, services</b>	0
<b>Autre dent creuse dans bourg centre</b>	1
<b>Dent creuse dans hameau</b>	2
<b>Extension</b>	3

**Impact environnemental**

<b>Superficie</b>	<b>Présence de risques et contraintes (identifiées au cahier communal)</b>	<b>Enjeu patrimonial (MH, SPR, site classé, bien unesco)</b>	<b>Protections écologiques (sauf ZNIEFF 2)</b>
< 5000 m <sup>2</sup> = 0	Absence = 0	Absence = 0	Absence = 0
5000 m <sup>2</sup> à 2 ha = 1	Partiellement couvert = 1	Présence = 1	Présence = 1
> 2 ha = 2	Totalement couvert = 2		

Pour chaque commune concernée, les notes obtenues pour chaque OAP permettent d'obtenir un classement correspondant au phasage d'ouverture à l'urbanisation (la note la plus faible correspondant à la phase 1).

**Illustration sur la commune d'Aydat :**

<b>OAP</b>	<b>Dureté foncière</b>	<b>Insertion urbaine</b>	<b>Impact environnemental</b>	<b>Superficie</b>	<b>Risques</b>	<b>Patrimoine</b>	<b>Ecologie</b>	<b>Total notation</b>	<b>Phasage</b>
Rouillas Bas	6	0	2	1	0	1	0	8	Phase 3
Sauteyras	2	0	2	1	0	1	0	4	Phase 1
La Cassière	0	4	1	0	0	1	0	5	Phase 2

Afin de favoriser, conformément aux orientations du PADD, un développement plus rapide et donc un accueil de population plus important sur les pôles de vie dans la durée du PLUI, les communes de Vic-le-Comte, Saint-Amant-Tallende et Tallende regroupent plusieurs OAP sur une même phase. Cette disposition permettra également de mutualiser certains projets entre eux dans leur phase de réalisation. Elle a enfin l'avantage de ne pas multiplier les niveaux de priorité, et de limiter à trois le nombre de phases maximum sur une même commune.

Il est enfin à noter que cette priorisation des OAP ne remet pas en cause, pour chacune d'entre elles, la possibilité de réaliser les travaux selon plusieurs tranches successives.

**Ajustements**

Au vu des résultats découlant du système de notation décrit ci-dessus, il ressort que la grande majorité du phasage ainsi obtenu est cohérent. Quelques ajustements ont toutefois été nécessaires :

- Sur la commune du Crest : l'OAP la Belette a d'ores et déjà fait l'objet de démarches avancées par un aménageur pour l'acquisition des terrains et la réalisation du projet, et il existe une volonté politique forte pour que cet aménagement voie le jour rapidement. Cette OAP est donc inscrite en phase 1. À l'inverse, l'OAP La Choprière connaît des blocages en termes d'acquisition du foncier, et elle est envisagée à long terme, elle est donc inscrite en phase 3.
- À Manglieu, l'application stricte des critères aboutirait à urbaniser en premier lieu un secteur en extension d'un hameau, alors que l'OAP située au centre-bourg ne serait aménagée que dans un deuxième temps. Cela paraît peu cohérent avec les orientations du PADD, qui dictent de prioriser l'urbanisation au plus proche des centralités. Pour cette raison, l'OAP Le Bourg est inscrite en phase 1 et l'OAP Champciaux en phase 2.
- Sur certaines communes, le système de notation aboutit à une note équivalente sur plusieurs OAP qui méritent pourtant d'être prioritaires. Sur La Sauvetat, les 2 OAP, très proches l'une de l'autre, seront considérées comme deux tranches d'un même projet, en commençant logiquement par le secteur le plus proche du centre-bourg, qui est donc classé en phase 1. À Tallende, l'OAP du chemin de Morat a été scindée en trois tranches de travaux ; bien que les tranches 2 et 3 obtiennent la même note, il semble logique de répartir chaque tranche sur une phase différente.

**Phasage retenu**

Commune	OAP	Dureté foncière	Insertion urbaine	Impacts environnementaux	Total notation	Phasage
Aydat	La Cassière	0	2	1	3	Phase 1
	Sauteyras	2	0	2	4	Phase 2
	Rouillas Bas	6	0	2	8	Phase 3
Busséol	Croix du Theil	0	1	2	3	Phase 1
	Entrée de bourg	0	1	3	4	Phase 2
La Sauvetat	Rue du Lavoir	1	1	2	4	Phase 1
	Route de Plauzat	0	3	1	4	Phase 2
Le Crest	La Belette	1	3	4	8	Phase 1
	Le Terrier	1	1	3	5	Phase 2
	La Choprière	1	0	1	2	Phase 3
Les Martres	Largealle	2	0	3	5	Phase 1
	La Sagne	2	3	3	8	Phase 2
Manglieu	Le Bourg	0	3	1	4	Phase 1
	Champciaux	0	3	0	3	Phase 2
Mirefleurs	Les Chelles	2	0	1	3	Phase 1
	Champ de la Reine	1	1	2	4	Phase 2
Orcet	Voie Romaine	0	0	0	0	Phase 1
	Les Courtiaux	0	0	1	1	Phase 2
St Amant	Les Meuniers	0	1	1	2	Phase 1
	Pré des Sœurs	0	0	2	2	Phase 1
	Le Suzot	2	1	3	6	Phase 2
Tallende	Chemin de Morat Tranche 1	0	3	1	4	Phase 1
	Les Ecoles	3	0	1	4	Phase 1
	Les petits vergers	4	1	0	5	Phase 2
	Chemin de Morat Tranche 2	1	3	1	5	Phase 2
	Chemin de Morat Tranche 3	1	3	1	5	Phase 3
	Les Côteaux	5	0	1	6	Phase 3
Vic	Croix Parouty	3	0	0	5	Phase 1
	Les Pompiers	1	1	0	4	Phase 1
	Le Paradis	4	1	0	6	Phase 2
	La Gare	3	0	0	6	Phase 2
	Les Jardins	5	0	0	7	Phase 3



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

## Les vocations et grands principes de chaque zone

Le présent chapitre détaille les vocations, destinations et sous-destinations principales de chaque zone, et les logiques qui sous-tendent cette répartition géographique des activités humaines.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » étant autorisée dans l'ensemble des zones (car souvent indispensables au bon fonctionnement des différentes activités autorisées dans chaque zone), elle ne sera pas évoquée au présent chapitre. A noter toutefois que cette sous-destination n'est autorisée, dans les zones A et N, qu'à condition que les constructions et installations ne remettent pas en cause l'activité agricole ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou à la qualité écologique du site sur lesquelles elles sont implantées. Elles ne sont donc pas de nature à contrevenir à la vocation de chaque zone.

### 1. Les zones urbaines et à urbaniser

Les zonages urbains (U) et à urbaniser (AU) sont subdivisés en différentes zones en fonction de leurs vocations et des typologies urbaines.

#### Secteurs à vocation de mixité de fonctions

Une mixité de fonctions est autorisée dans les **zones Uc**, zones de centres-bourgs anciens, conformément à la volonté affichée au PADD de renforcer les centralités en y privilégiant non seulement l'accueil de population mais aussi le maintien et le développement des commerces et services de proximité. Il s'agit ainsi de « renforcer le dynamisme de l'appareil commercial en centre-bourg » et de « maintenir et encourager le développement des commerces de proximité » en facilitant l'implantation de nouveaux commerces prioritairement dans les centralités, objectifs édictés dans les orientations du PADD (respectivement : orientation 2 de l'axe 1 : « *Valoriser les centre-bourgs pour renforcer l'attractivité des communes* », et orientation 3 de l'axe 3 : « *Soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, au sein des pôles de vie et des centralités* »). « Développer la mixité fonctionnelle pour limiter les besoins en déplacements des habitants pour leurs trajets du quotidien et les trajets domicile-travail en intégrant de l'artisanat sous condition et en confortant les emplois tertiaires dans les centres-bourgs » permet en outre « d'inciter aux pratiques alternatives à la voiture individuelle », objectif inscrit à l'orientation 3 de l'axe 2 : « *Favoriser une mobilité, interne et vers les pôles d'emplois, plus durable* ».

En outre, des **zones urbaines mixtes Um** ont été instituées dans des secteurs relativement éloignés ou déconnectés des centres-bourgs, n'ayant pas le caractère de centres anciens, mais où se situent, à la date d'approbation du PLUi, des activités diverses (commerces, services...) au sein d'un tissu urbain majoritairement dédié à de l'habitat. C'est le cas par exemple du quartier des Loubrettes aux Martres-de-Veyre, du quartier de la Gare à Longues (commune de Vic-le-Comte), ou encore de du

secteur situé au sud de la base de loisirs à Aydat, entouré par des secteurs à vocation touristique. Afin de permettre le développement, le renouvellement ou la mutation de ces secteurs, l'éventail des destinations qui y sont autorisées est très large : habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, etc... En outre, afin de favoriser la densification de ces zones et donc l'accueil prioritaire de population au plus près du tissu commercial et de service, les hauteurs permises dans ces zones sont supérieures à celles autorisées dans les zones à vocation purement résidentielles (12 mètres maximum, à l'instar des hauteurs autorisées en zone Uc, contre 9m en zone Ug).

Certaines de ces zones Um sont relativement isolées et éloignées de toute urbanisation. Les règles applicables ne visent pas ici à inciter à la densification, mais à prendre en compte l'existence d'une situation et de besoins particuliers. C'est le cas notamment du site du Marrand à Saint-Amant-Tallende, où la mixité de fonction et les hauteurs autorisées permettent le développement des activités de formation et l'hébergement des stagiaires de ce site.

De futurs quartiers à vocation mixte classés en **zone 1AUm (zones à urbaniser destinées à l'accueil d'une diversité de fonction)** sont également prévus au PLUi. En extension de l'urbanisation existante (Portes de Donnezat à La Roche-Blanche) ou intégrés au sein de celle-ci (Les Courtiaux à Orcet), ils sont situés dans le prolongement d'autres secteurs à vocation d'activités (commerces, équipements) et sont destinés à devenir de véritables quartiers de vie, mêlant habitat, commerces et services, constituant de nouvelles centralités offrant aux futurs habitants toutes les aménités nécessaires.

Enfin, **des zones Ur et 1AUr, zones de restructuration et de renouvellement urbain**, ont été instituées au PLUi. Il s'agit de secteurs délaissés ou présentant une organisation peu cohérente et peu harmonieuse, souvent à proximité ou au sein même du tissu urbain : friches urbaines, bâtiments désaffectés, terrains vagues, etc... Les zones Ur concernent par exemple le secteur du petit Orcet sur la commune d'Orcet (avec notamment un vaste parking non aménagé) ou l'ancienne papèterie à Saint-Amant-Tallende. Leur réhabilitation est une nécessité inscrite au PADD dans l'orientation 3 de l'axe 4 : « *Etudier les potentiels de développement à proximité des secteurs de pollution et de nuisances identifiés* », qui vise notamment à « poursuivre les opérations de réhabilitation et renouvellement des espaces pollués ou dégradés ».

Un large éventail d'activités y est autorisé, d'une part pour encourager la restructuration et la mutation de ces emprises en déshérence, d'autre part pour permettre une souplesse et une bonne adaptation des projets au contexte et aux caractéristiques spécifiques de chacun de ces sites, potentiellement marqués par de fortes contraintes (nature et configuration du bâti, risques et nuisances particulières, etc...).

Une condition est toutefois posée, quelles que soient les destinations envisagées : celles-ci doivent s'implanter au sein d'un projet ou d'une opération d'ensemble comportant une mixité fonctionnelle. Les vocations précises restent donc à définir dans le cadre de ces projets d'ensemble qui nécessiteront des études de programmation complémentaires.

## Secteurs à vocation résidentielle

Le territoire de Mond'Arverne compte de nombreuses communes où existent, en dehors de leurs bourgs centres, des villages et hameaux constitués de bâti ancien traditionnel mais n'ayant pas pour vocation principale d'accueillir des activités, celles-ci devant être localisées prioritairement dans les centralités. **Les zones Uh, zones urbaines de hameaux et de villages**, autorisent donc seulement, outre la destination habitat, quelques activités de service tels que la restauration et l'hôtellerie (sans conditions particulières), ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle mais dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, permettant de s'assurer que ces constructions ne dénaturent pas la vocation première de la zone. Concernant les activités artisanales et le commerce de détail enfin, seules sont autorisées l'adaptation, les extensions et les annexes des constructions existantes, permettant ainsi le maintien et le développement des activités déjà en place, sans toutefois permettre de nouvelles implantations dans ces hameaux.

Plus encore, les secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont développés en périphérie des bourgs centre et des hameaux, voire dans certains cas de manière isolée et déconnectée de toute autre urbanisation, ont une vocation purement résidentielle. Ils sont classés en **zone Ug, zone urbaine d'habitat**, et aucune autre destination que l'habitat n'y est autorisée, en dehors des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous les mêmes conditions qu'exposées ci-dessus en zone Uh. Il en va de même pour les futurs quartiers de logements classés en **zones AUg, zones destinées à l'accueil de l'habitat**, où aucune destination autre que l'habitat n'est autorisée.

Cette volonté de préserver le caractère purement résidentiel des zones Ug et AUg se justifie par le souci d'éviter les conflits d'usage entre résidents d'une part et professionnels et usagers d'autre part, de ne pas exposer la population aux éventuels risques et nuisances (bruit, pollution, accroissement du trafic...) induits par les activités, et de limiter les déplacements en évitant le dispersement des activités. Cette organisation de l'espace favorise donc le renforcement des centralités en y concentrant la majorité des commerces et services ; elle est en outre un préalable au développement d'une politique de développement des transports collectifs et de rationalisation des déplacements et des modes de transport.

### **Secteurs à vocation d'équipements publics**

Conformément à l'orientation 3 de l'axe 1 du PADD « Maintenir un niveau d'équipements et de services adapté au développement de la population », le PLUi prévoit un certain nombre de **zones Ue, zones dédiées aux équipements**, où sont autorisés les constructions et aménagements liés à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », à l'exception des lieux de culte.

Si le diagnostic du PLUi a mis en évidence un niveau d'équipement satisfaisant du territoire, le développement et l'évolution de ces installations sont rendues nécessaires par l'accroissement de la population envisagé au cours des prochaines années et par son évolution. Le vieillissement de la population notamment génère de nouveaux besoins en termes d'équipements publics (orientation 1 de l'axe 2 du PADD : « *Accompagner le vieillissement de la population par un niveau d'équipements et de services adapté* »). Cet objectif n'est pas contradictoire avec la

nécessité par ailleurs de proposer une offre d'équipement répondant aux besoins des familles et des jeunes (accueil collectif de petite enfance, équipements scolaires...) dans un souci d'équité entre toutes les communes du territoire.

La très grande majorité des communes de Mond'Arverne Communauté comportent des zones Ue. Il s'agit bien souvent de développer et d'agrandir des équipements existants, ou d'en proposer de nouveaux en complémentarité avec l'offre existante sur le même site. Le PLUi ne comporte ainsi aucune zone 1AUe.

### Secteurs à vocation d'activités économiques

L'axe 3 du PADD enjoint de conforter le positionnement économique du territoire. Pour ce faire, une place particulière doit être accordée par le PLUi aux activités économiques de toute nature.

Si les commerces et services sont préférentiellement implantés dans les centralités, d'autres activités, peu compatibles avec le voisinage immédiat de l'habitat, doivent être localisés dans des espaces dédiés. Le PLUi compte ainsi 16 **zones Ui, zones dédiées aux zones d'activité**, éventuellement indicées (Ui-1, Ui-2, Ui-3). La distinction entre ces différents zonages tient aux destinations précises qui y sont autorisées, celles-ci ayant été déterminées en tenant compte des activités présentes à la date d'approbation du PLUi et des projets en cours, mais aussi en fonction des nuisances et impacts potentiels des futures activités. La zone Ui-1 se distingue ainsi par la possibilité qui y est offerte d'y implanter des locaux à usage de bureaux, en raison d'un projet en cours lié à cette destination, par réhabilitation d'une friche industrielle. Les activités industrielles, autorisées dans toutes les zones Ui, sont soumises en zone Ui-3 à la condition de ne pas créer ou aggraver les nuisances au voisinage.

Malgré l'absence de foncier disponible et la forte demande d'implantation des entreprises sur le territoire, celles-ci se feront prioritairement par le biais de la densification et de la mutation des zones d'activités existantes, conformément à l'orientation 4 de l'axe 3 du PADD, intitulée « *S'engager dans une restructuration de l'offre au sein des zones d'activités* », et qui préconise de « s'engager dans un processus d'optimisation et d'amélioration de l'offre des zones d'activités existantes ». Ainsi, outre les extensions nord et sud de la zone d'activités de la Novialle à La Roche-Blanche, classées en zone **1AUi-1 (zone destinée à l'accueil d'activités industrielles)** et dont les aménagements sont déjà en cours à la date d'approbation du PLUi, seule une nouvelle zone d'activités est prévue au PLUi : la zone Cheir'Activité à Tallende, classée **1AUi-4, destinée à l'accueil d'activités industrielles et agricoles**. Inscrite au SCoT, cette zone de 12 hectares traduit la volonté politique d'ancrer la transition écologique au cœur des actions du territoire. Elle répondra à des exigences qualitatives quant à sa conception et à son aménagement, grâce notamment à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui la couvre. Il s'agit de développer un projet économique qualifiant la limite urbaine Est de Tallende avec une ambition environnementale forte tout en offrant une qualité de services aux salariés et entreprises qui feront le choix de s'implanter sur ce site.

Ce projet, situé sur un pôle de vie, respecte le nécessaire équilibre entre le territoire métropolitain et les territoires périurbains à l'échelle du Grand Clermont.

Indispensable pour conforter le développement économique du territoire, il s'attachera à concilier accueil d'entreprises et respect de l'environnement. La future zone d'activités répond en outre aux trois axes définis dans le cadre de la stratégie économique de Mond'Arverne, et notamment à l'axe 2 : « Accompagner les entreprises dans leurs projets et leurs mutations », dont l'orientation stratégique n°5 s'intitule : « soutenir l'émergence et la structuration de nouvelles filières ».

Les filières et entreprises ciblées pour une implantation dans la future zone sont :

- Les entreprises de l'agroalimentaire : outils de première et seconde transformation (plutôt orientation fruits), R&D et industrialisation de process innovants en agriculture et agroalimentaire... ;
- Les entreprises de la filière « Economie circulaire » : entreprises en lien avec le réemploi de matériaux, entreprises de biens et services en matière d'environnement...
- Les entreprises du secteur tertiaire.

Au vu de ces différentes vocations attendues, les activités agricoles pourront être autorisées dans la zone, à condition de ne pas créer de périmètre de réciprocité.

Par principe **les activités commerciales sont interdites dans toutes les zones Ui et 1AUi**. Seule exception, dans les zones Ui-2 situées dans les pôles de vie des Martres-de-Veyre et de Vic-le-Comte et où des grandes surfaces commerciales sont déjà présentes, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou dans la limite de 5% de la SdP existante en cas d'extension si cette surface est déjà atteinte). Cette disposition est conforme à la fois avec les objectifs du PADD visant à « limiter l'implantation des commerces au sein des zones d'activités » pour « maîtriser le développement commercial en périphérie » (orientation 3 de l'axe 3 : « *Soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, au sein des pôles de vie et des centralités* »), et avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Grand Clermont.

Dans le champ des activités économiques, le tourisme occupe une place particulière sur le territoire de Mond'Arverne Communauté, traduite dans l'orientation 2 de l'axe 3 du PLUi : « Structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie ». Il s'agit de « conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne et activités de pleine nature », et de « Structurer l'offre touristique autours 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 ». Les projets touristiques identifiés sur le territoire prennent place, pour une partie d'entre eux, dans les **zones Ut et 1AUt, zones urbaines ou à urbaniser destinées au développement touristique**. Ce zonage, en cohérence avec les objectifs du PADD énoncés plus haut, ne sont présents que sur deux communes du territoire : Aydat et Vic-le-Comte. Les constructions liées à l'hôtellerie, à la restauration et à l'hébergement touristique y sont autorisées, ainsi que d'autres destinations telles que le commerce et l'artisanat ou les activités de services, à la condition qu'elles soient directement liées à l'activité touristique, garantissant le respect de sa vocation principale.

À noter que d'autres activités touristiques, notamment celles liées aux activités de pleine nature, prennent place dans les zones Nt ou au sein des zones naturelles ou agricoles dans le cadre de STECAL (voir par ailleurs).

### Secteurs présentant des sensibilités particulières

Le PLUi définit des zones Us, zones urbaines présentant des sensibilités en matière de risques (Us-1), en termes d'étalement urbain (Us-2), ou de protection de la ressource en eau (Us-3).

Pour plus de détails sur la justification de ce zonage et sur les principes de leur délimitation, se reporter aux chapitres « dispositions réglementaires en faveur de la lutte contre l'étalement urbain » (pour les zones Us-2), « dispositions réglementaires de résilience face aux risques » (pour les zones Us-1) et « délimitation des zones Urbaines Sensibles » (pour l'ensemble des zones Us) de la présente partie.

## 2. Les zones agricoles

Le PLUi distingue quatre grands zonages agricoles, qui s'inscrivent, dans leur complémentarité, dans l'orientation 1 de l'axe 3 du PADD : « *Promouvoir les ressources du territoire et les savoir-faire locaux dans une perspective de qualité et de rayonnement* », qui vise notamment à « maintenir la diversification des activités agricoles et forestières du territoire et promouvoir les pratiques durables ». Les divers objectifs du PADD évoqués ci-après sont tous repris dans cette orientation.

La **zone A regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Toute construction y est interdite, y compris les exploitations agricoles, afin de préserver le caractère productif de ces terres. Seules y sont autorisées les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, ainsi que les changements de destination des bâtiments existants pour en faire des logements ou des hébergements touristiques, à condition toutefois que ces nouvelles destinations ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, qui doit rester la vocation première de la zone.

Par défaut, l'ensemble des terres cultivées ou pâturées a été classé en zone A, les autres zonages agricoles n'étant institués que pour répondre à des besoins ou des projets particuliers propres au site considéré. Cette protection générale des terres agricoles productives répond à l'engagement pris au PADD de « s'inscrire dans la dynamique du Plan Alimentaire Territorial portée par le Grand Clermont et le Parc Naturel Régional Livradois-Forez et dont la stratégie se décline en 6 axes d'interventions », parmi lesquels figure celui de « préserver et remobiliser les terres agricoles, en surfaces et en qualité, pour maintenir l'activité agri-locale ».

Les bâtiments agricoles, qu'il s'agisse d'implantations nouvelles ou d'extensions et d'évolution des bâtiments existants, sont autorisés dans les **zones Ac (agricoles constructibles), zones destinées aux exploitations agricoles**. Dimensionnées au plus près des besoins recensés, ces zones Ac ont été instituées autour des exploitations existantes afin de permettre leur développement mesuré et leurs mises

aux normes. De nouvelles zones Ac ont également été mises en place là où des projets d'implantation étaient connus. Leur délimitation et leur dimensionnement ont été définis en prenant en compte à la fois des caractéristiques du projet et des besoins de l'exploitant, mais aussi en fonction des contraintes paysagères et environnementales du site comme la topographie, la proximité de cours d'eau, la présence de zones humides ou le zonage viticole. À noter que dans ces terres d'intérêt viticole, seules les constructions et installations directement liées à la viticulture sont autorisées.

Afin de faciliter le maintien et la reprise des exploitations agricoles, les habitations nouvelles sont autorisées dans ces zones Ac, à la condition impérative d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et dans des limites strictes d'emprise au sol (150 m<sup>2</sup>) et de distance par rapport au bâtiment d'exploitation (50 m maximum) pour ne pas favoriser le mitage des espaces agricoles.

Toutes les communes du territoire comptent au moins une zone Ac, à l'exception de la commune de Saint-Amant-Tallende où des bâtiments d'exploitation pourront néanmoins s'implanter dans les zones Ar (voir plus bas). Le maillage du territoire par ces secteurs agricoles constructibles permet de répondre à plusieurs objectifs du PADD, notamment « garantir le développement des exploitations agricoles et sylvicoles en préservant les accès et les espaces propices à leur implantation et fonctionnement », et « permettre la reprise, la transmission et l'évolution des exploitations agricoles, notamment en engageant l'élaboration d'un diagnostic foncier agricole ».

Un autre objectif du PADD consiste à « favoriser la reconquête agricole des coteaux enrichés pour la production locale (espaces pommicoles et viticoles) et pour des motifs paysagers et de mise en valeur ». Dans cette optique, des **zones Ar, zones de reconquête agricole**, ont été instituées. Situés principalement sur les coteaux de la Montagne de la Serre, sur les communes de Tallende et de Saint-Amant-Tallende, ces espaces présentent des enjeux paysagers forts et sont particulièrement sensibles à l'enfrichement, tout en n'étant pas propices à l'implantation de bâtiments agricoles de taille importante. Le règlement de la zone Ar encadre donc fortement la nature et les caractéristiques des bâtiments agricoles qui y sont autorisés : seules sont permises les constructions légères et démontables nécessaires à l'activité agricole, dans des limites strictes de surface, et les installations d'élevage sous réserve d'être des installations mobiles. Ces conditions posées à l'implantation des bâtiments visent à orienter les activités agricoles dans ces secteurs vers des productions maraichères, arboricoles et de petit élevage (volaille, pâturage ovin...), les plus à même de participer à la reconquête de ces espaces et de répondre à l'objectif du PADD cité plus haut, ainsi qu'à celui de « préserver et valoriser les motifs paysagers du territoire en lien avec un équilibre agricole/forestier adapté et une lutte contre l'enfrichement » inscrit dans l'orientation 4 de l'axe 1 (« *Protéger et valoriser le cadre de vie du territoire* »).

Enfin, le PLUi prend en considération l'état existant et notamment la présence d'activités autres qu'agricoles dans ces espaces. C'est pourquoi a été mis en place un **zonage Aa, qui correspond à des zones destinées aux activités isolées autres qu'agricoles**. Ces zones sont indicées et constituent des STECAL ; les règles spécifiques à chacune d'entre elles sont détaillées dans les cahiers communaux.



### 3. Les zones naturelles

#### Secteurs naturels à protéger

L'orientation 1 de l'axe 4 du PADD prévoit de « *Renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue* ». Il s'agit « d'assurer la préservation des réservoirs de biodiversité du territoire » et de « Prendre en compte la trame verte et bleue dans le développement du territoire ».

Les secteurs bénéficiant de la protection la plus stricte sont les **zones Np (naturelles protégées), 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**. Ces vastes espaces correspondent majoritairement aux grands ensembles écologiques et paysagers emblématiques du territoire : forêt de la Comté, Val d'Allier, gorges de la Monne, puys de la chaîne des Dômes... Ils sont souvent couplés à des inscriptions graphiques justifiant leur protection par des contraintes environnementales particulières : zones humides, espaces boisés classés, périmètres de protection des plans d'eau... Ont également été classées en zone Np les ripisylves des cours d'eau du territoire.

Dans ces parties du territoire, aucune construction ni installation n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux d'entretien des aménagements existants et de mise en sécurité des sites.

Les zones N (naturelles) sont également des **zones 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, ou en raison de l'existence de risques**, mais les règles qui s'y appliquent sont légèrement moins strictes qu'en zone Np. Y sont notamment autorisées les exploitations forestières, les extensions et annexes des habitations existantes, ainsi que les changements de destination des bâtiments existants vers les destinations habitat et hébergement touristique, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à la vocation de la zone. Ce zonage couvre des espaces nettement moins vastes que les zones Np, et sont la plupart du temps liés à la présence de constructions préexistantes au PLUi. Il peut également s'agir d'espaces végétalisés à l'intérieur ou à proximité immédiate des zones urbanisées, jouant le rôle d'espaces de verdure et de poumons verts pour les habitants.

#### Secteurs à vocation touristique et de loisirs

Plusieurs zonages N sont dédiés aux activités touristiques ou de loisirs. La **zone Nt (zone naturelle touristique)** concerne principalement les campings du territoire, les hébergements touristiques y sont donc autorisés. Une zone Nt\* est en outre instituée sur l'emprise des bâtiments existants sur le plateau de Gergovie (musée, restaurant, bergerie). Les destinations correspondant aux activités présentes y sont

autorisées, afin de permettre leur évolution, ainsi que la destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques, dans le cadre d'un projet de relocalisation des bureaux du Musée de la Bataille de Gergovie dans l'ancienne bergerie, devant permettre l'agrandissement de l'espace muséographique.

Les zones de loisirs sont subdivisées en trois zonages : la **zone NI, zone de sports et de loisirs**, la **zone NI-1, zone de loisirs et de développement touristique**, et la **zone NI-2, zone d'activités de pleine nature**.

La zone NI concerne des équipements sportifs ou de loisirs (terrains de sport, aires de jeux, city park...) qui, de par leur situation en zone naturelle, leur exposition à des risques particuliers ou leur fonction d'espace de verdure en milieu urbain, ne peuvent être classés en zone Ue : aucune construction nouvelle n'y est souhaitée. Par conséquent, seules sont autorisés dans cette zone l'entretien et l'évolution mesurée des installations et équipements existants.

La zone NI-1 permet l'implantation de constructions et d'installations liées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux hébergements touristiques autres que les hôtels. Elle est majoritairement dédiée aux infrastructures d'hébergement touristique type hébergements insolites, ainsi qu'aux bâtiments légers et de faible superficie liés aux activités de pleine nature (billetterie, accueil, abris, etc...).

La zone NI-2 est pour sa part dédiée aux activités de pleine nature. Afin de minimiser leur impact environnemental et paysager, seuls les aménagements et installations légères et réversibles y sont autorisés, à l'exclusion de toute construction.

Les différentes zones NI et Nt participent à la réalisation de plusieurs objectifs du PADD :

- « Conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne et activités de pleine nature », issu de l'orientation 2 de l'axe 3 « *structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie* » ;
- « Maintenir et conforter une offre d'équipements sportifs et de loisirs cohérente avec le développement démographique » afin de « Pérenniser l'offre d'équipements et services pour les familles et les jeunes », inscrit dans l'orientation 3 de l'axe 1 : « *Maintenir un niveau d'équipements et de services adapté au développement de la population* ».

### **Secteurs dédiés à des occupations et activités particulières**

Des **zones Nj, zones de jardins**, sont instituées dans quasiment toutes les communes du territoire, à proximité immédiate des zones urbanisées, généralement en périphérie mais parfois également en dent creuse. Seules y sont autorisées les abris de jardin et les constructions légères de taille limitée. Ces zones visent à favoriser la pratique du jardinage amateur par la mise en place ou le maintien de jardins ouvriers, jardins familiaux et potagers collectifs, permettant aux habitants des centres urbains ne disposant pas toujours de terrain attenant à leur habitation de cultiver un lopin de terre. Ces zones Nj concourent ainsi à « offrir des espaces publics et lieux de vie qualitatifs » dans le but de « *valoriser les centres-bourgs pour renforcer*

*l'attractivité des communes* » (orientation 2 de l'axe 1 du PADD). Elles permettent également de « favoriser les interactions sociales via des espaces publics et équipements publics qualitatifs, valorisés et adaptés aux animations locales » afin de « lutter contre l'isolement par le renforcement du lien social », objectifs figurant à l'orientation 1 de l'axe 2 : « *Accompagner le vieillissement de la population par un niveau d'équipements et de services adapté* ». Elles visent surtout à « cibler à proximité des centres-bourgs des espaces de jardins (potagers, fleuris, vergers) favorables à la biodiversité locale », participant à « concevoir un développement urbain des centres-bourgs perméable pour la trame verte et bleue urbaine », dans le but de « *renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue* » (orientation 1 de l'axe 4). Enfin, ce zonage est en phase avec l'un des axes du Plan Alimentaire Territorial consistant à « développer une culture du consommer sain, local et responsable ».

Le PLUi compte également six **zones Nh, zones destinées à l'accueil des gens du voyage**. Situés dans les pôles de vie, sur les communes de Vic-le-Comte, Tallende et les Martres-de-Veyre, ces secteurs concernent soit des habitats permanents de gens du voyage sédentarisés, déjà existants à la date d'approbation du PLUi, soit des équipements en cours ou en projet pour l'accueil des membres de cette communauté : terrains aménagés (assimilés à des terrains familiaux locatifs publics) aux Martres-de-Veyre, aire de passage à Vic-le-Comte. La réalisation de ces équipements, ainsi que l'amélioration des situations d'habitat existantes, permettront à la Communauté de communes de remplir ses obligations inscrites au Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage du Puy-de-Dôme, reprises au Programme Local de l'Habitat de Mond'Arverne Communauté. L'objectif de « répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage » figure en outre dans l'orientation 2 de l'axe 2 du PADD : « *Répondre aux besoins des publics spécifiques* ».

Dans ces zones Nh, seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage.

Plusieurs secteurs sont enfin classés en **zone Nc, zone dédiée à l'exploitation de carrière**. Seule l'exploitation de carrière et les installations qui lui sont liées y sont admises. Ces zones sont instituées là où des carrières sont en activité à la date d'approbation du PLUi (aucune nouvelle carrière n'est envisagée sur le territoire). Seuls deux sites sont concernés sur le territoire : les gravières de l'Allier à la Roche-Noire, et un secteur très restreint au nord de la commune de Sallèdes (petite portion d'une vaste carrière majoritairement située sur la commune voisine, hors Mond'Arverne).

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

### 1. La délimitation des zones urbaines

La **délimitation des zones U**, quelle qu'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. Une zone Uh se caractérise ainsi par 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.

### 2. Les zones Us-2

Afin de stopper l'étalement urbain, l'instauration de **zones Us-2** (zones sensibles à l'étalement urbain) cible les secteurs 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, seules les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées. La mise en place de zones Us-2 vise ainsi à « assurer un développement urbain dans le respect et la valorisation du patrimoine local », en particulier en « évit[ant] la poursuite d'une urbanisation linéaire notamment sur les communes du Val d'Allier » et en « préserv[ant] les coupures d'urbanisation structurant les itinéraires de découvertes, les paysages et les entrées de zones urbanisées dans l'objectif de maintenir des corridors écologiques comme précisé dans le DOG du SCoT du Grand Clermont » (objectifs figurant dans l'orientation 4 de l'axe 1 du PADD : « *Protéger et valoriser le cadre de vie du territoire* »). Elle est également cohérente avec l'orientation transversale du PADD sur « les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain », qui préconise notamment de « prioriser le développement de Mond'Arverne Communauté (...) dans les secteurs qui s'y prêtent le plus : à proximité directe des centres-villes, centres-bourgs et cœurs de villages, où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics, etc ». Enfin, l'interdiction de la densification de l'urbanisation linéaire le long des axes routiers concourt à « limiter le développement à proximité des secteurs de nuisances sonores : abords des axes routiers structurants » afin de « Maitriser l'exposition des populations sensibles aux nuisances et pollutions », participant ainsi à répondre aux enjeux de l'orientation 3 de l'axe 4 du PADD : « *Etudier les potentiels de développement à proximité des secteurs de pollution et de nuisances identifiés* ».

La mise en œuvre de ces zones et les dispositions qui leur sont attachées permettent ainsi 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.

Enfin, ces restrictions mises à la constructibilité visent également à atteindre les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience en termes de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de limitation de l'artificialisation des sols. Une part significative des ENAF identifiés sur le territoire se situe en effet en dent creuse, à l'intérieur des enveloppes urbaines. Le maintien de l'intégralité des secteurs déjà urbanisés en zone constructible, sans restriction, n'aurait donc pas permis d'atteindre les objectifs réglementaires, repris au PADD, de division par deux du rythme de consommation d'ENAF sur la décennie 2021-2031. Il ne s'agit pas ici d'un artifice permettant d'atteindre des objectifs purement mathématiques, mais bien d'un outil de planification et de priorisation des secteurs urbanisés en écartant ceux d'entre eux dont la densification présente le plus d'impacts négatifs. Dans cette logique, le choix a été fait de ne pas instituer de zones Us-2 dans les cinq communes pôles de vie du territoire (à l'exception de deux secteurs très restreints dans le hameau de Chadrat, commune de Saint-Saturnin), qui ont vocation à accueillir une part significative de la population et où l'ensemble des disponibilités foncières mérite donc d'être investi.

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

### 3. Les espaces de transition

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.

### 4. Les espaces agricoles et naturels

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.

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 afin d'en assurer la préservation.

## 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 quel qu'en soit le niveau d'aléa. Ces zones de vulnérabilité aux risques sont classées en zone N ou en zone Us-1 (zone urbaine sensible aux risques) en fonction de leur environnement naturel ou urbain, où la constructibilité est limitée aux seules extensions et annexes 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'exposition des biens et des personnes à ces risques. Ces dispositions visent aussi à limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver les 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, de 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'études complémentaires pour définir le degré d'instabilité des sols.

L'ensemble de ces dispositions s'inscrit en continuité de l'orientation 2 de l'axe 4 du PADD : « inscrire le développement du territoire dans une logique de résilience vis-à-vis des risques naturels et technologiques », qui préconise de « gérer l'exposition des biens et des personnes aux risques inondations » notamment en maîtrisant l'urbanisation à proximité des cours d'eau, en limitant l'imperméabilisation des sols et en réduisant le ruissellement sur les zones sensibles sur la base de l'étude ruissellement du territoire de Gergovie Val d'Allier Communauté ; et « d'anticiper les effets de l'intensification du dérèglement climatique sur les phénomènes naturels » en encadrant le développement urbain à proximité des zones de risques (chutes de blocs, coulées de boue, retrait/gonflement des argiles...).

## La délimitation des zones Urbaines Sensibles (Us)

La délimitation des zones urbaines sensibles (Us) répond à plusieurs objectifs du projet de PLUi de Mond'Arverne :

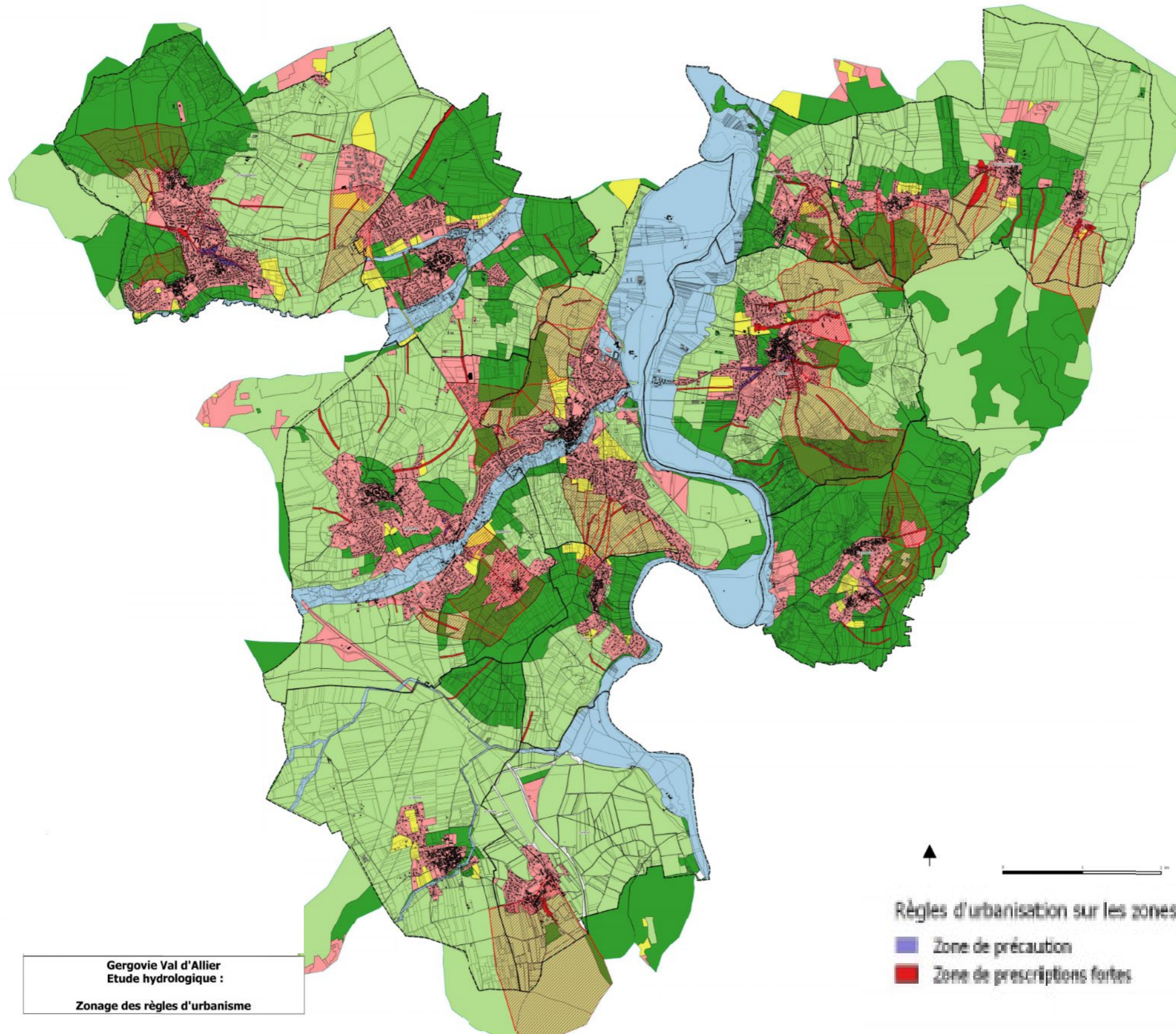
- Assurer une résilience du territoire faces aux risques inondations, ruissellement, coulée de boues, chute de blocs : zones Us-1 ;
- Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols par une densification choisie au plus proche des centres et cœurs de bourg : zones Us-2 ;
- Préserver la ressource en eau par une constructibilité limitée aux abords des captages d'eau potable : zones Us-3.

## 1. Les zones Us-1

Les zones Us-1 sont des secteurs exposés à des risques particuliers, identifiés par des plans de prévention des risques et / ou par des études réalisées soit par Mond'Arverne Communauté, soit par d'autres partenaires.

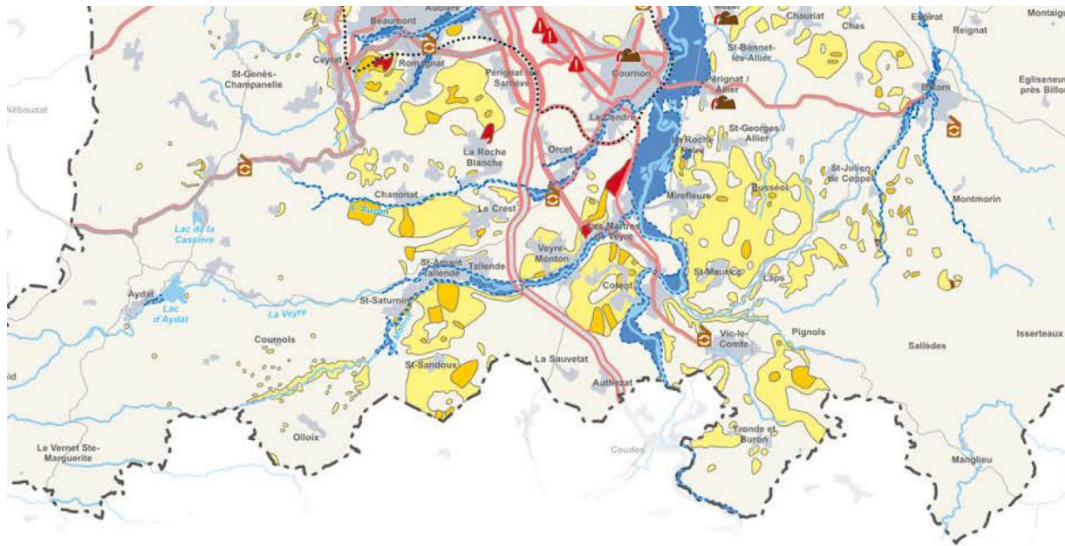
La délimitation des zones Us-1 se base sur les études de risques disponibles à la date d'élaboration du projet de PLUi, à savoir :

- Pour les risques inondation, le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Allier clermontois, celui de l'Allier issoirien, celui de l'Auzon, et celui de la Veyre (*Tome 5-3 du PLUi – Plans de Prévention des Risques*) ;
- Pour les risques de coulées de boues et de ruissellement, les études menées par le cabinet Hydratec : *Étude hydrologique – détermination des aléas crues torrentielles et coulées de boue à l'échelle du territoire* sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes Gergovie Val d'Allier Communauté en 2015 et 2016, et *l'Étude de ruissellement complémentaire* sur la commune de Mirefleurs de novembre 2018 (*Tome 6 – document n° 6-4.3 du PLUi – Études hydrauliques*) ;
- Pour les risques de chutes de blocs, le PPR chute de blocs de La Roche-Noire (*Tome 5 – document n°5-3.6 du PLUi*) ;
- Pour les mouvements de terrain, la carte des risques mouvement de terrain dans le DOG du SCoT (Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territorial) issue du SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération clermontoise) selon la carte ZERMOS (Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol et du sous-sol) de 1977 (*Cartographie reprise dans le Tome 6 – document n° 6-4-4 du PLUi*).





Extrait de la carte des risques mouvement de terrain inscrite au SCOT



Par principe de précaution, compte tenu de l'aggravation régulièrement observée des risques en lien avec le réchauffement climatique, les zones Us-1 couvrent l'ensemble des secteurs à risque, qu'ils soient identifiés en aléa fort, moyen ou faible (excepté pour le risque « mouvement de terrain », où seuls les secteurs à risque d'instabilité élevée ont été classés Us-1).

Comme exposé précédemment, l'un des principaux objectifs des zones Us-1 est de limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver les risques. Cela explique que le périmètre de ces zones débord légèrement l'emprise du risque, en englobant chaque fois que possible l'intégralité des parcelles concernées. Ce découpage en fonction du cadastre vise également à faciliter l'application des règles d'urbanisme, en évitant qu'un même bâtiment soit concerné par deux zonages différents.

L'objectif de limitation de l'imperméabilisation justifie également que, dans le cas du risque ruissellement et coulées de boues, les secteurs situés en amont des thalwegs identifiés soient eux aussi classés en zone Us-1. L'objectif est alors non seulement de ne pas permettre de nouvelles constructions qui seraient exposées au risque, mais également de préserver les secteurs situés en aval d'un accroissement du risque par un renforcement du ruissellement.

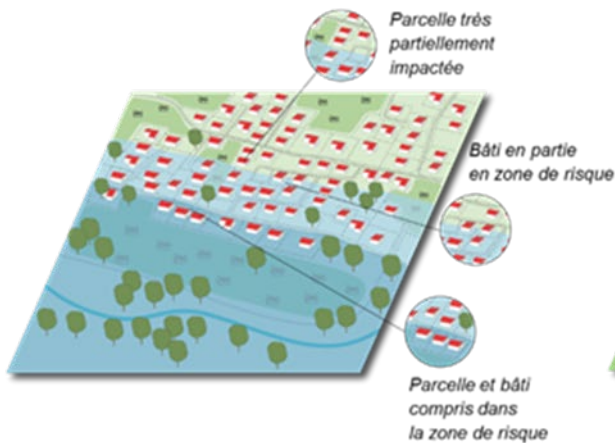
La méthode retenue pour la délimitation des zones Us-1 est illustrée ci-après :

### Us-1 → une résilience face aux risques, adaptation aux changements climatiques

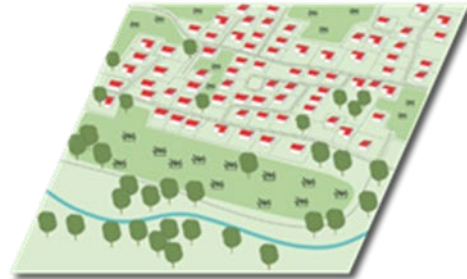
Les risques impactant notre territoire :

- Les inondations  
*Prendre en compte les risques quels que soient les aléas*
- Les coulées de boues et ruissellements  
*Ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver les risques*
- Les mouvements de terrain  
*Limiter la constructibilité sur les secteurs soumis à des risques élevés*  
*Préciser les niveaux de risques pour les nouvelles constructions en secteurs d'instabilité moyenne à élevée*

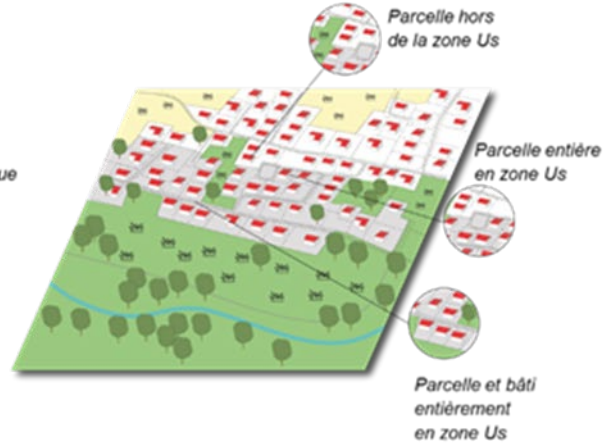
**le périmètre de risque (en bleu)**



**Un secteur impacté par un risque**



**La délimitation de la zone Us**

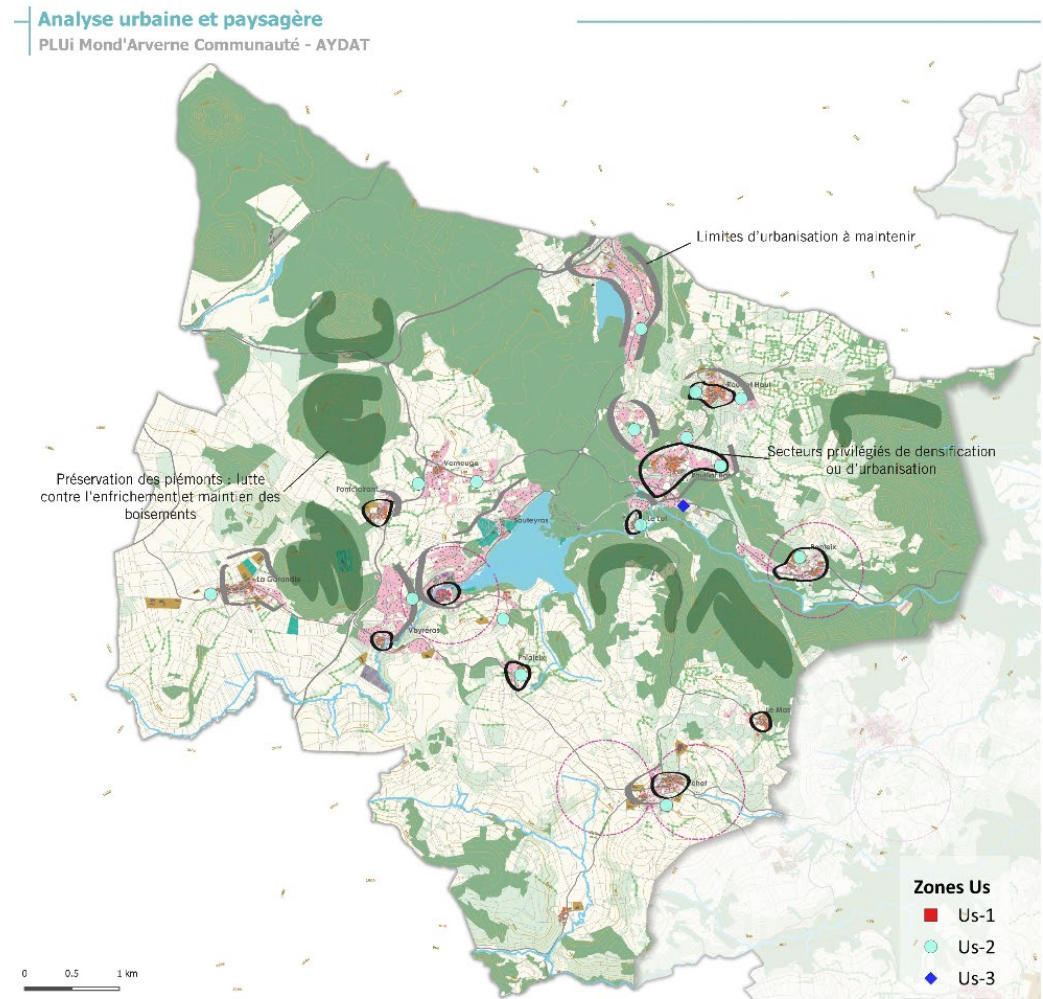


## 2. Les zones Us-2

Les zones Us-2 répondent à des enjeux qualitatifs : si la densification du tissu bâti est un principe à favoriser à l'échelle du territoire, son application doit être circonscrite et la pertinence de sa mise en œuvre doit être appréciée selon chaque secteur.

La délimitation précise des zones Us-2 s'est basée sur les analyses urbaines et paysagères des 27 communes conduites en phase diagnostic du PLUi et discutées lors des entretiens individuels avec les élus communaux (décembre 2020). Dans ce cadre, un travail fin d'analyse morpho-paysagère a été effectué, afin de définir les limites d'urbanisation à respecter, les silhouettes et formes bâties à maintenir ou à retrouver, les éléments naturels à prendre en compte, etc... Les cartographies issues de ce travail figurent dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement du PLUi

Exemple de cartographie d'analyse morpho-paysagère des communes de Mond'Arverne :

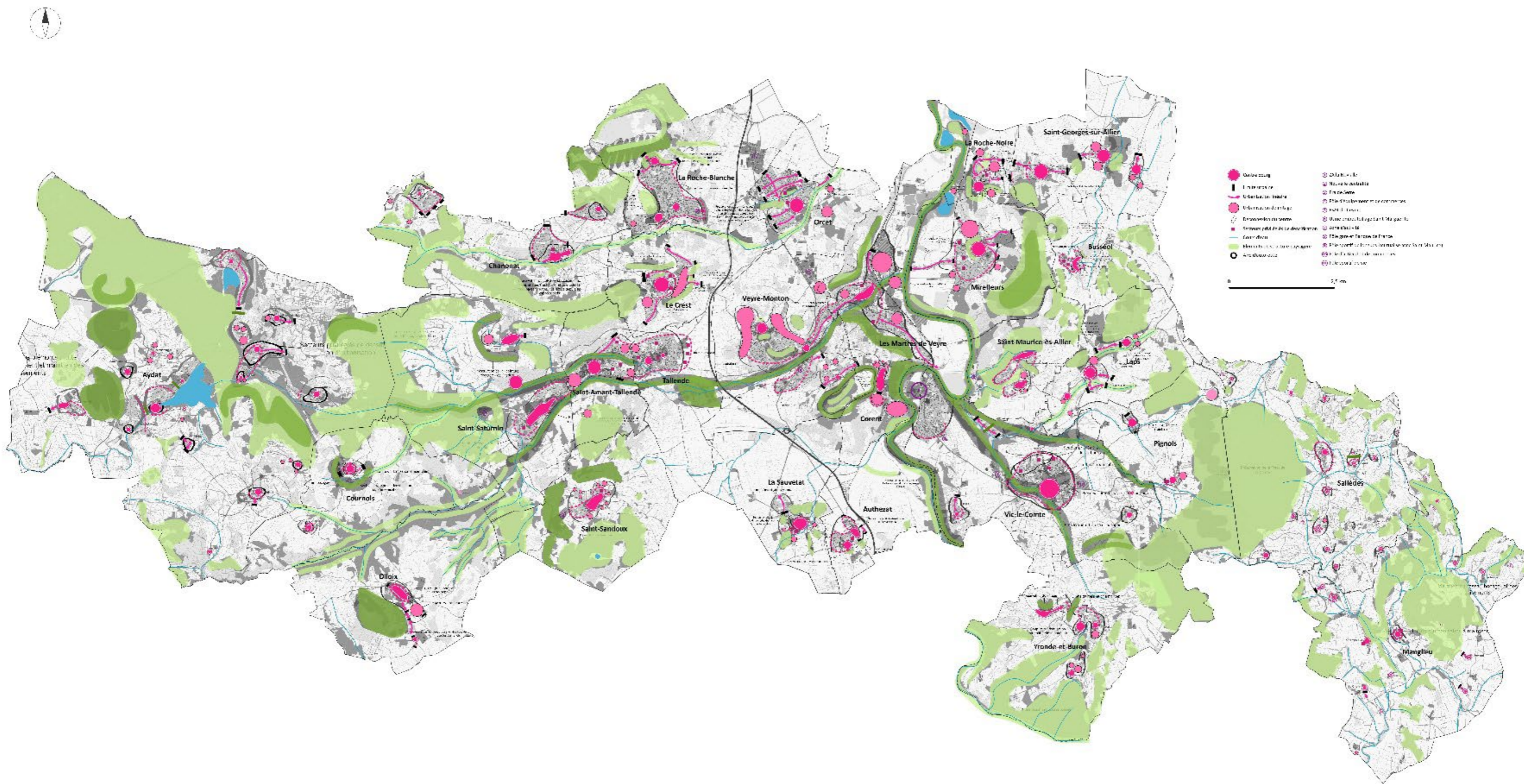


Retraduite en termes d'enjeux urbanistiques, cette analyse a fait ressortir :

- des secteurs privilégiés de densification ou d'urbanisation. Ce sont généralement les secteurs de centre-bourg ou les plus proches des centres et des polarités existantes ;
- des formes d'urbanisation « de mitage », et des secteurs déconnectés des centres bourgs ;
- des axes d'urbanisation linéaire ;
- des limites urbaines à maintenir pour conserver la silhouette des bourgs et villages et ne pas aggraver l'étalement urbain.

Ce schéma de principe des morphologies urbaines est repris ci-après :

# Schéma de principe des morphologies urbaines



L'urbanisation dite « de mitage », les secteurs déconnectés des centres-bourgs et les axes d'urbanisation linéaires constituent des secteurs déjà urbanisés impactant fortement les paysages et les silhouettes bâties des bourgs et des villages, secteurs qu'il convient par conséquent de ne pas densifier pour limiter leur impact paysager.

Si la topographie a naturellement constitué un élément important pour évaluer cet impact, celui-ci est donc avant tout lié aux caractéristiques du tissu bâti considéré. Ces secteurs concernent en effet des extensions urbaines relativement récentes et se caractérisent par une déconnection importante des centres bourgs : extensions linéaires aux abords des voies (formant une « langue urbaine » au sein d'espaces agricoles ou naturels), quartiers résidentiels marquant un étalement urbain prononcé ou séparés des centralités par des zones agricoles ou naturelles...

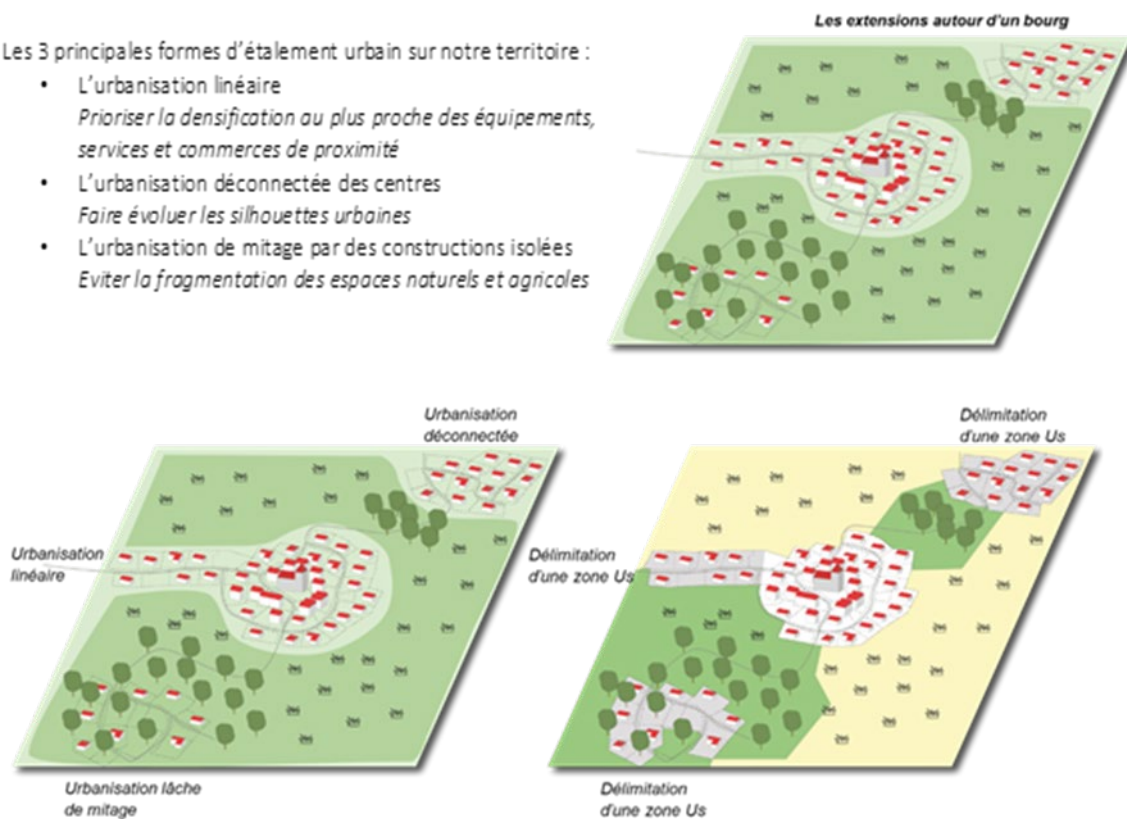
En conclusion, ce sont ces secteurs à fort impact paysager, concernant prioritairement les extensions urbaines linéaires, les espaces construits déconnectés ou en marge des centres et cœurs de bourg, et les formes urbaines lâches de moindre densité, qui ont été classés en zone Us-2 au PLUI.

Les principes qui ont guidé ce classement en zone Us-2 sont illustrés par les schémas ci-dessous :

### Us-2 → une densification ciblée et raisonnée afin de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière

Les 3 principales formes d'étalement urbain sur notre territoire :

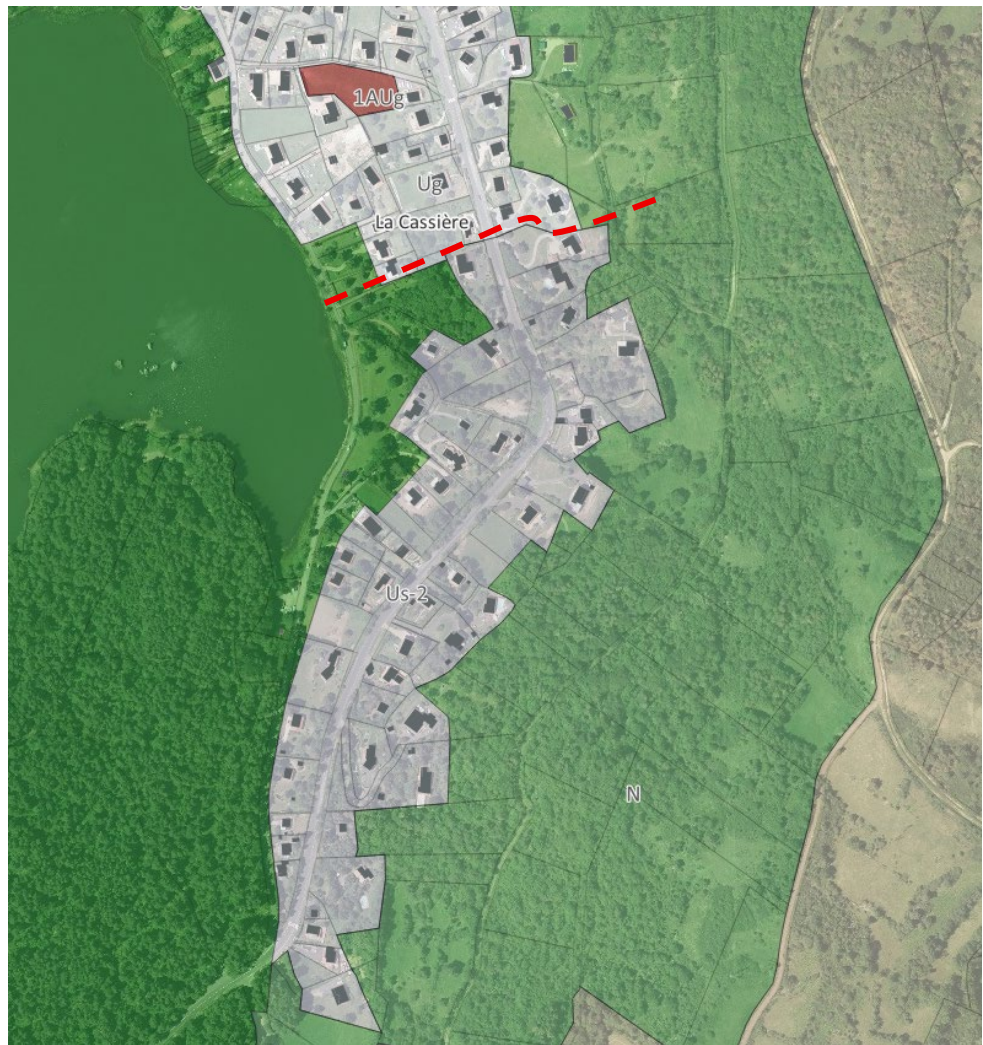
- L'urbanisation linéaire  
*Prioriser la densification au plus proche des équipements, services et commerces de proximité*
- L'urbanisation déconnectée des centres  
*Faire évoluer les silhouettes urbaines*
- L'urbanisation de mitage par des constructions isolées  
*Eviter la fragmentation des espaces naturels et agricoles*



Une fois ces principes posés, peut se poser dans certaines situations la question de la délimitation précise entre une zone Us-2 et une autre zone urbaine dont elle constitue l'extension. Cette démarcation a tenu compte là aussi de la morphologie

urbaine environnante et de l'impact paysager. Quelques exemples permettent d'illustrer cette méthodologie.

*Prise en compte de la morphologie urbaine et de l'environnement naturel :*



À la Cassière (commune d'Aydat), la limite entre la zone Ug au nord et la zone Us-2 au sud est dictée par une différence de forme urbaine : l'urbanisation est plus compacte en zone Ug, alors qu'en zone Us-2 elle s'étire le long de la voie, avec des constructions alignées en une à deux rangées de part et d'autre de la départementale, et globalement plus dispersées et éloignées les unes des autres qu'en zone Ug. La zone Us-2 est également caractérisée par une végétation arborée beaucoup plus présente : les habitations s'intègrent ici au massif forestier, alors que dans le secteur classé en zone Ug, l'ambiance urbaine est beaucoup plus prédominante.

Les mêmes principes ont guidé la délimitation des zones Us-2 sur la commune de Mirefleurs :

Zone Us-2 d'urbanisation linéaire,  
délimitée à l'est par la RD1

Forme urbaine compacte (zone Ug)



Zone Us-2 « étirée », en dehors de la  
forme urbaine compacte, où la  
végétation est plus présente

Zone Us-1 liée à un risque de  
ruissellement

Prise en compte de la topographie et de l'impact dans le paysage lointain :



À Veyre-Monton, une vaste zone Us-2 a été instituée sur le flanc ouest du Puy de Monton afin de ne pas aggraver un étalement urbain très visible dans le paysage lointain et qui a pour effet de gommer la silhouette du bourg ancien. La délimitation entre zone Us-2 et zone Ug suit le « tournant » du Puy, facilement repérable sur la carte ci-dessus par l'observation des courbes de niveau.

La même logique a prévalu sur le flanc Est, même si les courbes topographiques ne la mettent pas autant en évidence : il s'agit bien de stopper l'urbanisation en l'empêchant de s'étendre et de se densifier sur le versant Est, jusqu'ici relativement préservé.



*Vue du flanc Est du Puy-de-Monton. Les constructions commencent à gagner les pentes.*

On voit clairement sur le cliché ci-dessus que la densification de cette urbanisation, même sans nouvelle extension, aurait pour conséquence de dénaturer le paysage à ambiance rurale de ce coteau.

La limite entre cette zone Us-2 et la zone Ug est également justifiée, au nord de cette dernière, par la volonté de préserver les abords de la Vierge de Monton, monument emblématique du territoire, et dont les constructions se sont considérablement rapprochées.

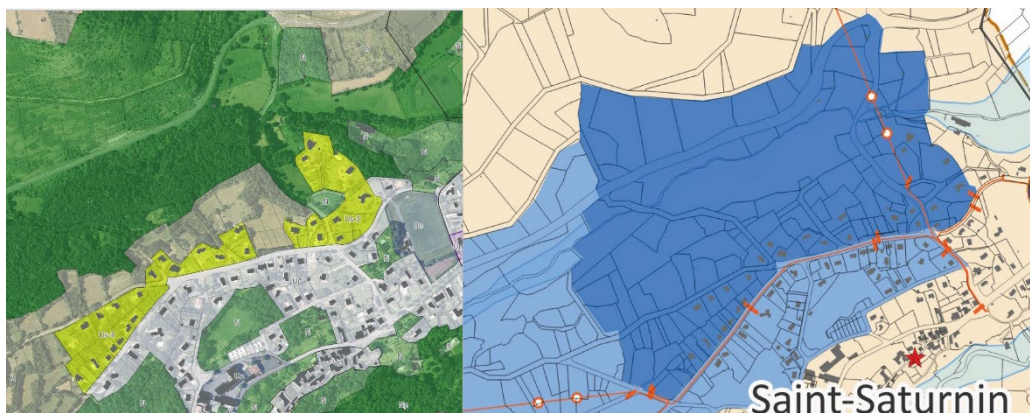
En conclusion, la délimitation des zones Us-2 sur Veyre-Monton conduit à « canaliser » l'urbanisation et sa densification sur le versant sud du Puy de Monton, et à stopper la déstructuration du paysage induite par les extensions urbaines.

### 3. Les zones Us-3

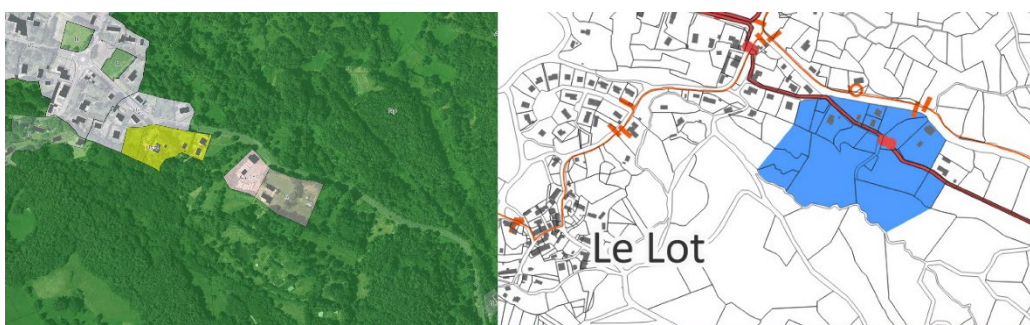
Les zones Us-3 correspondent aux secteurs déjà construits au sein des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable. Leur délimitation est donc basée sur celle de ces périmètres.

Le PLUi compte trois zones Us-3 : deux zones adjacentes à Saint-Saturnin, et une à Aydat.





*Zones Us-3 (en jaune à gauche) de Saint-Saturnin, correspondant aux secteurs bâtis des périmètres de protection rapprochée des captages (en bleu foncé à droite)*



*Zone Us-3 et périmètre de protection rapprochée de Rouillas-Bas (commune d'Aydat)*

## L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement définit les règles de constructibilité et d'occupation des sols, il est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique : les plans de zonage.

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.

### **Le règlement du PLUi vise à :**

- Retranscrire les orientations du PADD et des OAP en règles écrites et graphiques.
- Garantir la cohérence entre les objectifs stratégiques (réduction de la consommation d'espace, résilience, mixité, etc.) et les outils réglementaires (zonage, règles d'urbanisme, servitudes).
- Faciliter la lecture en clarifiant la complémentarité et la hiérarchie des documents du PLUi.

### **La structure du règlement et la complémentarité des documents :**

*Voir aussi Tome 4, document 4-2, partie « dispositions générales »*

Le règlement est organisé en articles généraux et thématiques (ex. : les dispositions générales, les dispositions communes de chacune des zones, le stationnement, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) et en zonages (Uc, Uh, Ug, etc.), chacun associé à des règles spécifiques.

Les OAP (sectorielles ou thématiques) complètent le règlement en apportant des orientations qualitatives (ex. : principes d'aménagement et de desserte, éléments de programmation et de phasage ; structure paysagère, principes bioclimatiques, ...).

Les documents graphiques (plans de zonage, de servitudes et les annexes) sont des outils indissociables du règlement écrit.

Le règlement écrit est divisé en 2 parties :

- Les dispositions générales et particulières (s'appliquant à l'ensemble du territoire)
- Les dispositions de chaque zone

## Les dispositions générales et particulières

Afin de ne pas surcharger les règlements de zones, les règles applicables à l'ensemble du territoire de Mond'Arverne Communauté ont été regroupées dans les dispositions générales ; notamment les règles applicables à certains travaux (par exemple les permis de démolir, les ouvrages de transport d'énergie, ...). Elles comprennent aussi un lexique de certains termes utilisés dans les différents documents du PLUi pour en préciser l'acception.

Les dispositions particulières au territoire de Mond'Arverne Communauté comprennent les règlements spécifiques à certain secteurs portant notamment sur les risques, les nuisances et la préservation des patrimoines.

Ces secteurs sont délimités par des inscriptions graphiques (voir chapitre « les inscriptions graphiques »).

## Les règlements des 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.

### Le règlement et la division du territoire en zones

Les zones urbaines (**U**) regroupent les parties urbanisées et équipées du territoire. Elles sont composées des zones indicées suivantes :

- Uc, zone relative aux centres bourgs et tissus anciens ;
- Uh, zone relative aux hameaux et aux villages ;
- Um, zone urbaine mixte ;
- Ug, zone urbaine d'habitat ;
- Ur, zone de restructuration et renouvellement urbain
- Us, zones urbaines sensibles,
- Ue, zone dédiée aux équipements ;
- Ui, zone dédiée aux zones d'activités ;
- Ut, zone urbaine de développement touristique.

Les zones à urbaniser (**AU**) sont des zones agricoles ou naturelles destinées à être urbanisées. Elles sont composées des zones indicées suivantes :

- 1Aum, destinée à l'accueil d'une diversité de fonctions ;
- 1Aug, destinée à l'accueil de l'habitat ;
- 1Aur, destinée à évoluer par une restructuration et/ou un renouvellement urbain
- 1Aue, destinée à l'accueil d'équipements ;
- 1AUi-1, destinée à l'accueil d'activités industrielles ;
- 1AUi-4, destinée à l'accueil d'activités industrielles ;
- 1AUt, destinée au développement touristique
- 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 est composée des zones indicées suivantes :

- A, elle regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ;
- Ac qui est une zone constructible destinée aux exploitations agricoles ;
- Aa qui est une zone destinée aux d'activités isolées autres qu'agricoles (STECAL) ;
- 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. Elle est composée des zones indicées suivantes :

- N, zone à protéger ;
- Nc, c'est une zone dédiée à l'exploitation de carrière ;
- Np, zone à protéger strictement ;
- Nh, zone destinée à l'accueil des gens du voyage (STECAL) ;
- Nj, zone de jardins ;
- Ni, zone de sports et de loisirs ;
- NI-1, zone de loisirs et de développement touristique (STECAL) ;
- NI-2, zone d'activités de pleine nature (STECAL) ;
- Nt, zone de développement touristique.

La structure du règlement est la même pour l'ensemble des zones, elle a été bâtie de manière à édicter les dispositions des plus générales aux plus particulières.

Le règlement de zone comporte uniquement 4 articles ; dont seul l'article 4 est subdivisé selon les différents secteurs des zones (zones indicées) afin de traduire la spécificité des espaces du territoire.

- Article 1 : usage des sols et destinations des constructions
- Article 2 : dispositions communes à la zone (selon les 4 grands types de zones U, AU, A et N)
- Article 3 : stationnement
- Article 4 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

<b>ARTICLES APPLICABLES SUR TOUTE LA ZONE CONCERNEE</b>	<b>ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b>
	<b>1. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions</b> <b>2. Destination et sous destinations autorisées sous conditions</b> <b>3. Secteurs particuliers</b>
	<b>ARTICLE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES U</b>
	<b>1. Diversité de l'habitat et des fonctions</b> Diversité de l'habitat Diversité des fonctions <b>2. Desserte</b> Conditions d'accès aux voies Voirie <b>3. Alimentation en eau potable</b> <b>4. Assainissement</b> Eaux usées Eaux pluviales <b>5. Électricité, énergie et télécommunication</b> <b>6. Collecte des ordures ménagères</b>
	<b>ARTICLE 3 : LES REGLES DE STATIONNEMENT</b>
	<b>1. Dispositions générales</b> Les normes minimales Constructions existantes Localisation des aires de stationnement Traitement paysager et intégration des aires de stationnement Dimensionnement <b>2. Nombre de place de stationnement</b> Règles spécifiques pour les véhicules électriques Pour les cycles

1.

<b>ARTICLE APPLICABLE ET DEFINI SELON LES ZONES INDICEES</b>	<b>ARTICLE 4 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>
	<b>1. Volumétries et implantations des constructions</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions particulières Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle Implantation par rapport aux limites séparatives Implantation topographique Hauteurs Dispositions particulières <b>2. Les toitures</b> <b>3. Les façades</b> <b>4. Menuiseries et ouvertures</b> <b>5. Les éléments techniques</b> <b>6. Les clôtures</b> <b>7. Espaces non bâtis et abords des constructions</b> Qualité des espaces libres Coefficient de pleine terre Les aires de stockage et dépôts extérieurs <b>8. Performances environnementales des constructions</b> Conception bioclimatique des constructions et des aménagements

## Assurer une mixité fonctionnelle et sociale au sein des zones urbaines et à urbaniser

### La vocation des zones et les destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées sont modulées selon les types de zones U pour tenir compte du rôle territorial de chacun des espaces au sein de l'armature de Mond'Arverne communauté (voir chapitre précédent : Vocations et grands principes de chaque zone).

Les zones urbaines répondent à un double objectif de renforcement de la mixité fonctionnelle, de mixité sociale et de diversification des types d'habitat. Le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle est un des enjeux majeurs des politiques de planification et d'aménagement, avec la réduction de la consommation foncière.

### En matière de mixité fonctionnelle

La zone urbaine a pour vocation d'accueillir tous types de fonctions urbaines dans la mesure où elles ne compromettent pas les conditions de sécurité, de salubrité et de santé publique des populations. Parallèlement, l'application d'une mixité fonctionnelle généralisée ne peut être envisagée (*voir le chapitre les grands objectifs du règlement pour les vocations et grands principes de chaque zones*).

En matière de mixité fonctionnelle, Mond'Arverne Communauté se structure selon son armature territoriale avec une diversité des fonctions plus marquée dans les pôles de vie et certains pôles de proximité comme Veyre-Monton, La Roche Blanche, Orcet et Aydat. Cependant, cette mixité tend à s'amenuiser avec une évolution résidentielle toujours plus en marge des secteurs centraux et une perte d'attractivité des centre-ville et centre-bourg au profit des zones d'activités, situées aux abords des principaux axes de circulation, qui captent une majeure partie des commerces et services de proximité.

### Les règles répondent aux objectifs suivants :

- Encourager la mixité fonctionnelle dans les opérations d'aménagement en veillant à une bonne coexistence entre l'habitat et les différents types d'activités,
- Conforter les commerces en centre-ville en maîtrisant les changements de destination de locaux commerciaux afin de préserver la diversité commerciale,
- Renforcer la diversité et la mixité fonctionnelle des tissus,
- Préserver la vocation économique des zones d'activités.

### Les règles clés pour la mixité fonctionnelle :

- Un bonus de constructibilité pour les projets intégrant des locaux d'activités en rez-de-chaussée en zones Uc, Uh, Um, Ur, 1AUm, 1AUr ;

- L'agriculture est autorisée dans les zones Um pour permettre l'installation de fermes urbaines pour favoriser les circuits courts alimentaires,
- Une mixité encadrée au sein des zones résidentielles Ug pour favoriser les implantations des activités, commerces et services en secteurs centre,
- Une mixité programmée dans les zones de restructuration urbaines Ur avec des projets d'ensemble devant intégrer une mixité fonctionnelle,
- Les règles de stationnement sont adaptées pour les projets mixtes (habitat + commerces) afin de faciliter leur implantation au sein des centres anciens.

### **En matière de mixité sociale**

Mond'Arverne Communauté n'est pas soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite SRU) en matière de production de logements sociaux. Cependant, le territoire a fait le choix de mener une politique volontaire pour l'habitat avec la mise en œuvre d'un Plan Local de l'Habitat (PLH), avec lequel le PLUi doit être compatible (*voir partie 1 Exposé des motifs et des choix retenus pour établir le PADD, chapitre sur l'orientation transversale du PADD, paragraphe portant sur le scénario des développements*).

### **En lien avec le PLH, les règles répondent aux objectifs suivants :**

- Contribuer à l'équilibre social de l'habitat en assurant une mixité sociale au sein du territoire par une répartition équilibrée du parc de logements sociaux,
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages en favorisant la création d'une diversité de produits et de types d'habitat.

### **Les règles clés pour la mixité sociale :**

- La diversité de l'habitat (en complémentarité avec les OAP) est encadrée pour les opérations d'habitat avec une part de cette production de logement fléchée pour le logement locatif social,
- Une répartition territoriale des logements sociaux selon l'armature territoriale de Mond'Arverne,
- Un bonus de constructibilité pour les projets intégrant logements sociaux.

## **Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation, densifier les espaces urbanisés de manière maîtrisée**

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, le PLUi se doit de réduire la consommation foncière et d'engager un développement par densification des existants. Territoire attractif au porte de la métropole clermontoise, Mond'Arverne Communauté connaît un fort développement urbain porté par le résidentiel, sous forme pavillonnaire majoritairement, et par l'extension des zones d'activités.

### **Les règles répondent aux objectifs suivants :**

- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),
- Optimiser l'usage du foncier tout en respectant le caractère des paysages et des tissus urbains existants,
- Préserver les paysages.

**Les règles clés pour la lutte contre l'étalement urbain et pour la densification tout en respectant le caractère des paysages et des tissus urbains existants :**

- Une constructibilité limitée sur les secteurs d'étalement urbain et d'urbanisation diffuse afin de prioriser la densification au plus proche des centres,
- Une constructibilité limitée pour les habitations en zone agricole constructible et en zone naturelle afin de limiter le mitage du territoire,
- Une protection stricte, n'autorisant aucune construction, sur les espaces à forte valeur environnementale, écologique et paysagère,
- Des règles implantations pour les constructions et pour les annexes en vue d'une optimisation foncière et permettant une densification future par divisions parcellaires,
- Des conditions d'accès maîtrisées dans leurs dimensionnements et leurs configuration (mutualisation des accès) afin d'optimiser les emprises des dessertes,
- Des hauteurs adaptées pour permettre une densification sans étalement, complétées par des hauteurs bonifiées favorisant l'intensification urbaine,
- Des hauteurs maîtrisées par des dispositions particulières pour une meilleure insertion au sein des tissus urbains : l'épannelage,
- Des unités paysagères sont définies au règlement pour définir des règles différenciées d'insertion paysagères des constructions. Ces règles portent sur les toitures (matériaux et pentes), les façades (teintes et textures d'enduits), les menuiseries et systèmes d'occultation. Des palettes de teintes et textures pour chaque unités paysagères sont annexées au règlement, elles se déclinent par typologies de bâtiment (bâtiments d'activité, de logements, ...),
- Les toitures terrasses doivent être végétalisées pour réduire leur impact paysager,
- L'implantation topographique des constructions et des aménagements concoure aussi à une meilleure insertion paysagère, des règles sont édictées pour construire dans les pentes (adaptation au profil du terrain et terrassements limités),
- Les espaces non-bâties participent à la qualité du cadre de vie et des paysages au même titre que les constructions. Des règles pour l'aménagement et la végétalisation des espaces libres, des stationnements et des aires de stockage et de dépôts extérieurs sont définies. Une palette végétale d'essences locales est annexée au règlement.
- Au sein des espaces urbains et en limite entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles, des dispositions sont prises pour la préservation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue en complément des protections du règlement graphique (*voir le chapitre sur les vocations et grands principes de chaque zone et le chapitre sur les inscriptions graphiques*) : un coefficient de pleine terre est défini selon les zones et les clôtures en limite de zone urbaine doivent être végétalisées.

Dans les zones A et N, des secteurs particuliers sont identifiés au sein desquels des règles complémentaires ou dérogatoires au règlement de zone sont édictées : les STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitées). Cependant, bien que des règles



propres à ces STECAL soient mises en œuvre, elles répondent aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de respect du caractère des paysages.

## Engager la transition du territoire

Dans un contexte marqué par les enjeux climatiques, la raréfaction des ressources et la nécessité de résilience, le territoire de Mond'Arverne Communauté doit projeter son évolution selon des pratiques d'aménagement, des méthodes de construction et de gestion des espaces nouvelles ; engager la transition du territoire vers un développement durable.

### Les règles répondent aux objectifs suivants :

- Construire des bâtiments durables et sobres en ressources,
- Favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle,
- Préserver et valoriser les ressources,
- Renforcer les continuités écologiques.

### Les règles clés pour engager la transition du territoire :

- Les performances énergétiques et environnementales des constructions sont favorisées par des dispositions portant sur les matériaux biosourcés, les énergies renouvelables et la conception bioclimatique des bâtiments,
- Un bonus de constructibilité pour les projets intégrant des performances énergétiques renforcées,
- Des dispositions pour développer les mobilités durables au sein des nouvelles opérations (voies cyclables, cheminements piétons, transport en commun), en complément des Emplacements Réservés (ER), des voiries en impasses limitées et prolongées par des voies modes doux,
- L'adaptation des règles de stationnement incluant des dispositions pour les vélos et les voitures électriques (pré-équipement pour les bornes de recharge), et favorisant la mutualisation des aires de stationnement,
- L'emploi de matériaux perméables pour les parkings et la végétalisation des aires de stationnement pour limiter l'imperméabilisation des sols,
- La mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre (PLT) pour maintenir des sols fonctionnels non artificialisés en limitant l'emprise au sol des constructions,
- L'optimisation de la ressource en eau par une gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration, rétention, réutilisation, débits maîtrisés),
- La préservation de la ressource en eau par une constructibilité limitée aux abords des captages, des dispositifs et équipements d'assainissement performants pour limiter les risques de pollution,
- L'intégration d'espaces dédiés dans les projets neufs pour le tri sélectif,
- La préservation et la restauration de la biodiversité par des dispositions favorisant la végétalisation des espaces urbains (toitures, clôtures, coefficient de pleine terre) et la diversité des milieux (haies bocagères, différentes strates végétales, adapter les clôtures pour permettre le passage de la petite faune.

## LES REGLES GRAPHIQUES

### Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Au sein des zones Agricoles et Naturelles, 44 secteurs de taille et de capacité limitées ont été délimités en application des dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme pour permettre une évolution encadrée de diverses activités et aménagements.

La présentation des STECAL et des règles qui leur sont propres figurent aux cahiers communaux des 16 communes concernées : Authezat, Aydat, Chanonat, Laps, La Roche Blanche, La Roche Noire, Les Martres de Veyre, Mirefleurs, Orcet, Saint Amant Tallende, Saint Georges, Saint Maurice, Saint Saturnin, Tallende, Vic le Comte et Yronde et buron.

Ces STECAL ont été institués pour permettre :

- L'évolution et le développement d'activités touristiques d'hébergements et de sports et loisirs, ces secteurs répondent aux besoins de montée en gamme de l'offre sur le territoire et de diversification, (13 STECAL)
- La valorisation du patrimoine et des espaces naturels pour une mise en tourisme plus attractive, (5 STECAL)
- Le maintien d'activités existantes isolées, autres qu'agricoles, (17 STECAL)
- La création ou le confortement de l'accueil des gens du voyage afin de remplir les obligations inscrites au Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage du Puy-de-Dôme pour Mond'Arverne Communauté, (6 STECAL)
- L'installation de parc photovoltaïque au sol sur des terrains dégradés (ancienne décharge, délaissés d'infrastructures, ...) favorisant la transition du territoire vers des énergies durables (3 STECAL).

La majorité des sites sur lesquels sont délimités les STECAL sont des espaces déjà urbanisés où il préexiste des constructions et des aménagements, notamment sur les sites de développement touristique, à l'exception du Pont de l'Arche.

L'ensemble des STECAL « activités isolées » sont des secteurs d'activités existantes pour lesquels la constructibilité est très limitée : 20% de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du PLUi. Ces dispositions permettent d'encadrer très fortement les évolutions de ces sites et de préserver les espaces agricoles et naturels.

Pour les STECAL « valorisation du patrimoine et des espaces naturels », seuls les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes sont autorisés. L'impact sur les espaces agricoles et naturels est donc minimisé sur ces secteurs.

Les STECAL en faveur du développement de l'énergie solaire se localisent sur des sites non bâtis mais où des pollutions et des dégradations de la qualité des sols contraignent les évolutions vers d'autres vocations.

Les STECAL figurent au plan de zonage, avec la nomenclature de dénomination des secteurs suivante :

Les communes concernées	Les types de STECAL
<b>AUTHEZAT</b>	ACTIVITES ISOLEES : LE POUGET (Aa-1*1) VALORISATION DU PATRIMOINE ET DES ESPACES NATURELS : CHATEAU DE CHADIEU (NL-1*12)
<b>AYDAT</b>	ACTIVITES ISOLEES : ROUTE DE PONTEIX (Aa-1*1) ACTIVITES ISOLEES : LE BREUIL (Aa-2*1) ACTIVITES TOURISTIQUES D'HEBERGEMENTS : SITE DE LA ROCHE (Aa-6*1) ACTIVITES TOURISTIQUES D'HEBERGEMENTS : SITE DU PONT DE L'ARCHE (NI-1*1 ; NI-2*1) SITE DU CREUX MORTIER (NI-1*2 ; NI-2*2) ACTIVITES TOURISTIQUES DE SPORTS ET LOISIRS : SITE DU BOULEVARD DU LAC (NI-1*3 ; NI-2*3) ACTIVITES TOURISTIQUES DE SPORTS ET LOISIRS : SITE DES TREIZE VENTS (NI-1*4 ; NI-2*4) ACTIVITES TOURISTIQUES DE SPORTS ET LOISIRS : SITE DU BOIS DU LOT (NI-1*5) ACTIVITES TOURISTIQUES D'HEBERGEMENTS : LA PRADA HAUTE (NI-1*6) ACTIVITES TOURISTIQUES D'HEBERGEMENTS : ACTIF MASSIF (NI-1*7)
<b>CHANONAT</b>	ACTIVITES ISOLEES : MOULIN DE LA PRADELLE – VARENNES (Aa-1*1) VALORISATION DU PATRIMOINE ET DES ESPACES NATURELS : CHATEAU DE LA BATISSE (NI-2*5)
<b>LAPS</b>	ACTIVITES TOURISTIQUES DE SPORTS ET LOISIRS : BENAUD (NI-2*6)
<b>LA ROCHE BLANCHE</b>	VALORISATION DU PATRIMOINE ET DES ESPACES NATURELS : LE PLATEAU DE GERGOVIE (Nt*) ACTIVITES ISOLEES : SOS CHEVAL (Aa-4*1) ACTIVITES TOURISTIQUES DE SPORTS ET LOISIRS : FERME PEDAGOGIQUE (Aa-3*1)
<b>LA ROCHE NOIRE</b>	ACTIVITES ISOLEES : CHEMIN DES MEUNIERS (Aa-1*1)
<b>LES MARTRES DE VEYRE</b>	ACTIVITES ISOLEES : RUE DES ROCHES (Aa-1*1) PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL (Aa-5*1) ACCUEIL ET HEBERGEMENTS DES GENS DU VOYAGE : LA PRAIRIE (Nh-1*4) ACCUEIL ET HEBERGEMENTS DES GENS DU VOYAGE : LES ROCHES (Nh-1*5) VALORISATION DU PATRIMOINE ET DES ESPACES NATURELS : LES SOURCES DE SALADIS (NI-2*5)
<b>MIREFLEURS</b>	ACTIVITES ISOLEES : DURBISE (Aa-1*1) ACTIVITES ISOLEES : LA PINELLE (Aa-1*1)
<b>ORCET</b>	ACTIVITES ISOLEES : LE PETIT ORCET (Aa-1*1)
<b>SAINT AMANT TALLENDE</b>	PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL : LA CHAPELLE (Aa-5*1)
<b>SAINT GEORGES</b>	ACTIVITES ISOLEES : CHEMIN DES ROUSILLES (Aa-1*1) ACTIVITES ISOLEES : LA TUTELLE (Aa-1*1)
<b>SAINT MAURICE</b>	ACTIVITES TOURISTIQUES D'HEBERGEMENTS : SITE DE CRAPA'HUTTES (NI-1*9) ACTIVITES TOURISTIQUES DE SPORTS ET LOISIRS : SITE D'Auvergne Loisirs (NI-1*10)
<b>SAINT SATURNIN</b>	ACTIVITES TOURISTIQUES DE SPORTS ET LOISIRS : LA SERRE DE PORTELAS (NI-1*8)
<b>TALLENDE</b>	ACCUEIL ET HEBERGEMENTS DES GENS DU VOYAGE : LE STADE (Nh-1*6)
<b>VIC LE COMTE</b>	ACTIVITES ISOLEES : LES BASSES CHAUMES (Aa-1*1) ACTIVITES ISOLEES : ROUTE D'ISSOIRE (Aa-1*1) ACTIVITES ISOLEES : L'AUTARD (Aa-1*1) ACTIVITES ISOLEES : LE MACHARAT (Aa-1*1) PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL : LES MEULES (Aa-5*1) ACCUEIL ET HEBERGEMENTS DES GENS DU VOYAGE : LES MEULES (Nh-1*1) ACCUEIL ET HEBERGEMENTS DES GENS DU VOYAGE : LE MACHARAT (Nh-1*2) ACCUEIL ET HEBERGEMENTS DES GENS DU VOYAGE : COMBE D'ENVAL (Nh-1*3) ACTIVITES DE SPORTS ET LOISIRS : LES BASSES CHAUMES (NI-1*12)
<b>YRONDE ET BURON</b>	VALORISATION DU PATRIMOINE ET DES ESPACES NATURELS : CHATEAU DE BURON (NI-2*5) AMENAGEMENTS DES ABORDS DE LA SALLE DES FETES (NI-2*5)

## 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 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans toutefois faire obstacle à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension limitée à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes.

Le PLUi dispose de 4 servitudes de ce type :

### 1. Le site de la plage de Longues à Vic le Comte

Le projet de réaménagement de la plage de Longues à Vic-le-Comte fait l'objet d'études actuellement en cours, mais encore non abouties. C'est dans ce cadre que cette servitude a été instituée afin de garantir la possibilité de réaliser les aménagements projetés par ces études. Cette servitude est mise en œuvre pour une durée de 2 ans à compter de l'approbation du PLUi (jusqu'en 2028).

Le site de la plage de Longues est classé en zone 1AUt (zone à urbaniser destinée au développement touristique) au zonage du PLUi. Il 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) à l'Est. 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.

Les trois autres sites concernés sont l'ancien stade de football à Saint-Maurice ; le site de Las Litas à Veyre-Monton ; et le site de Chalendrat à Mirefleurs. Sur ces périmètres est instituée une servitude de constructibilité limitée pour une durée de 5 ans (jusqu'en 2031).

## 2. 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-le-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 souhaitent donc engager des réflexions approfondies pour une projection du devenir de ce site dans la stratégie globale de développement du territoire. Pour ce faire, une servitude de constructibilité limitée est instituée pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi (jusqu'en 2031).

Le site est couvert par une OAP sectorielle qui détermine les invariants d'aménagements à intégrer au projet. Il est classé en zone 1Aur au PLUi, zone de restructuration et/ou de renouvellement urbain.

Le périmètre concerné est délimité au règlement graphique du PLUi.

## 3. Le site de Las Litas à Veyre-Monton

Il s'agit d'un vaste tènement foncier non bâti de près de 8 500 m<sup>2</sup>, situé dans le prolongement sud du centre ancien de Veyre, le long de la RD 978, à proximité immédiate des commerces et équipements. Le site est propice à une opération d'habitat mixte pouvant également accueillir des services de proximité. Mond'Arverne

et la commune souhaitent engager des études plus approfondies pour élaborer un programme proposant une offre complémentaire et adaptée au contexte du pôle de proximité qu'est Veyre-Monton, tant en termes de typologie d'habitat que d'aménités présentes sur le site (commerces, services, espaces publics, etc...). Pour ce faire, une servitude de constructibilité limitée est instituée pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi (jusqu'en 2031).

Le site est classé en zone Uc, zone de centre-bourg, au zonage du PLUi.

Le périmètre concerné est délimité au règlement graphique du PLUi.

#### 4. 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 vécut 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. Pour ce faire, une servitude de constructibilité limitée est instituée pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi (jusqu'en 2031).

Le site est couvert par une OAP sectorielle qui détermine les invariants d'aménagements à intégrer au projet. Il est classé au plan de zonage du PLUi en zone 2AU, zone d'urbanisation à moyen ou long terme.

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 sont la trace singulière.

## Les éléments du patrimoine paysager

### *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 a été établie 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 se traduit par des dispositions de protection des plans d'eau, telles que définies à la loi montagne, et étendues à l'ensemble du territoire. La surface des plans d'eau retenue de plus de 1500m<sup>2</sup> 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 sont 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	
<b>Espaces végétalisés à valoriser (EVV)</b> 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). Le règlement écrit précise les destinations et sous-destinations autorisées pour ces bâtiments en changement de destination.

## 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 Communauté, 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.

209 emplacements réservés sont inscrits au PLUi. La plupart sont institués au bénéfice de la commune sur laquelle ils se situent, une vingtaine bénéficiant à d'autres acteurs publics (dont une quinzaine au Département du Puy-de-Dôme, notamment pour l'aménagement des routes départementales, les autres au bénéfice de la région ou de syndicats intercommunaux). Les principales destinations de ces emplacements sont les suivantes :

- 58 emplacements réservés concernent des **travaux de voirie** (création, élargissement, aménagements de carrefour...) :
- 51 emplacements réservés concernent des projets de **cheminements doux et de déplacements mode actif** (accès piéton, pistes cyclables...), qu'il s'agisse de création de nouvelles infrastructures ou d'aménagement de l'existant. Ils s'inscrivent donc directement dans l'orientation 3 de l'axe 2 : « Favoriser une mobilité, interne et vers les pôles d'emplois, plus durable » et notamment l'objectif de « Favoriser le développement des mobilités douces dans les déplacements internes au territoire ».
- 32 d'entre eux sont institués pour répondre à la **problématique du stationnement** (aménagement ou agrandissement de parkings, de places de stationnement...), permettant de remplir l'un des objectifs inscrits au PADD : « assurer des formes urbaines variées et innovantes (...) qui permettent (...) d'améliorer le stationnement » (Axe 1 - Orientation 1 : « adapter l'offre de logements aux besoins des ménages existants et à venir »).
- 23 emplacements réservés sont mis en place pour l'**aménagement d'espaces publics** (squares, espaces verts...), en cohérence avec l'objectif consistant à « offrir des espaces publics et lieux de vie qualitatifs » (orientation 2 de l'axe 1 du PADD : « Valoriser les centres-bourgs pour renforcer l'attractivité des communes »).

- 21 emplacements réservés visent à une meilleure **gestion de eaux pluviales** : bassins d'orage, noues et fossés, haies pour freiner le ruissellement... Ils concourent ainsi à remplir deux objectifs du PADD : « Gérer l'exposition des biens et des personnes aux risques inondations » et « Anticiper les effets de l'intensification du dérèglement climatique sur les phénomènes naturels », tous deux inscrits à l'orientation 2 de l'axe 4 : « *Inscrire le développement du territoire dans une logique de résilience vis-à-vis des risques naturels et technologiques* ».
- 17 emplacements réservés sont institués en vue de la **mise en valeur de sites environnementaux ou patrimoniaux** (arboretum, sentiers patrimoniaux, sentiers de découverte, restauration de patrimoine bâti...). Ils visent à « valoriser et développer la visibilité du patrimoine du territoire » et à « assurer un développement urbain dans le respect et la valorisation du patrimoine local », deux des objectifs de l'orientation 4 de l'axe 1 du PADD : « *Protéger et valoriser le cadre de vie du territoire* ».
- 12 emplacements réservés ont pour objectif la création ou l'agrandissement d'**équipements publics** (salle communale, écoles, cimetières...). Ils s'inscrivent pleinement dans plusieurs orientations du PADD : « *Maintenir un niveau d'équipements et de services adapté au développement de la population* » (axe 1 – orientation 3), « *Accompagner le vieillissement de la population par un niveau d'équipements et de services adapté* » (axe 2 – orientation 1).
- Enfin, 20 emplacements réservés sont institués pour d'autres projets divers, que l'on peut catégoriser comme suit :

Destination	Nombre d'ER	Objectifs et/ou orientations du PADD concernées
<b>Assainissement et réseaux divers</b> (réalisation ou amélioration de stations d'épuration, réseaux de télécommunication...)	7	« Optimiser la gestion des eaux usées au regard du développement du territoire » (Axe 2 – Orientation 4 : « <i>Poursuivre la gestion durable des ressources du territoire</i> ») « Accompagner l'arrivée du Très Haut Débit » (Axe 1 – Orientation 3 : « <i>Maintenir un niveau d'équipements et de services adapté au développement de la population</i> »)
Travaux et infrastructures liés à la <b>sécurité</b> (sécurisation, réserve incendie...)	5	« Anticiper les effets de l'intensification du dérèglement climatique sur les phénomènes naturels » (Axe 4 – Orientation 2 : « <i>Inscrire le développement du territoire dans une logique de résilience vis-à-vis des risques naturels et technologiques</i> »)
<b>Logements communaux</b>	4	Axe 1 – Orientation : « <i>Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages existants et à venir</i> » « Offrir des logements adaptés aux besoins des publics spécifiques » (Axe 2 – Orientation 2 : « <i>Répondre aux besoins des publics spécifiques</i> »)

<b>Équipements touristiques</b> (point d'accueil...)	2	Axe 3 – Orientation 2 : « Structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie »
Point de collecte de <b>déchets</b>	1	« Poursuivre la dynamique de gestion optimale des déchets » (Axe 2 – Orientation 4 : « Poursuivre la gestion durable des ressources du territoire »)
<b>Abribus</b>	1	« Développer l'offre de transport en commun en partenariat avec la région et les autres autorités organisatrices des mobilités » (Axe 2 – Orientation 3 : « Favoriser une mobilité, interne et vers les pôles d'emplois, plus durable »)

***NB*** : la somme du nombre d'emplacements réservés de chaque catégorie est supérieure au nombre total d'emplacements réservés, car certains d'entre eux concernent plusieurs projets ou remplissent différents objectifs.

L'intégralité de 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

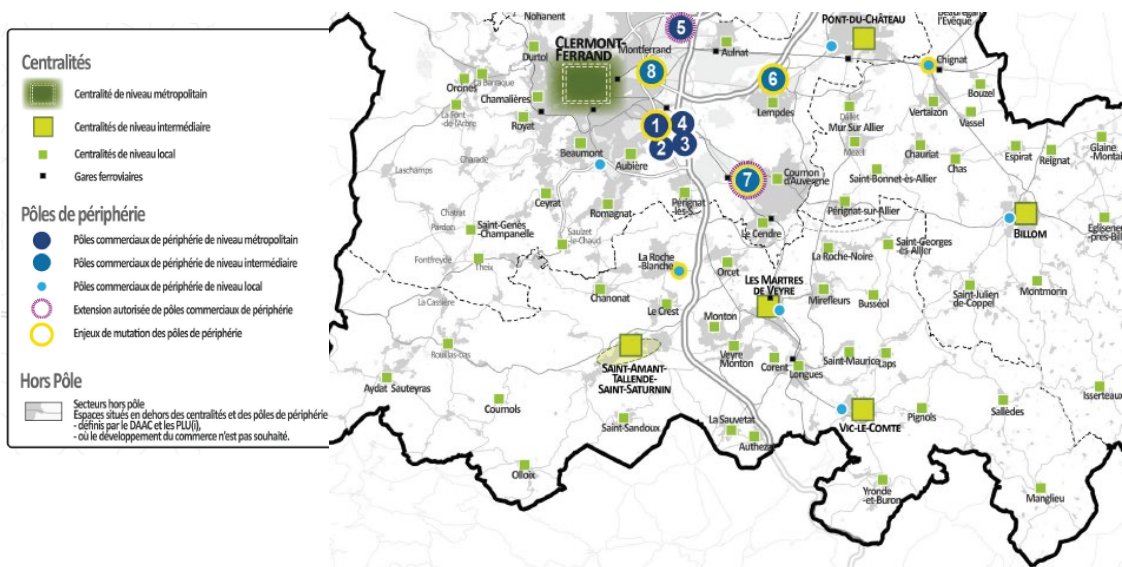
ORIENTATION 3 : Soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, au sein des pôles de vie et des centralités

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. Ces dispositions de protection des linéaires commerciaux sont aussi mobilisées sur Veyre (commune de Veyre-Monton) qui possède un appareil commercial de proximité complémentaire à celui des Martres de Veyre. Comme indiqué en partie 1- Exposé des motifs et des choix retenus pour établir le PADD, Orientation transversale, paragraphe les besoins en logements, 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 ; cette situation d'appui et complémentarité est aussi présente en termes de commerces de proximité et de services.



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