

OAP THÉMATIQUE des Transitions



Version approuvée du 29/01/2026

**3-1-3
APP**

Sommaire

Sommaire	2
1.Vers la sobriété foncière.....	4
Préambule.....	4
Sobriété foncière des secteurs d'habitat et mixtes	5
Centres anciens et faubourgs	5
Zones résidentielles existantes	6
Zones résidentielles à venir / extensions urbaines	7
Favoriser une diversification des formes d'habitat.....	10
Sobriété foncière des secteurs économiques	11
Requalification de l'existant	11
Zones économiques à venir / extensions urbaines	12
Sobriété foncière des secteurs agricoles	13
Sobriété foncière des secteurs touristiques	14
Le cas des HLL	14
Conclusion.....	15
Préambule	16
Urbanisme favorable à la santé, de quoi parle-t-on ?	17
Les déterminants de santé	17
Les vulnérabilités spécifiques du territoire de Mond'Arverne	17
Orientations d'aménagement à l'échelle urbaine.....	18
Organisation urbaine	18
La réduction des phénomènes d'îlot de chaleur urbain	20
La place du végétal dans les espaces urbains	20
Agir sur les matériaux	22
Intégrer la conception bioclimatique dans la fabrique de la ville.....	23
A l'échelle urbaine :	23
A l'échelle de la construction :	23
La gestion des risques / augmenter la résilience du territoire	24
La gestion intégrée des eaux pluviales en réponse aux aléas inondation/ruissellement/sècheresse	24
Le cas de la nuisance bruit :	29
Conclusion.....	30
Préambule	31
Les particularités des paysages de mond'arverne communauté.....	32
Les familles de paysage	32

Les dynamiques paysagères en cours.....	37
Orientations d'aménagement	40
Améliorer la qualité paysagère et la résilience des coteaux urbanisés : ..	48
Qualifier/requalifier les entrées de ville impactées par les secteurs économiques :	50
Travailler sur les lisières urbaines pour générer des transitions paysagères avec l'espace agricole :	50
Lutter contre l'enfrichement/boisement des coteaux :	51
S'appuyer sur la connectivité des trames verte et bleue pour faire pénétrer la végétation et la biodiversité dans les paysages urbanisés :	52
Mettre en valeur les routes paysagères, véritables vitrines du territoire :	53
Inscrire les projets d'infrastructure dans une trame paysagère :	53
Conclusion	54

1. Vers la sobriété foncière

PREAMBULE

Si les débuts de l'étalement urbain datent d'après-guerre, en lien avec l'essor du véhicule individuel, il a progressé de manière exponentielle depuis les années 2000, atteignant un pic en 2005 équivalant à un département français artificialisé tous les 6 ans. Outre la consommation d'espace, le nombre croissant de friches et d'espaces dégradés obsolet pointe du doigt le modèle linéaire pris par l'aménagement du territoire ancré dans un système consumériste et générant du « déchet foncier » et une qualité paysagère fortement dégradée. Or le sol est notre support de vie, nous permettant de nous nourrir et de respirer. Cette ressource plus que les autres pose la question d'une gestion raisonnable si nous voulons garantir l'avenir des futures générations.

Si les ambitions de renaturation apparaissent comme un palliatif aux dégradations opérées, gardons en tête que pour qu'un sol retrouve ses fonctionnalités écologiques il faut plusieurs centaines d'années après une démarche de renaturation. Le mode opératoire à privilégier est donc bien la sobriété foncière.

Si le mot d'ordre prôné partout est la densification, il faut rester vigilant car comme toute solution ayant tendance à être généralisée, les sociétés s'aperçoivent souvent tard des limites rencontrées face aux réponses uniques. Ainsi on peut questionner la pertinence de densifier les centres villes et centres bourgs qui souffrent déjà d'un manque d'espace libre, de luminosité, d'intimité. De même, faut-il densifier des secteurs éloignés des équipements, au risque de générer des déplacements en véhicule dans un contexte d'augmentation des coûts de la mobilité ?

La sobriété foncière doit donc intégrer une combinaison de démarches mêlant densification de certains secteurs stratégiquement situés, optimisation et mutualisation des usages, recyclage du bâti et du foncier dégradé et approche flexible des nouveaux aménagements afin de conduire à un usage raisonné des sols capable de maintenir un espace de vie soutenable pour les générations futures.

Centres anciens et faubourgs

Les quartiers anciens ont été bâtis dans une logique d'efficacité foncière en relation avec la valeur qui était accordée aux terrains fertiles et en vue du caractère défensif des zones habitées. On y trouve des immeubles mitoyens, édifiés sur des parcelles en lanière de faible emprise laissant peu de place aux espaces extérieurs. Par ailleurs les mutations successives ont donné lieu à une fragmentation du foncier et à l'augmentation des emprises bâties par ajout de constructions dans le temps. En résulte un tissu particulièrement dense et souffrant d'un manque d'ensoleillement et d'espaces extérieurs appropriables les rendant de fait peu attractifs au regard des attentes modernes en matière d'habitabilité. Dans ces secteurs, la densification est peu souhaitable, il s'agit au contraire d'intervenir pour aérer ponctuellement le tissu urbain sans en perdre la cohérence.

Schéma d'un tissu de bourg dense :



L'analyse de ces quartiers révèle souvent la présence de bâtiments vacants et dégradés, de locaux d'activité générant des nuisances et posant des problèmes de fonctionnalité, de multiples annexes ou appendices bâtis ayant colonisé les cœurs d'îlot et dont l'usage a disparu. Ces « points noirs » urbains peuvent toutefois constituer des opportunités pour restructurer les îlots et améliorer l'attractivité des immeubles existants.

Schéma vers un tissu de bourg restructuré / aéré :



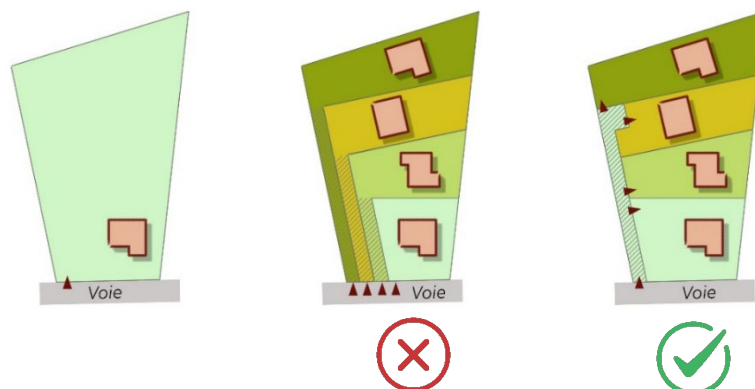
Ci-dessus un exemple fictif de restructuration d'îlots. L'intervention par suppression de bâti et remembrement de foncier permet d'apporter de nouvelles aménités pour les immeubles existants : ensoleillement, espaces extérieurs privés, gain d'espaces publics, création de porosités piétonnes.

Dans le cadre des études OPAH ou d'aménagement de bourg, intégrer des stratégies de dé-densification des centres urbains denses.

Zones résidentielles existantes

Les tissus résidentiels peu denses font l'objet depuis plusieurs années de démarches de densification douce connues sous le nom de Bimby. Ce type de densification est globalement bien vécu par le voisinage et se fait généralement sans intervention de la puissance publique. Pour autant, l'efficacité foncière n'est pas toujours au rendez-vous. En effet, la démarche de division foncière étant laissée à l'appréciation du propriétaire de terrain, le découpage effectué peut manquer de cohérence.

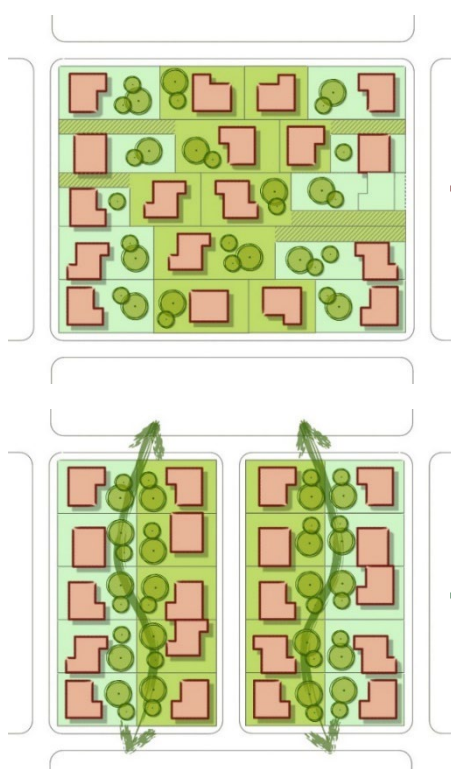
Densification d'une parcelle mère :



Ci-dessus, l'exemple de division d'une parcelle mère. Dans le premier cas, le découpage en drapeaux successifs entraîne une multiplication de voies d'accès, représentant des espaces perdus et générant dans le paysage de la rue une juxtaposition de portails peu qualitative.

En cas de projet de division foncière, privilégier la mutualisation du chemin de desserte et le regroupement des équipements mobiliers (coffrets techniques, éclairage, points de collecte...).

Densification à l'échelle de l'îlot :



Dans l'exemple ci-contre, les opérations de densification sont réalisées de manière indépendante par chaque propriétaire volontaire. En résulte un tissu urbain peu structuré générant de nombreuses pertes d'espace et posant des problèmes de co-visibilité. Par ailleurs, la trame des jardins est discontinue ne favorisant pas la continuité écologique et paysagère de ces espaces.

Ici, l'opération est menée de manière globale dans le cadre d'une Association Foncière Urbaine. Ceci permet de recouper l'îlot et d'organiser la desserte des nouvelles constructions de manière structurée en évitant la perte d'espaces des dessertes individuelles. Par ailleurs, l'implantation du bâti est hiérarchisée limitant les co-visibilités et permettant la continuité des espaces de jardin (trames vertes).

Ce type d'aménagement permet au final une plus grande densité du bâti, tout en améliorant la qualité de vie et d'usage du quartier.

Privilégier les opérations de densification par division d'îlot dans le cadre d'une opération d'ensemble. Impulser la création d'Associations Foncières Urbaines.

Zones résidentielles à venir / extensions urbaines

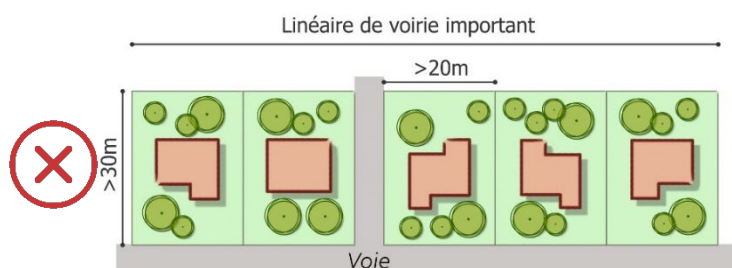
La tendance étant à la raréfaction du foncier constructible, les zones résidentielles en extension définies au PLU (zones AUg) et les secteurs de dents creuses des zones U doivent garantir l'efficacité foncière. Ceci implique d'agir sur l'implantation du bâti autant que sur le découpage du foncier.

Maîtrise de l'implantation en vue de la densification ultérieure :



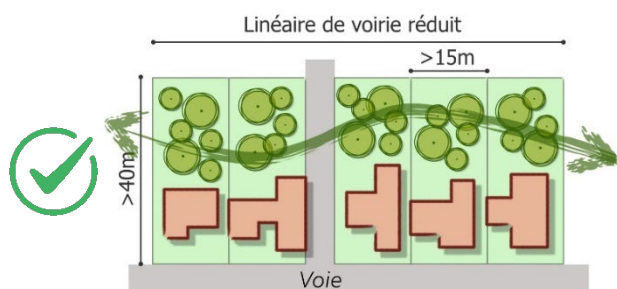
L'implantation de construction sur une parcelle vierge de plus de 900m² (hors opération d'ensemble) doit intégrer dès la conception la possibilité d'une densification ultérieure. Pour cela éviter l'implantation en milieu de parcelle (schéma 1) et privilégier l'implantation à proximité des limites (schéma 2) afin de permettre les divisions parcellaires dans le temps (schéma 3). Privilégier les constructions à étage moins consommatrices de foncier.

Découpage foncier et optimisation :



Parcelles de 600 à 700m²

- Linéaire de façade très étendu
- Générant des espaces perdus
- Peu structurant
- Couteux pour la collectivité



Parcelles de 600 à 700m²

- Linéaire de façade réduit
- Optimisation des espaces extérieurs
- Favorise la cohérence du tissu urbain
- Réduit les coûts pour la collectivité

Dans le cadre d'opérations de lotissement, privilégier une organisation du foncier dans la profondeur afin de limiter le linéaire de voie à aménager et hiérarchiser l'implantation du bâti afin de structurer la rue et de générer des continuités de trames vertes à l'arrière des constructions.

L'exemple de la démarche Bamba :

Initiée par Villes Vivantes, la démarche Bamba est une expérience menée actuellement dans le quartier des Vergnes à Clermont Ferrand. Le principe est basé sur la co-construction d'un lotissement avec les futurs habitants où chaque lot est découpé sur mesure en fonction des besoins de chacun. Ceci permet de sortir de l'effet catalogue des lotissements classiques et d'optimiser le foncier en le confrontant à ses futurs usagers. La particularité réside également et surtout dans l'accompagnement de la conception par une équipe d'experts qui garantissent le maintien d'une vision globale et cohérente du projet. Là où le lotissement classique standardise, le lotissement Bamba livre du sur mesure.



©Villes Vivantes

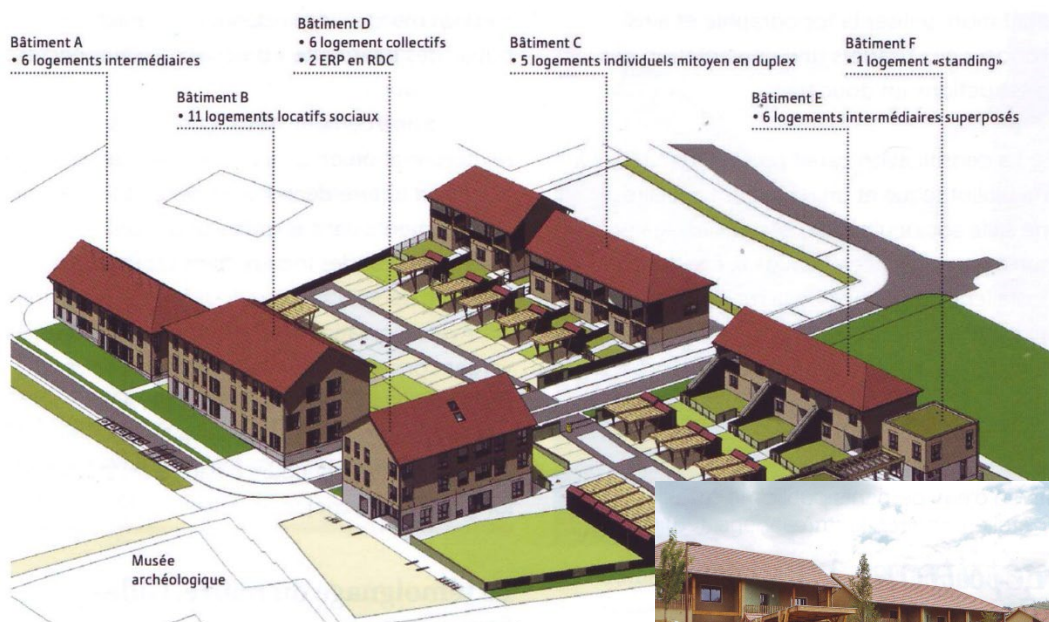
Favoriser une diversification des formes d'habitat

On oppose souvent logement collectif et individuel alors que de multiples formes d'habitat existent et peuvent répondre aux différents besoins des populations. Diversifier les types d'habitat permet de faire cohabiter un large panel de ménages et ainsi de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Réalisée à l'échelle de la commune ou de la communauté de communes, cette diversité permet également d'offrir un parcours résidentiel aux habitants qui souhaitent rester sur le territoire. En outre, la diversité de formes urbaines produit un paysage urbain ou rural rythmé, attractif et moins standardisé.

Quelques notions de densité en fonction des formes urbaines :



Exemple d'une opération prévoyant une multiplicité de formes d'habitat :



Les Roselières à Paladru (38)
Atelier Léger
© Nicéphore Tsimbidaros

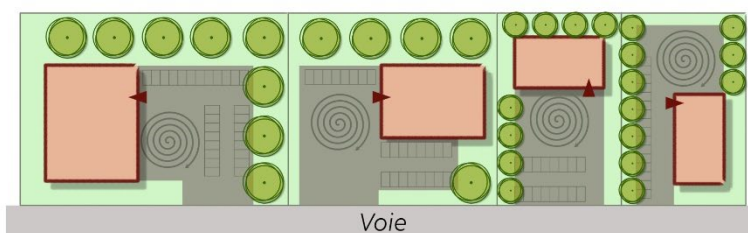


Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Requalification de l'existant

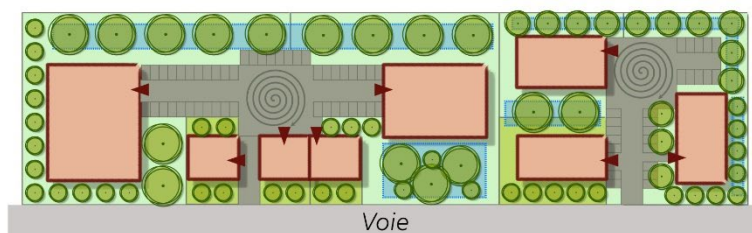
Les zones d'activité sont très consommatrices de foncier notamment en raison des espaces de services nécessaires au fonctionnement de l'activité (stationnement, aires de manœuvre, quai de déchargement...). Ces espaces fortement artificialisés sont souvent surdimensionnés et peu optimisés reflétant une valeur foncière faible concourant au gaspillage de mètres carrés.

Organisation courante / état existant :



Ci-dessus une configuration classique faisant apparaître une multiplication des aires de service individuelles, sans cohérence d'ensemble où le foncier est vendu à la demande, les implantations sont aléatoires et les espaces plantés constituent des délaissés.

Optimisation / densification :



Dans cette version, une restructuration des aires de service est opérée afin de mutualiser ces usages. Le foncier ainsi optimisé permet d'envisager une densification de la zone par cession de terrains susceptible d'accueillir de l'activité de petit artisanat. La recomposition globale permet de créer une trame végétale plus affirmée et d'associer la gestion intégrée des eaux pluviales par aménagement de noues d'infiltration.

Engager des études de restructuration des zones d'activité existantes au travers de :

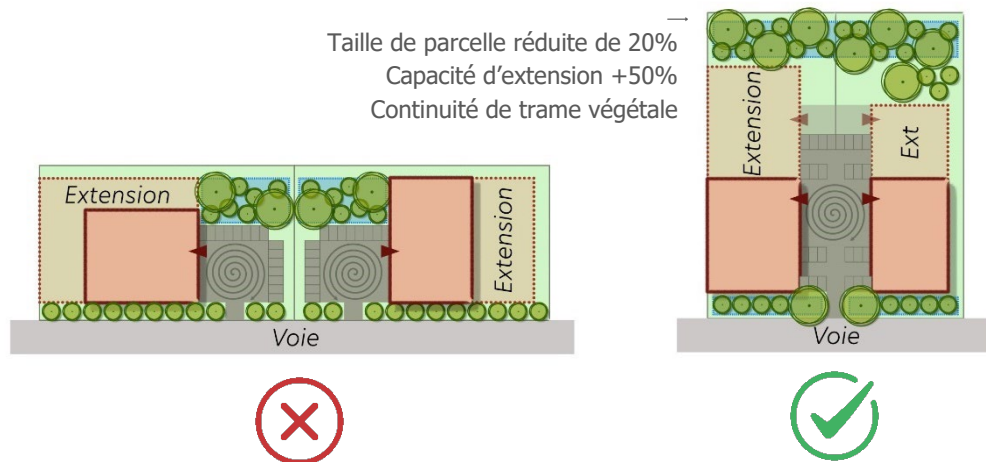
- L'identification des délaissés fonciers valorisables,
- La mutualisation des aires de service (manœuvre, desserte et stationnement)
- La mixité d'activités combinant des besoins en foncier différents,
- La recomposition des espaces dans l'optique du déploiement d'une trame paysagère globale en continuité des trames environnantes existantes,
- La mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

Zones économiques à venir / extensions urbaines

Agir sur le foncier :

Les extensions des zones d'activités (zones AUi) doivent permettre d'intégrer l'optimisation foncière dès leur conception. Pour cela :

- **Anticiper et intégrer la mutualisation des aires de services dans le plan d'aménagement de la zone.**
- **Découper le foncier dans la profondeur pour réduire le linéaire de voirie à aménager**
- **Penser les extensions futures des activités dès la conception du projet initial**
- **Intégrer la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers dans une approche collective (mutualisation des aménagements).**



Agir sur le bâti :

L'optimisation foncière passe également par une réduction des emprises bâties.

- **L'ensemble des fonctions ne nécessitant pas un accès direct en rez-de-chaussée doivent être localisées dans les étages.**
- **D'autre part, les process internes doivent faire l'objet d'une réflexion afin d'évaluer la capacité de verticaliser l'activité.**

Exemple de l'entreprise Manne à Ivry-sur-Seine :

Usine de pièces détachées, l'entreprise Manne a conçu un hôtel industriel optimisé et réversible afin de répondre aux contraintes de disponibilité foncière sur le secteur d'Ivry-sur-Seine. Cette opération démontre que la verticalisation des process industriels est réalisable.



Pour plus d'information : avec notamment la définition des immeubles ou hôtels industriels

<https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUS/E/599128/la-densite-verticale-au-service-de-la-sobriete-fonciere-le-cas-de-l-entreprise-mannes>

© Mercedes Damien

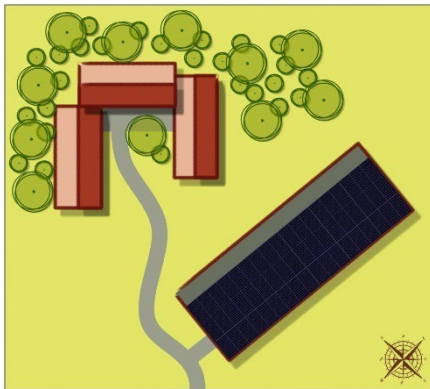
SOBRIETE FONCIERE DES SECTEURS AGRICOLES

Les secteurs agricoles sont particulièrement convoités par les opérateurs d'énergie solaire qui proposent aux agriculteurs des hangars gigantesques parce que rentables sur le plan de la production d'énergie mais bien souvent disproportionnés par rapport aux réels besoins de l'exploitant.

Ces « supers hangars » artificialisent le sol et ont un impact négatif sur le paysage. En effet, souvent implantés de manière purement fonctionnelle (pan de toiture orienté plein sud), ils présentent un aspect architectural productiviste (cas de toitures à pans dissymétriques), sont déconnectés des sièges d'exploitation existants et génèrent des mouvements de terres importants (terrassements, talus).

Afin de limiter la consommation excessive de foncier agricole, les projets de hangars photovoltaïques devront :

- Être justifiés en termes de gabarit au regard des besoins de l'activité agricole,
- Être implantés dans la continuité des bâtiments agricoles existants et composer avec les constructions en reprenant le principe d'organisation autour d'une cour centrale,
- Être fragmentés pour limiter les ruptures d'échelle entre bâti ancien et nouveau,
- S'appuyer sur les structures paysagères existantes ou en créer pour favoriser leur intégration.

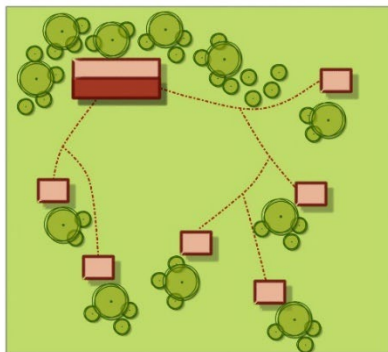


Le cas des HLL

Les secteurs à vocations touristique sont encadrés par le PLUi au travers d'OAP sectorielles. En dehors des sites existants, seuls les bâtiments repérés pour un changement de destination sont mobilisables pour le tourisme. Toutefois, les projets d'habitat léger de loisirs peuvent s'implanter dans les zones Ur et Ut, ainsi que dans les STECAL. Or, ces projets actuellement très plébiscités peuvent générer une consommation d'espace et une artificialisation importante notamment au travers des aménagements qu'ils nécessitent (voies d'accès et desserte en réseaux).

Afin de limiter l'impact des projets d'HLL, réduire au maximum la longueur de la desserte en voirie et réseaux. Tendre vers une réversibilité des aménagements.

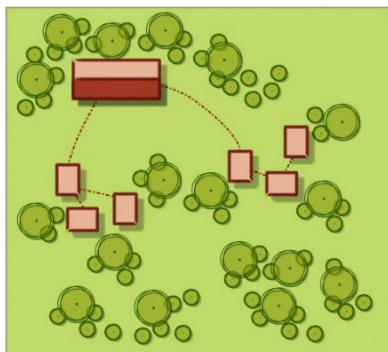
Implantation courante :



Cas courant d'implantation générant des linéaires d'aménagement importants. A éviter.



Implantation à privilégier :



Version minimisant les aménagements par un regroupement des HLL permettant de mutualiser la desserte en voirie et réseaux.



Le recours aux dispositifs autonomes / réversibilité des aménagements :



Version moins compacte mais s'appuyant sur la mise en œuvre de modules autonomes (sans équipements sanitaires) avec répartition de toilettes sèches sur le terrain et concentration des équipements sanitaires dans le bâtiment d'accueil.

Ici la réversibilité de l'aménagement est possible.



CONCLUSION

La sobriété foncière peut être encadrée par différentes règles comme celles énoncées ci-avant. Cependant, pour être pleinement intégrée, elle doit, au-delà de la mise en œuvre de principes, relever d'une posture. « Dans quelle démarche je m'inscris en tant que porteur de projet ? »

C'est pourquoi avant même d'établir les premiers plans d'une esquisse, il est nécessaire de se poser les questions suivantes :

- Quels usages réels et nécessaires doit contenir mon projet ? De quoi puis-je me passer ?
- Quelles possibilités de mutualisation à l'échelle du quartier, de la commune ?
- Comment capitaliser sur le déjà là ?
- Quelle évolution de mon projet dans le temps, les aménagements sont-ils réversibles, la construction pourra-t-elle évoluer vers d'autres usages ?
- Quelle place faire aux espaces libres, comment peuvent-ils valoriser mon bien, valoriser mon quartier ?

Le porteur de projet doit adopter une posture responsable dans la mesure où il prélève une ressource et a un impact sur le cadre de vie de manière élargie. Cette prise de conscience devient nécessaire.

PREAMBULE

L'Organisation Mondiale de la Santé définit la santé comme un état complet de bien-être physique, mental et social conditionné par les interactions de l'homme avec son milieu et les principaux déterminants de santé. L'aménagement du cadre de vie est décisif dans les capacités du territoire à offrir à ses habitants les conditions d'une santé préservée. À ce titre, le PLUi joue un rôle moteur en tant qu'outil de planification que ce soit dans l'organisation territoriale de répartition des équipements notamment d'accès aux soins ou dans les processus d'aménagement visant à améliorer l'environnement et à lutter contre les vulnérabilités auxquels le territoire est confronté dans un contexte de changement climatique.

URBANISME FAVORABLE A LA SANTE, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les déterminants de santé

La présente OAP vise à promouvoir un urbanisme favorable à la santé en prenant en compte les effets du dérèglement climatique et les vulnérabilités associées : effets de la chaleur, alternance de fortes précipitations et de sécheresses, inondations et ruissellements, érosion de la biodiversité, pandémies et perte de liens sociaux... L'aménagement du cadre de vie doit ainsi intégrer les mesures visant à réduire les effets néfastes sur l'environnement en agissant sur la présence de la nature en ville, la biodiversité et la qualité des milieux, la régulation des températures, la prévention des aléas, l'accès à une alimentation saine et locale, le confort des logements, le déploiement de la mobilité active, l'aménagement d'espaces publics fédérateurs de liens sociaux et inclusifs.

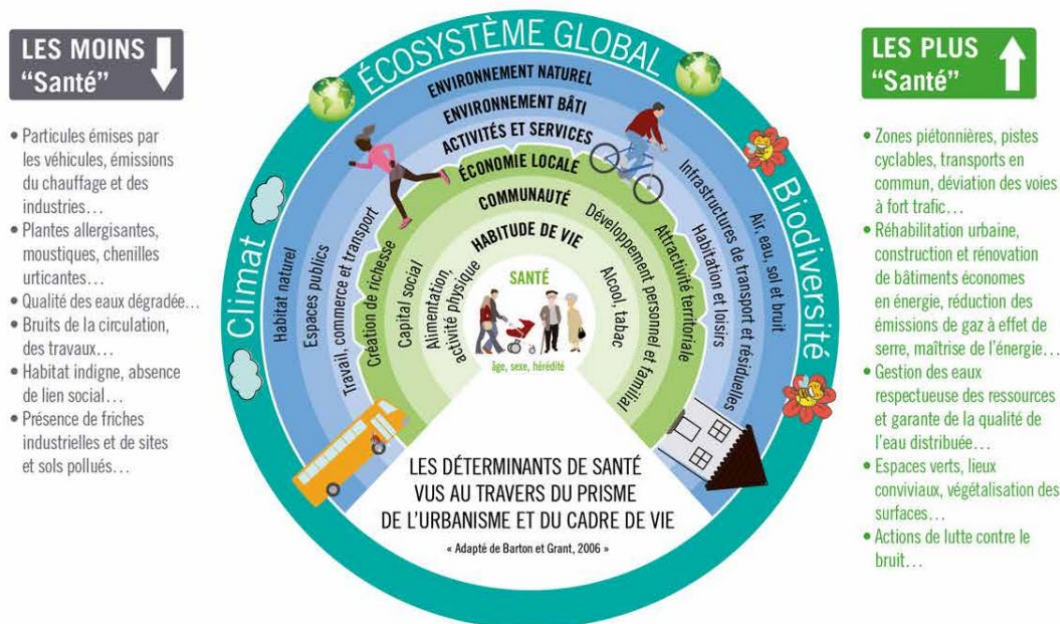


Schéma issu de l'ouvrage : « Urbanisme favorable à la santé », Agence Régionale de Santé de Centre-Val de Loire, 2017

Les vulnérabilités spécifiques du territoire de Mond'Arverne

Si Mond'Arverne reste un territoire préservé et disposant d'atouts pour favoriser la bonne santé de ses habitants notamment au regard de l'accès aux espaces de nature et à la dynamique locale de production d'une alimentation saine, le territoire reste confronté à certaines vulnérabilités rencontrées à l'échelle nationale telles que :

- Les effets d'îlots de chaleur dans les secteurs urbanisés notamment dans la plaine de Limagne,
- Le ruissellement des eaux pluviales sur les secteurs de coteaux urbanisés et les inondations dans le Val d'Allier et les vallées de la Veyre et de l'Auzon,
- La perte de biodiversité avec les ruptures de continuités écologiques liées aux infrastructures de transports et à l'agriculture intensive dans la plaine de Limagne,
- L'inadaptation des logements aux aléas climatiques (canicules et confort d'été notamment),
- Les nuisances liées au bruit aux abords des infrastructures de transports (A75 notamment),
- La faible proportion de mobilités actives au regard de l'organisation territoriale et du recours quasi systématique aux véhicules individuels motorisés (contexte de territoire péri-urbain et rural).

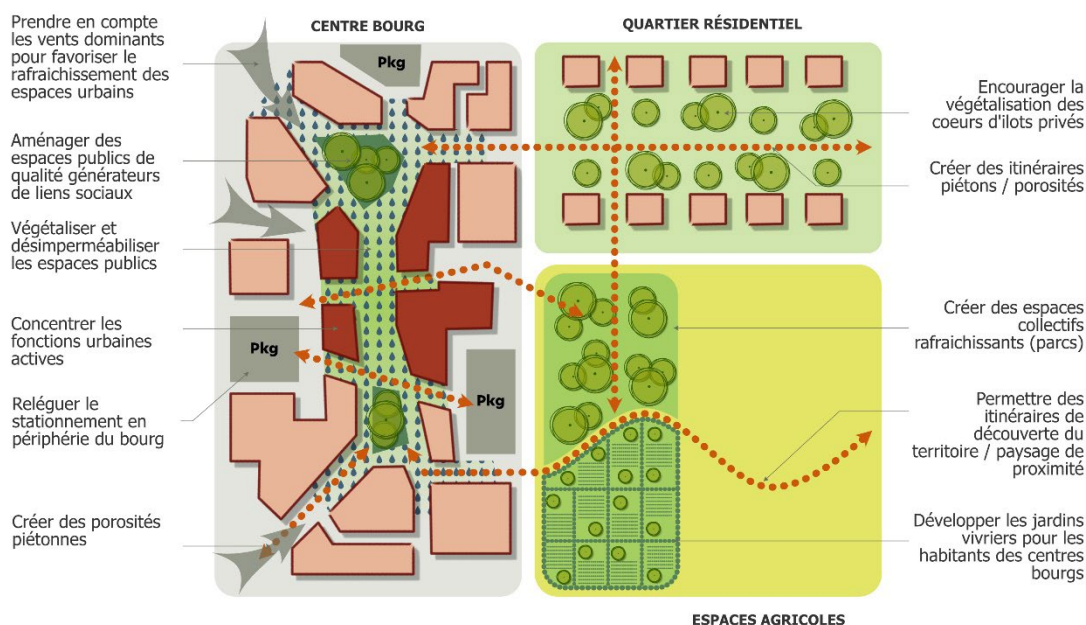
Dans ce contexte, les orientations d'aménagement qui suivent apportent des prescriptions sur l'organisation urbaine, la place du végétal, la gestion des eaux de pluie et la lutte contre les nuisances liées au bruit.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE URBAINE

Organisation urbaine

L'échelle du quartier ou du village est l'échelle pertinente pour évaluer les conditions d'un urbanisme favorable à la santé. Même si les lieux de l'emploi sont aujourd'hui encore décorrélés des lieux de vie, il n'en reste pas moins qu'un habitant dépend étroitement de son milieu de résidence. Ainsi, l'accès aux services, les lieux de rencontre, les aménités qu'offre l'environnement, sa marchabilité sont autant d'éléments qui permettent le bien-être des populations.

A l'échelle de l'organisation urbaine, les prescriptions du schéma ci-dessous doivent être prises en compte :



Ainsi, dans le cadre d'études globales de requalification de ville/bourg, la stratégie d'aménagement devra intégrer l'ensemble des thématiques que sont : la végétalisation des espaces publics et la gestion de l'eau, le rafraîchissement de la ville, la concentration des fonctions actives, la marchabilité du territoire et les itinéraires de découverte locaux, la place faite aux cultures vivrières.

La démarche d'Evaluation des Impacts sur la Santé (EIS) :

L'Évaluation d'Impact sur la Santé (EIS) est une démarche d'aide à la décision inscrite dans l'approche des politiques favorables à la santé et dans la lutte contre les inégalités de santé.

Définition de l'OMS :

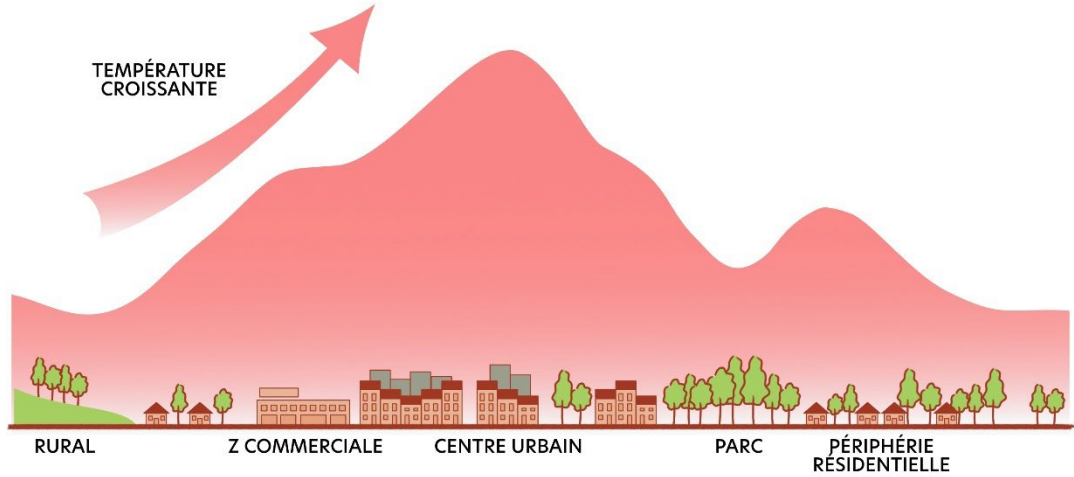
L'Évaluation d'Impact sur la Santé (EIS) est « une combinaison de procédures, de méthodes et d'outils par lesquels une politique, un programme ou une stratégie peuvent être évalués selon leurs effets potentiels sur la santé de la population et selon la dissémination de ces effets dans la population. Il s'agit d'un processus multidisciplinaire structuré par lequel une politique ou un projet sont analysés afin de déterminer leurs effets potentiels sur la santé. », Consensus de Göteborg, 1999 (Concertation internationale menée sous l'égide de l'Organisation mondiale de la santé).

Elle apporte une valeur ajoutée au processus décisionnel en rendant explicites les impacts non prévus et qui n'auraient pu être anticipés grâce aux mécanismes habituels de planification. L'EIS est

particulièrement pertinente à l'échelon local où se définissent les interventions au plus près des besoins des décideurs et des habitants.

LA REDUCTION DES PHENOMENES D'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN

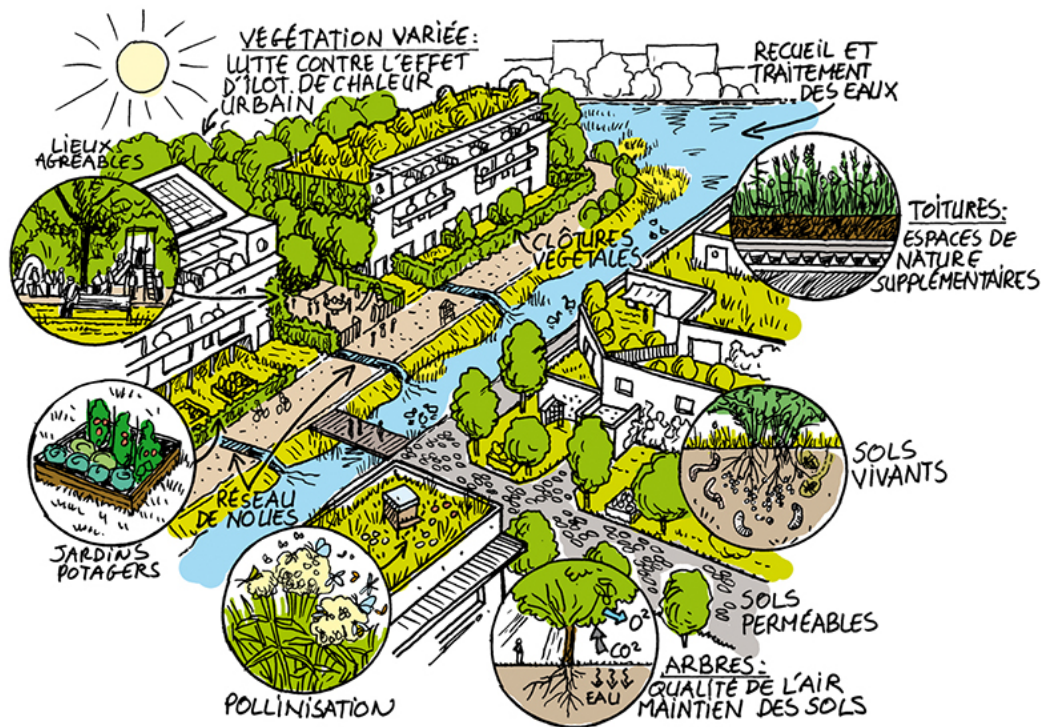
Les phénomènes d'îlots de chaleur résultent de l'absence ou de l'insuffisance de rafraîchissement nocturne due à la restitution de chaleur par les matériaux stockant (façade des constructions, revêtements de sols) combinée au manque de dispositifs permettant le rafraîchissement de l'espace urbain.



Pour lutter contre ces phénomènes, il faut agir sur deux leviers : la réduction du stockage de chaleur par les matériaux et l'augmentation des dispositifs de rafraîchissement en travaillant notamment sur la présence du végétal dans la ville.

La place du végétal dans les espaces urbains

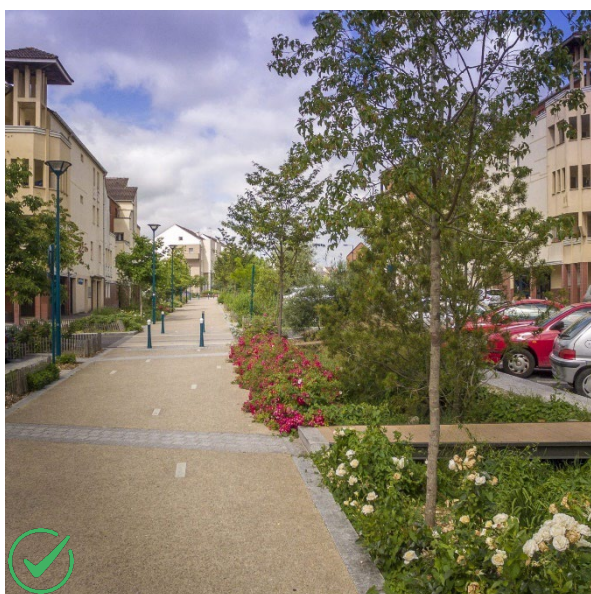
La présence de la nature en ville est un levier important en matière de bien-être pour les habitants tant par les aménités qu'elle procure que par ses capacités de résilience face aux aléas climatiques.



CESE 2021© Boris Transinne

Dans les espaces publics :

- Augmenter la présence du végétal dans les espaces publics en adaptant le type d'essence aux usages et aux caractéristiques paysagères des lieux. Privilégier la mise en place de bandes plantées continues et de dimension proportionnelle au houppier des arbres qui les occupent plutôt que des fosses ponctuelles qui fragilisent l'arbre par réverbération de la chaleur du sol en sous face du houppier,
- Multiplier les alignements d'arbres au feuillage dense le long des parcours urbains à haut taux de fréquentation (cheminements menant aux équipements publics),
- Diversifier les strates de végétation en combinant strates arborées, arbustives et herbacées pour favoriser la biodiversité,
- Choisir des essences variées afin de renforcer leur résistance aux maladies, privilégier des plantations nécessitant peu d'arrosage,
- Traiter les interstices entre domaine privé et public par la mise en place d'une végétation de pied de façade notamment en centre urbain dense.



← Fosse continue et mixité de strates végétales – Atelier Land'Act ©Playeen

Fosse ponctuelle ne permettant pas l'épanouissement de l'arbre ↓



Dans les espaces privés :

- Traiter l'ensemble des espaces dénués d'usage en espace vert de pleine terre, proscrire les revêtements artificialisants sur les espaces de jardin lorsqu'ils ont pour unique but d'en réduire l'entretien,
- En dehors des espaces de jardins potagers, planter les espaces verts de pleine terre à raison :
 - d'un arbuste pour 20m² et/ou
 - d'un arbre de petit jet (hauteur à terme de 3m) pour 40m² et/ou
 - d'un arbre de moyen jet (hauteur à terme de 6m) pour 70m² et/ou
 - d'un arbre de haut jet (hauteur à terme supérieure à 8m) pour 100m²
- Privilégier les clôtures constituées de haies arbustives mélangeant au moins 3 essences sur les limites séparatives.
- En limite de zone urbaine, les clôtures sous forme de haies bocagères sont obligatoires. Elles seront constituées d'une variété de strates (arbustives et arborées) sur une épaisseur d'au moins 3m.

Agir sur les matériaux

La réduction des phénomènes d'îlot de chaleur urbain passe également par la réduction du stockage de la chaleur par les revêtements de sol et les façades des constructions en agissant entre autres sur l'albédo.

L'albédo mesure la propension d'une surface à réfléchir les rayons du soleil. Il s'exprime par un nombre compris entre 0 et 1, 0 indiquant une absorption totale du rayonnement solaire et 1 un réfléchissement total. Plus l'albédo est élevé, plus le matériau est vertueux en matière de lutte contre l'effet d'îlots de chaleur urbains. Les matériaux de teinte claire ont généralement un albédo élevé.

Dans les espaces publics :

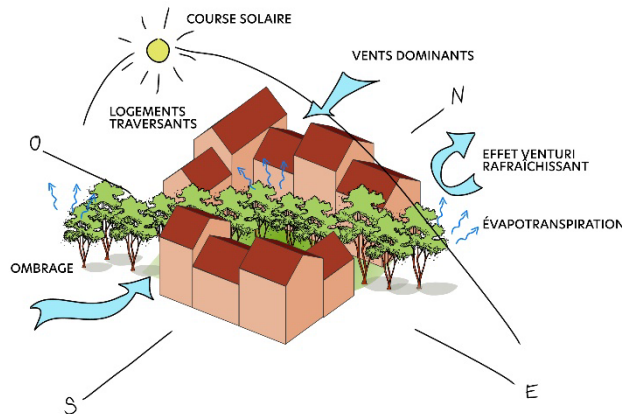
- Intégrer à l'échelle des villes et villages de vastes espaces collectifs de rafraichissement (parcs et jardins publics),
- Privilégier les revêtements perméables pour leur capacité à restituer de la fraîcheur par évaporation,
- Éviter les revêtements à albédo faible, en cas d'obligation de recours aux enrobés privilégier les enrobés clairs,
- Mettre en place des dispositifs de protection solaire au-dessus des surfaces susceptibles de stocker la chaleur (trames arborées, auvents...)

Dans les espaces privés :

- Réduire au maximum les surfaces artificialisées et privilégier les espaces verts de pleine terre,
- Pour les espaces dont l'usage justifie un revêtement minéral privilégier la perméabilité :
 - Espaces carrossables faiblement fréquentés et stationnements engravillonnés, sablés ou en stabilisé non lié plutôt que goudronnés,
 - Terrasses constituées de dalles sur plot ou de lames à claire voie plutôt que de dalles béton.
- Choix de teintes claires pour les revêtements de façade,
- Pour les constructions en toitures terrasses privilégier la végétalisation,
- Pour les toitures tuiles ou bac acier éviter le noir ou les teintes sombres.

A l'échelle urbaine :

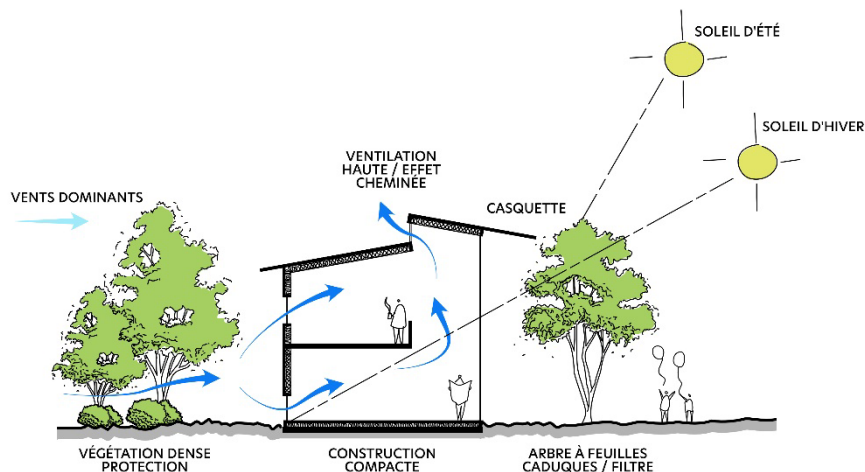
L'agencement des constructions à l'échelle urbaine est un premier levier permettant le confort des habitants. En effet, la prise en compte de la circulation du vent à l'échelle de l'îlot peut permettre de réduire fortement les phénomènes d'îlots de chaleur en assurant une ventilation naturelle et en capitalisant sur le rafraîchissement lié à la présence d'espaces végétalisés en cœur d'îlot. De même l'organisation des logements sous forme traversante permet de ventiler ces derniers naturellement et ainsi de diminuer le recours aux dispositifs techniques de climatisation.



- **Intégrer la circulation de l'air à l'échelle de l'îlot / Eviter les îlots fermés**
- **Prendre en compte la course solaire dans la composition urbaine**
- **Favoriser la présence du végétal en cœur d'îlot**
- **Concevoir des logements traversants bénéficiant d'une ventilation naturelle**

A l'échelle de la construction :

Si la réglementation thermique (RT) a permis d'encadrer les nouvelles constructions notamment en ce qui concerne les dépenses énergétiques liées au chauffage, l'adaptation aux périodes de chaleur reste inopérante pour beaucoup de logements, engendrant la multiplication des climatiseurs fortement impactants pour l'environnement et l'architecture. La démarche bioclimatique fait appel à des principes relevant du bon sens. S'ils sont intégrés dès la phase de conception, ils permettent de réaliser des économies et de garantir un meilleur confort des logements en évitant le recours aux dispositifs techniques pour contrer les phénomènes climatiques.



- **Privilégier la compacité du bâti, éviter le recours aux constructions de plain-pied qui multiplient les surfaces de déperdition et sont énergivores,**
- **Protéger les façades sud du rayonnement solaire en privilégiant la présence d'arbres à feuilles caduques à proximité permettant de générer un masque solaire l'été et de laisser passer le rayonnement solaire l'hiver,**

- **Permettre une ventilation naturelle du bâti afin d'éviter le recours aux dispositifs techniques de rafraîchissement.**

LA GESTION DES RISQUES / AUGMENTER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE

La gestion des risques est cruciale dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé. Augmenter la résilience du territoire fait accroître le sentiment de sécurité des habitants. Mond'Arverne est concernée par les risques relatifs aux mouvements de terrain et au retrait gonflement des argiles qui ne sont pas traités via l'OAP mais par le zonage (excluant les constructions) ou les règles constructives (PPRGA). En revanche, la gestion de l'eau tant pour la ressource qu'elle représente que pour les risques qui sont associés aux phénomènes d'inondation et de ruissellement ainsi que la lutte contre les nuisances liées au bruit font ici l'objet de prescriptions.

La gestion intégrée des eaux pluviales en réponse aux aléas inondation/ruissellement/sècheresse

Garantir la protection de la ressource en eau est un défi majeur de notre époque. En effet, le changement climatique entraîne une dérégulation des épisodes pluvieux en alternant périodes de sécheresse et de fortes précipitations. Ces deux phénomènes combinés entravent l'infiltration des eaux dans le sol et donc le rechargement des nappes phréatiques. En outre, le ruissellement urbain généré par les précipitations importantes porte atteinte aux biens en provoquant des inondations par ruissellement notamment sur les secteurs à forte pente (coteaux urbanisés).

La gestion intégrée, également appelée gestion à la source ou gestion alternative des eaux pluviales fait appel à des dispositifs capables de maîtriser le ruissellement en stockant puis en infiltrant l'eau pluviale au plus près de son point de chute. Divers dispositifs permettent d'atteindre ces objectifs.

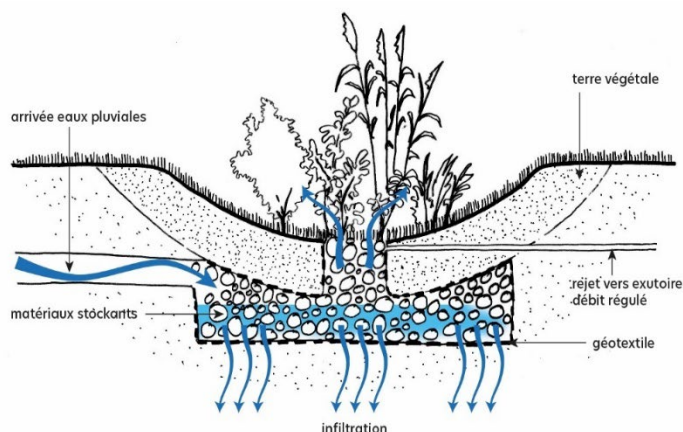
Les revêtements de sol perméables :

Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage. Ils permettent de réaliser des aires de foulées stabilisées, hors eau, praticables par les piétons et les véhicules et favorisent l'infiltration des eaux pluviales vers le sol sous-jacent, ainsi que l'évapotranspiration (en présence de végétation) et le ralentissement de l'eau de ruissellement excédentaire.

Les noues et jardins de pluie :

Les fossés et les noues permettent de collecter l'eau de pluie, par des canalisations courtes ou par ruissellement en ralentissant leur écoulement. L'eau est stockée, puis évacuée par infiltration dans le sol ou vers un exutoire à un débit régulé (réseau de collecte, cours d'eau...)

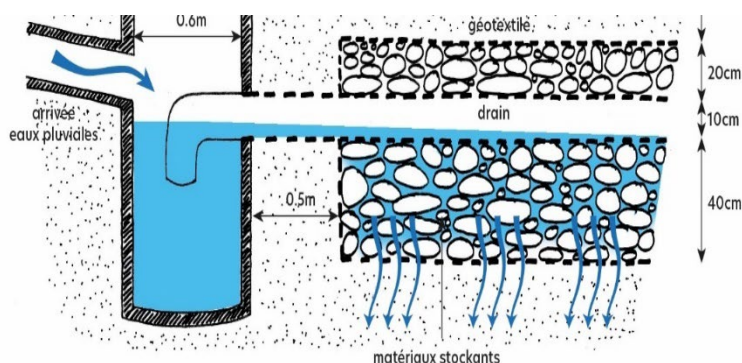
Les jardins de pluie sont quant à eux des bassins à ciel ouvert fonctionnant comme des ouvrages de stockage, de décantation et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Il existe différents types de bassin : les bassins en eau en permanence, les bassins secs qui se vidangent entièrement, les bassins d'infiltration où l'eau s'infiltré dans le sol. L'eau est évacuée par infiltration dans le sol ou à débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte ou cours d'eau).



Les tranchées d'infiltration :

Ce sont des ouvrages linéaires et superficiels remplis de matériaux poreux tels que du gravier ou des galets. L'eau de pluie est collectée par ruissellement ou par des canalisations. Les tranchées d'infiltration permettent la récupération des eaux pluviales, leur stockage dans des ouvrages linéaires et leur évacuation par infiltration sur place.

Elles ont un rôle d'infiltration. Leur emprise au sol est relativement faible car elles sont constituées de matériaux stockant souterrains. Elles peuvent être recouvertes de terre végétale et enherbées, ou non recouvertes avec des galets visibles et au niveau du sol.



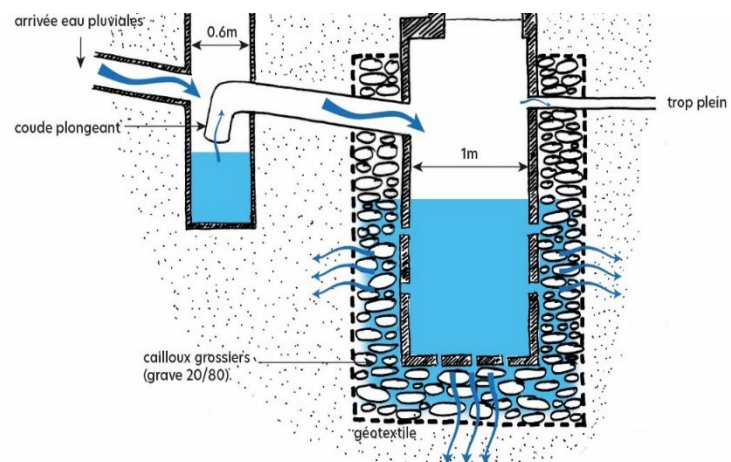
Les puits d'infiltration :

Les puits d'infiltration permettent le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans les couches perméables du sol. L'eau de pluie est collectée dans une chambre de décantation en amont du puits, par des canalisations ou par ruissellement.

Dans la plupart des cas, les puits sont comblés de matériaux poreux qui permettent la filtration de la pollution. Et les parois sont recouvertes de géotextile pour empêcher la migration des fines.

Les puits sont souvent utilisés en complément des techniques de stockage (tranchée drainante, noue et fossé, bassin de rétention) pour assurer leur débit de fuite.

Il y a deux types de puits d'infiltration : le puits comblé, le puits creux.



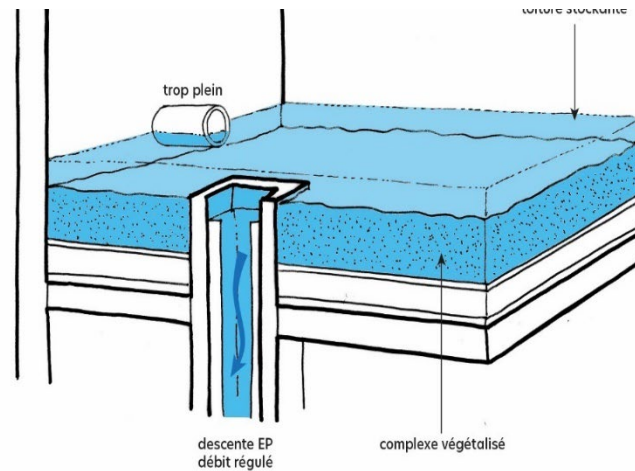
Les toitures stockantes et/ou végétalisées :

Ce sont des toits plats ou légèrement inclinés (pente entre 0,1 et 5 %) avec un parapet en pourtour de toiture qui permet le stockage temporaire des eaux pluviales. L'eau est évacuée à un débit régulé par le biais d'un dispositif de vidange, et par évaporation et absorption (dans le cas d'une toiture végétalisée).

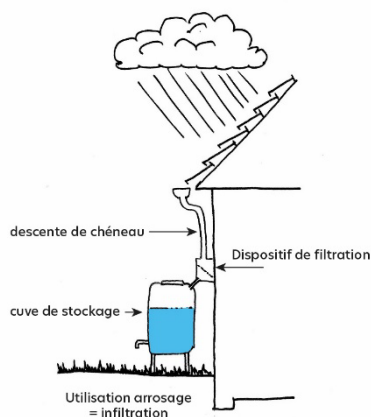
Les toits en pente douce peuvent être aménagés à l'aide de caissons cloisonnant la surface (création de barrages).

Les toitures stockantes peuvent être végétalisées :

- Végétation extensive : mousses, plantes vivaces, sédums.
- Végétation semi-intensive : plantes vivaces, graminées.
- Végétation intensive : gazon, plantes basses, arbustes, arbres...













































La récupération des eaux pluviales :



Le principe de la récupération et de la réutilisation des eaux pluviales permet de réduire la consommation d'eau potable, permettant ainsi de préserver la ressource en eau. Elle est possible via la mise en place de cuves de stockage enterrées ou aériennes.

Pour mémoire, il est interdit d'utiliser les eaux pluviales à des fins domestiques (alimentation sanitaires), en revanche l'utilisation pour l'arrosage du jardin permet de restituer l'eau au sol par infiltration.

Comparatif des différents dispositifs :

	Emprise foncière	Emprise souterraine	Entretien	Intégration espace de vie	Biodiversité	Coût
Revêtement de sol perméable						
Noues et fossés						
Jardins de pluie						
Tranchées d'infiltration						
Puits d'infiltration						
Toitures végétalisées						
La réutilisation des eaux pluviales						

Orientations espaces publics :

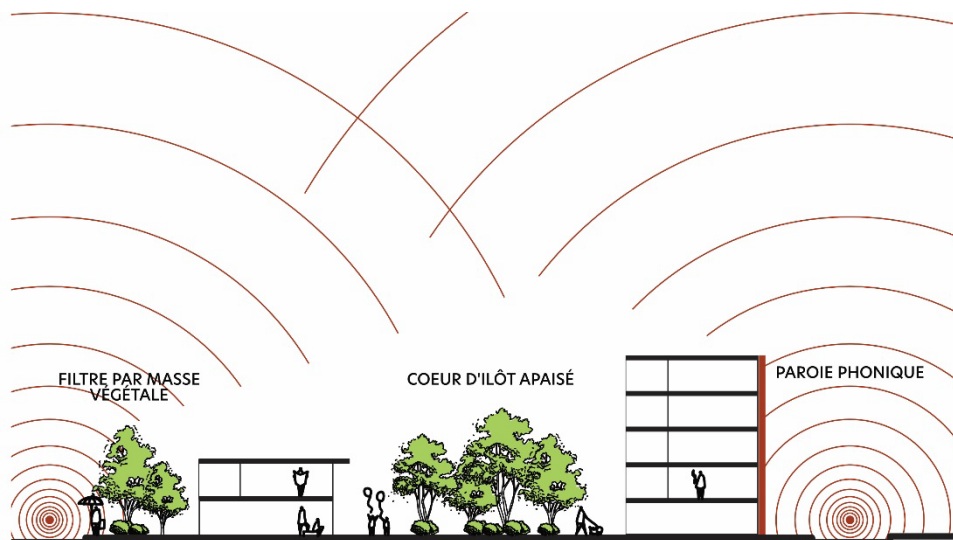
- La restructuration d'espaces publics devra donner lieu de préférence à l'utilisation de matériaux perméables,
- Les eaux de ruissellement urbain devront faire l'objet d'une gestion intégrée, de préférence dans des noues ou jardins de pluie participant à l'aménagement paysager de l'espace et permettant le rafraichissement par évapotranspiration.

Orientations espaces privés :

- Les constructions nouvelles édifiées sur des parcelles supérieures à 450m² devront prévoir un dispositif d'infiltration des eaux de pluie à hauteur de l'imperméabilisation réalisée dans l'optique de temporiser une crue décennale.
- Les projets d'extension ou la création d'annexes sur des parcelles déjà bâties et supérieures à 600m² devront intégrer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales à hauteur au minimum de la surface nouvellement imperméabilisée en vue de temporiser une crue décennale.

Le cas de la nuisance bruit :

Les infrastructures de transport, notamment routières et ferroviaires, sont sources de nuisances sonores. A ce titre, l'article L571-10 du Code de l'Environnement donne pour mission au préfet de département d'effectuer un classement des infrastructures de transport bruyantes. Ce classement concerne les infrastructures qui supportent un trafic journalier supérieur à 5000 véhicules/jour et 50 trains/jour. L'arrêté préfectoral du 9 Janvier 2014, révisé par l'arrêté préfectoral du 1^{er} février 2024, classe l'autoroute A75 en catégorie 1, certaines portions de la route départementale D978 en catégorie 2, et tout ou partie des départementales D1, D8, D52, D212, D213, D225, D978, D979 et D2089 en catégorie 3 ou 4.



L'implantation du bâti influence la propagation des ondes sonores. En effet, l'encadrement d'une voie bruyante par du bâti à l'alignement de part et d'autre sans dispositif intermédiaire favorise la réverbération des ondes créant un effet d'amplification sonore. A contrario les espaces ouverts permettent une diffusion et une atténuation des nuisances. De même le positionnement de masses végétales aux abords des voies à grande circulation ou la mise en œuvre de matériaux phoniques sur les façades exposées peuvent permettre de réduire la diffusion des ondes.

Aux abords des infrastructures classées il conviendra donc de :

- Prendre en compte la diffusion du bruit dans l'implantation des nouvelles constructions en évitant les effets de réverbération,
- Mettre en place lorsque c'est possible, des espaces végétalisés permettant d'atténuer la propagation des ondes,
- Mettre en œuvre, si nécessaire, des matériaux phoniques capables d'absorber les ondes sonores et d'éviter leur réverbération.

CONCLUSION

Dans nos sociétés modernes, la santé et le bien être tendent à devenir des conditions sine qua non d'installation. L'attractivité du territoire dépend donc de la mise à disposition d'un environnement favorisant l'épanouissement et la sécurité des habitants. Face au dérèglement climatique, l'enjeu devient d'autant plus prégnant.

Le territoire de Mond'Arverne dispose de qualités intrinsèques propices au déploiement d'un urbanisme favorable à la santé : qualité et proximité des espaces de nature, qualité de l'air, répartition des équipements et facilité d'accès aux services notamment métropolitains. Pour autant sa vulnérabilité aux aléas climatiques reste élevée et nécessite la mise en place d'une stratégie partagée notamment en matière de densification et de diversité végétale des espaces urbanisés et de réduction des surfaces imperméabilisées.

PREAMBULE

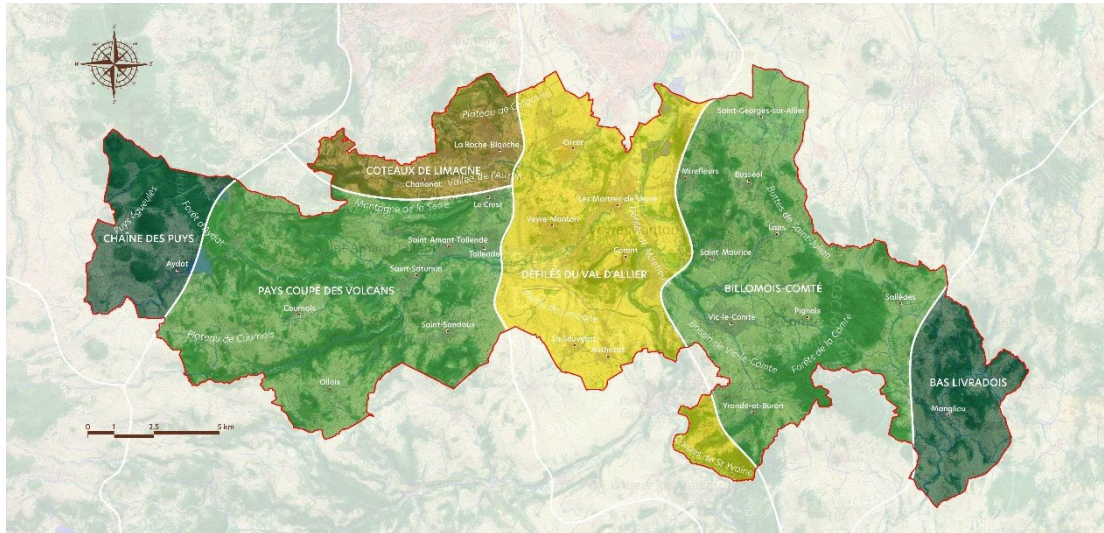
La singularité du territoire de Mond'Arverne Communauté réside dans la pluralité de paysages qui le compose et dans l'alternance entre espaces ouverts, vallonnés et reliefs marqués (les Puys notamment). La traversée est ouest offre en effet une succession d'ambiances contrastées marquées par des vues lointaines d'où émergent des repères géographiques forts permettant de s'orienter et de donner un sentiment d'appartenance à ce grand territoire.

Définition du vocable paysage :

Le paysage est une partie de territoire, telle que perçue par les habitants du lieu ou les visiteurs, qui évolue dans le temps sous l'effet des forces naturelles et de l'action des êtres humains. La « politique du paysage » est donc l'expression de la prise de conscience par les pouvoirs publics de la nécessité de définir et mettre en oeuvre une politique du paysage. Le public est invité à jouer un rôle actif dans sa protection, pour conserver et maintenir la valeur patrimoniale d'un paysage, dans sa gestion, pour accompagner les transformations induites par les nécessités économiques, sociales et environnementales, et dans son aménagement notamment pour les espaces les plus touchés par le changement, comme les zones périurbaines, industrielles ou les littoraux, notamment. (Convention Européenne du paysage)

Les familles de paysage

Le découpage en grandes unités paysagères ci-dessous est issu de l'Atlas des paysages d'Auvergne. Chaque entité présente des particularités la rattachant au paysage régional, cependant il faut noter qu'au sein de ces unités, des sous entités sont identifiables comme autant de nuances apportant une richesse singulière aux lieux en faisant référence au paysage de proximité.



Unité paysagère du défilé du Val d'Allier : Au centre du territoire de Mond'Arverne Communauté se déploient le Val d'Allier et la plaine de Limagne. Ce vaste espace ouvert marqué par l'openfield agricole est bordé de part et d'autre par les reliefs du Livradois et de la Chaîne des Puys, formant un cadre topographique à la vallée. L'A75 qui parcourt le territoire sur l'axe nord-sud bénéficie ainsi de ce panorama monumental ce qui en fait une route paysagère valorisante pour le territoire. Au centre, le plateau de Corent offre une curiosité géographique, une émergence dans la plaine bordée à l'est par les méandres de l'Allier qui serpente au pied du Billomais.

Cette unité paysagère est particulièrement impactée par l'expansion urbaine, qu'elle soit résidentielle ou économique, ceci en lien avec la desserte du territoire par l'autoroute.

Unité paysagère des coteaux de Limagne : Comme son nom l'indique, cette unité paysagère surplombe au sud la plaine agricole et au nord la plaque urbaine Clermontoise. Le plateau de Gergovie, site emblématique et attractif marque le point de bascule entre le territoire de Mond'Arverne et celui de la métropole. Cette proximité a également entraîné une forte expansion de l'urbanisation comme en témoigne le secteur de la Roche Blanche.

Unité paysagère des Pays coupés des Volcans : Ce secteur est marqué par une alternance de vallées orientées ouest-est recoupant les reliefs qui plongent ensuite dans la plaine de Limagne. L'est de l'entité offre de beaux panoramas surplombant la plaine comme celui du Puy de Saint-Sandoux ou bien la route paysagère de la D213 qui forme un belvédère au-dessus de la vallée de la Veyre avant d'entrer dans la forêt d'Aydat.

Le tracé des vallées fait émerger deux grands reliefs emblématiques :

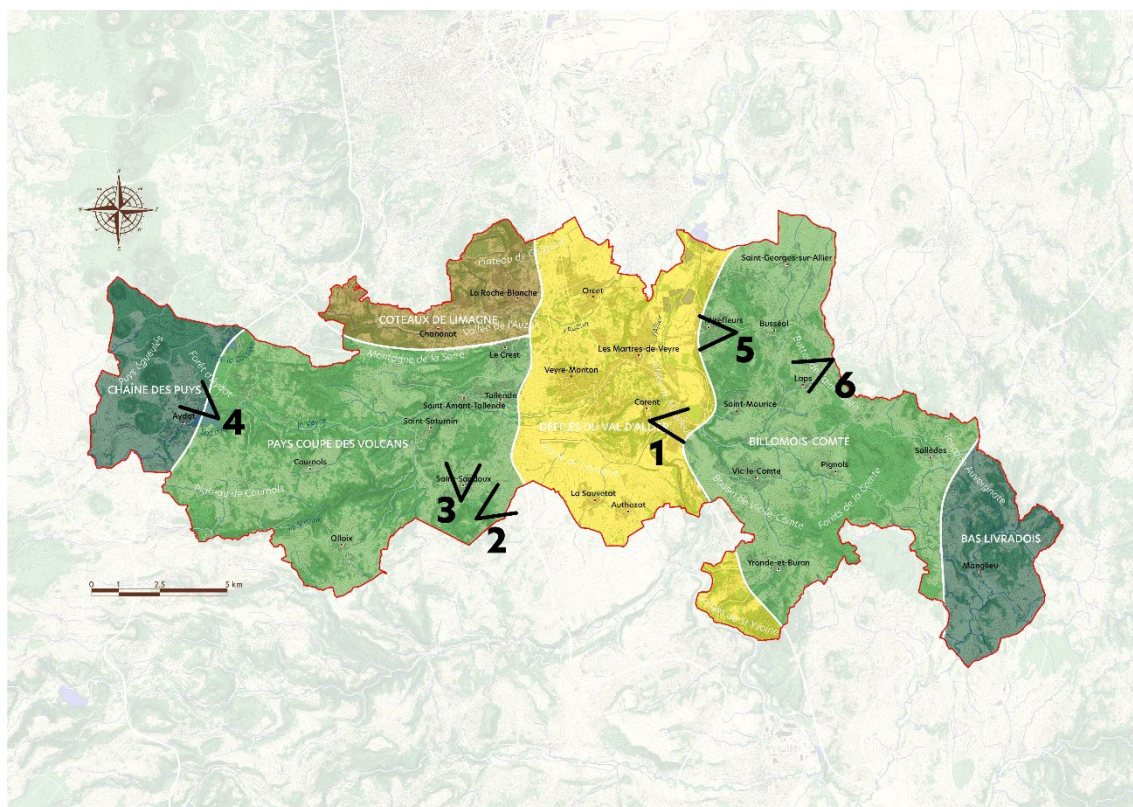
- Le plateau de Cournols qui rappelle les paysages de causses : pâturages et motif des pierres roulées. Sa topographie est relativement chahutée limitant la portée du regard et conférant ainsi une intimité aux lieux,
- La montagne de la Serre marquée par les boisements mais conservant des vestiges de la culture vivrière (vergers).

L'unité paysagère de la Chaîne des Puys : Si cette unité domine dans le grand paysage depuis le centre et l'est du territoire de Mond'Arverne, à son approche la vue se referme, butant sur les reliefs ou les espaces boisés. Il faut ici prendre de la hauteur pour retrouver une vue d'ensemble sur le grand territoire. Au niveau du lac d'Aydat, l'espace s'ouvre toutefois laissant émerger les premiers puits de la chaîne marquant ainsi la porte d'entrée sur le bien UNESCO.

Unité paysagère du Billomois-Comté : Cette unité est fortement contrastée entre l'ouest soumis à la pression urbaine et l'est très rural. La multiplicité de puits alterne avec des espaces vallonnés et des boisements formant à une échelle restreinte une diversité de nuances paysagères. La D117 qui serpente sur une ligne de crête ouvre des panoramas tantôt vers l'est (Billom et ses Turlurons), tantôt vers l'ouest (percées sur la chaîne des Puys). L'ambiance bucolique qui se dégage a donné lieu à la définition de la sous entité de Toscane Auvergnate.

Unité paysagère du Bas Livradois : Le sud-est du territoire est marqué par les contreforts du Livradois s'amorçant autour de la vallée de l'Ailloux. Si la vue butte sur les premiers reliefs, les montagnes noires soulignent l'entrée dans le massif.

Repérage des photos panoramiques



Le défilé du Val d’Allier ici marqué par le méandre et l’urbanisation de Longues. Le phénomène de co-visibilité est prégnant avec le bourg de Corent.

Plus loin les reliefs du Billomois Comté forment un cadre vallonné au Val d’Allier et orientent le regard du nord au sud. Les Puys dominent, notamment le Puy Saint Romain, véritable point de repère dans le grand paysage de Mond’Arverne.



Point 1 - Vue depuis le plateau de Corent sur l’entité paysagère du Défilé de Mirefleurs et le Billomois-Comté

Ici, la plaine de Limagne et son paysage de grandes cultures agricoles. Les trames paysagères verticales (haies bocagères, arbres isolés) sont quasiment inexistantes renvoyant uniquement à la mosaïque plane des cultures.

Authezat et La Sauvetat s’étendent dans la plaine, sans contrainte physique et posent la question du traitement des lisières entre espaces agricoles et urbanisés.

Dans la plaine plusieurs émergences : Corent et Veyre Monton qui annoncent les prémices des reliefs du Billomois avec le repère du Puy Saint Romain.

A gauche, le plateau de Gergovie annonce les coteaux de la Limagne.



Point 2 - Vue depuis le puy de Saint Sandoux sur la plaine de Limagne et le Billomois-Comté

En vue transversale, l'unité paysagère des pays coupés des volcans se démarque par la succession des plateaux qui plongent progressivement dans la plaine de la Limagne. Les espaces boisés et les cultures ouvertes s'imbriquent harmonieusement grâce à un réseau bocager encore très présent.

L'urbanisation est ici plutôt concentrée dans les vallées, atténuant les phénomènes de co-visibilité, cependant les aires urbaines ont tendance à l'étirement comme la plaque formée par Saint-Saturnin, Saint-Amant et Tallende.



Point 3 - Vue depuis le Puy de Saint Sandoux, vue transversale sur les Pays coupés des Volcans en premier plan et chaîne des Puys en fond

L'entrée sud dans la chaîne des Puys est plutôt confinée, marquée par le boisement et les reliefs imposants. Cependant, au niveau du lac d'Aydat, de beaux panoramas sur les premiers puits de la chaîne s'offrent au promeneur et mettent en scène de manière monumentale le socle géologique du bien UNESCO.



Point 4 - Vue depuis le tour du lac d'Aydat sur la chaîne des Puys

©Visorando

Les points de vue sur l'ouest du territoire sont particulièrement ouverts depuis les reliefs du Billomois-Comté comme ici depuis les hauteurs de Mirefleurs. L'étagement des reliefs formés par les pays coupés des Volcans et la chaîne des Puys offre un panel de plans renforçant la profondeur du paysage et sa dynamique géographique.

Cet attrait pour la vue imprenable a favorisé le développement de zones résidentielles à flanc de coteaux, secteurs particulièrement visibles depuis la partie ouest du territoire (phénomènes de co-visibilité).



Point 5 - Vue depuis les hauteurs de Mirefleurs sur les pays coupés des volcans et les coteaux de Limagne, en fond la chaîne des Puys

La RD117 offre des points de vue imprenables tantôt vers l'est, tantôt vers l'ouest, permettant d'apprécier le grand paysage et de se situer dans le territoire. Les perspectives « entre deux puys » comme ici depuis le col de Potey sont marquées par la présence de villages nichés dans le talweg avec en ligne de mire le massif du Sancy, un des points de repère emblématique d'Auvergne.



Point 6 - Vue depuis la D117 (col de Potey) sur Laps, Billomois-Comté en premier plan et chaîne des Puys en fond

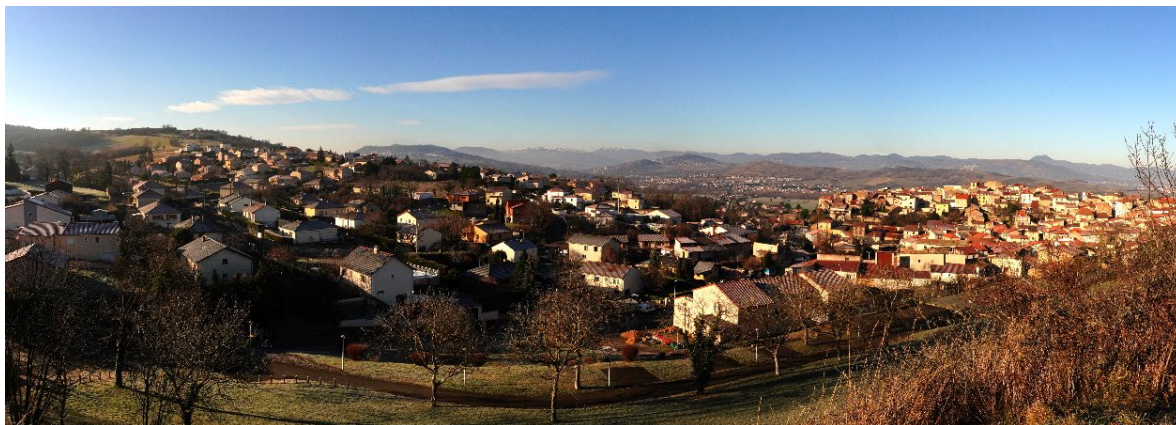
Les dynamiques paysagères en cours

Si le paysage est souvent pressenti comme une image figée dans l'imaginaire collectif, il est en fait en évolution permanente. Marqueur d'une identité, il est le reflet de la société qui l'habite, ses modes de vie, de production. Pour autant sa dynamique opère dans le temps long et les effets liés à l'évolution des modes de vie sont souvent peu anticipés, créant ainsi des fragilités.

Le territoire de Mond'Arverne, comme l'ensemble du territoire français, a été soumis ces 70 dernières années à des changements sociétaux importants qui ont fortement impacté le paysage : mécanisation de l'agriculture, expansion des boisements, aménagement d'infrastructures routières, étalement urbain et banalisation de l'architecture, et plus récemment déploiement d'infrastructures énergétiques. L'ensemble de ces dynamiques sont aujourd'hui lisibles dans le paysage : grandes cultures céréalières, disparition du bocage, enrichissement des coteaux difficilement mécanisables, développement des boisements fermant le paysage, urbanisation diffuse sur les coteaux et continuités urbaines entre villages, zones d'activité banalisant les entrées de ville, infrastructures routières créant des ruptures géographiques...

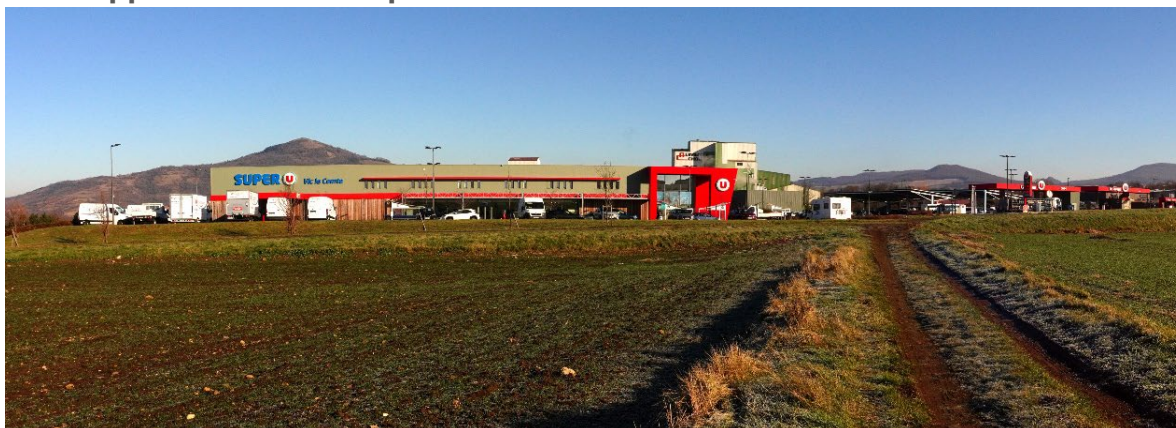
Voici quelques illustrations des dynamiques en cours fragilisant le paysage de Mond'Arverne :

Urbanisation des coteaux :



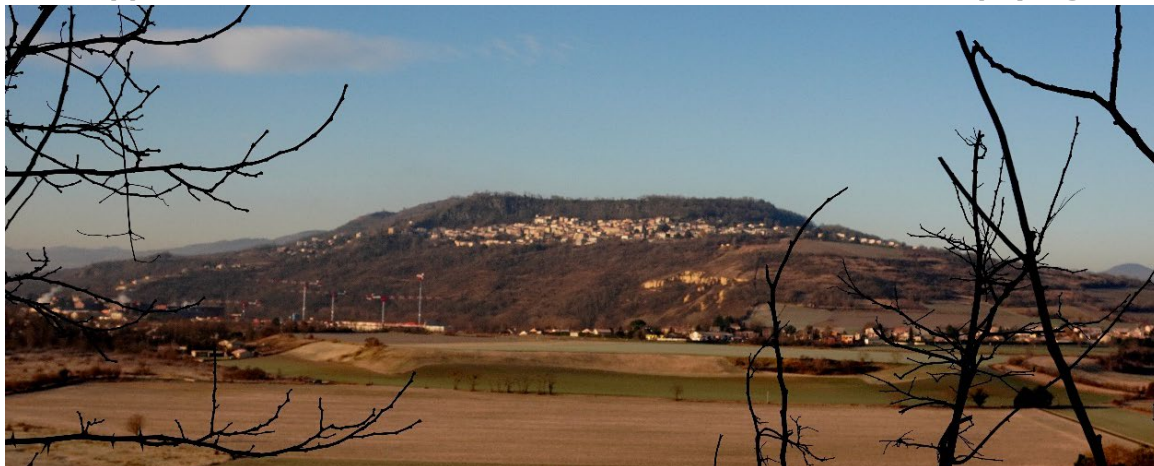
Exemple de Mirefleurs où le développement du pavillonnaire fait face au bourg ancien marquant un contraste de densité et de composition urbaine et architecturale.

Développement économique en entrée de ville :



Exemple de la zone commerciale de Vic-le-Comte, sans transition avec l'espace agricole et marquée par une banalisation architecturale.

Développement des boisements sur les coteaux / fermeture du paysage :



Exemple de Corent dont le versant Est est progressivement colonisé par les boisements. Sans action le paysage du coteau se refermera, faisant disparaître le bourg.

Openfield des plaines céréalières de Limagne :



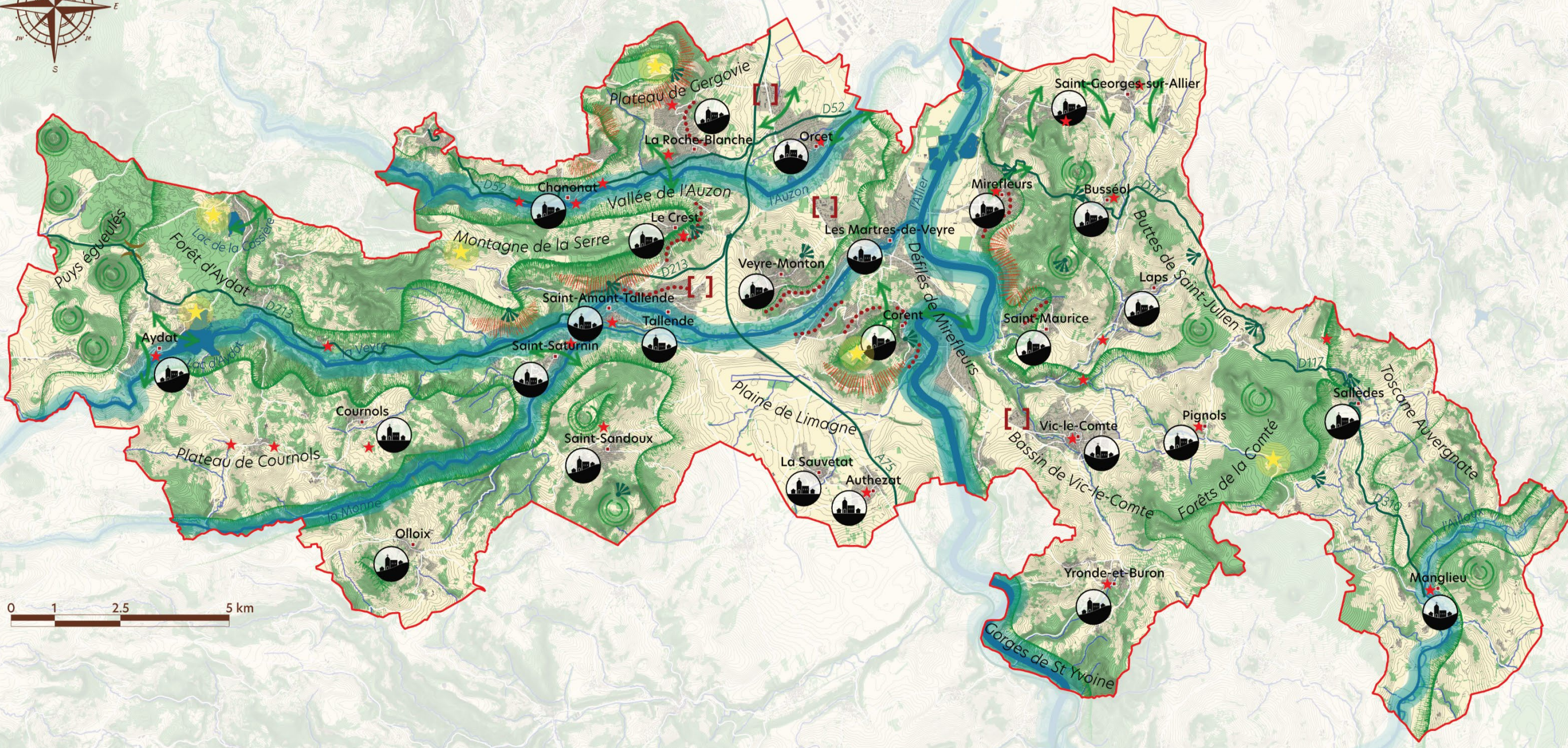
Vue depuis Plauzat, grandes parcelles agricoles sans marqueur bocager.

Déploiement d'infrastructures énergétiques :



Hangar photovoltaïque isolé en plaine agricole, ici à Chadrat (limitrophe territoire de Mond'Arverne)

CARTE DES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES



LÉGENDE

Occupation du sol

- Surfaces urbanisées
- Boisements / Forêts
- Surfaces agricoles / espaces ouverts
- Vallée / Ripisylve

Typologies villageoises

- Village de plaine ou de plateau
- Village de butte
- Village de vallée
- Village de coteau

Patrimoine et sites d'intérêt

- Monuments historiques
- Sites naturels d'intérêt touristique
- Cônes de vue
- Routes paysagères

Lignes de force du paysage

- Principaux reliefs et puys
- Cours d'eau majeur
- Col

Fragilités paysagères

- Entrée de ville à requalifier
- Périurbanisation des coteaux à contenir
- Coupures d'urbanisation à renforcer

Enrichissement des coteaux à enrayer

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

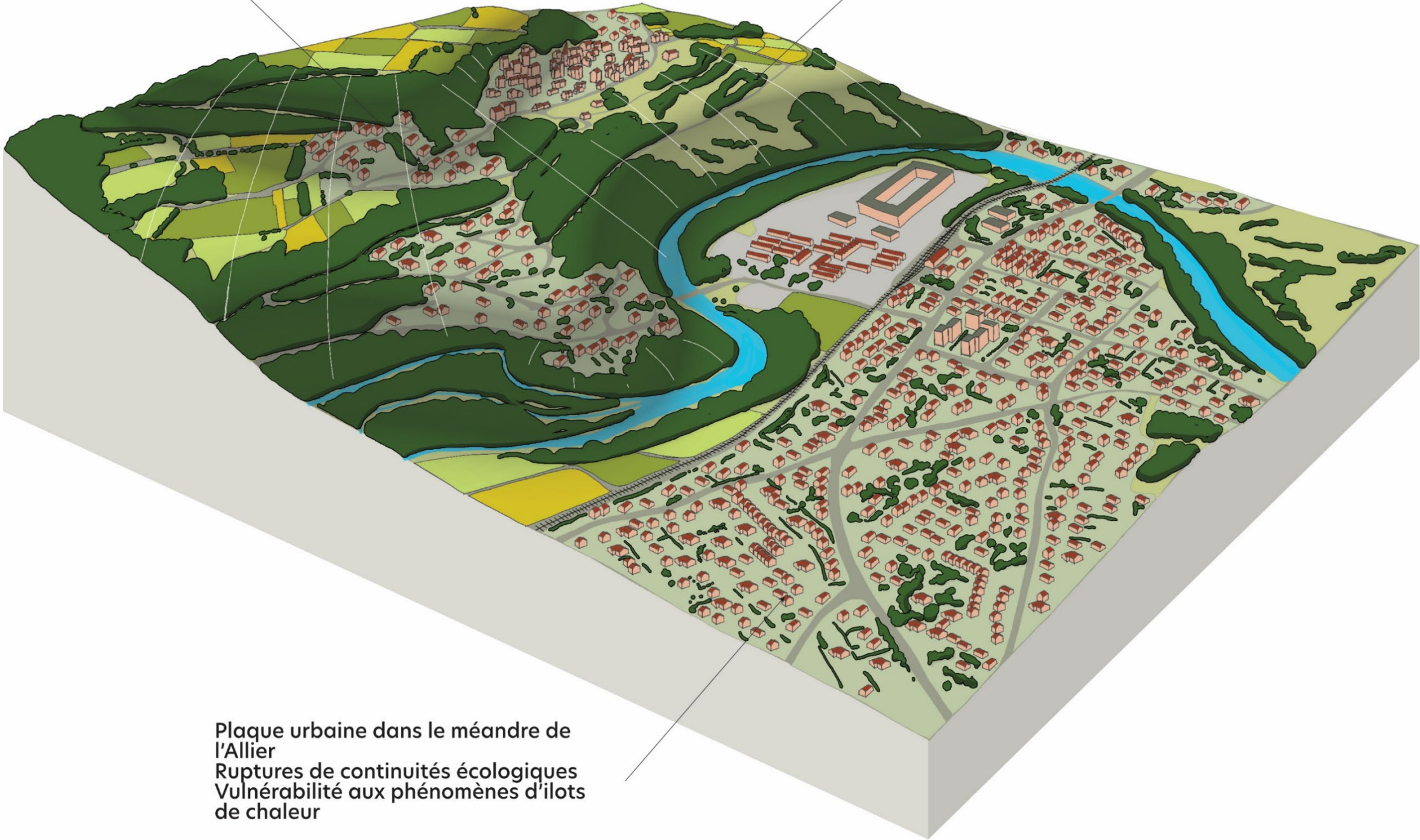
Au regard des fragilités paysagères identifiées, les présentes orientations d'aménagement visent à accompagner l'évolution du territoire vers une meilleure prise en compte des enjeux paysagers en intégrant également les approches transversales issues des autres OAP thématiques, notamment celles en lien avec le déploiement des trames verte et bleue, le traitement des lisières urbaines et la transition vers un urbanisme favorable à la santé.

Afin d'en faciliter la compréhension et d'apprécier l'évolution du paysage dans une approche transversale, les orientations d'aménagement sont d'abord illustrées sous forme de blocs diagrammes matérialisant des portions de territoire représentatives des dynamiques en cours. En fin de chapitre, chaque orientation est détaillée.

SECTEUR 1 CORENT - LONGUES | ÉTAT DES LIEUX

Urbanisation diffuse sur les coteaux
Manque de cohérence urbaine et paysagère

Boisements en développement sur
les coteaux
Fermeture progressive du paysage

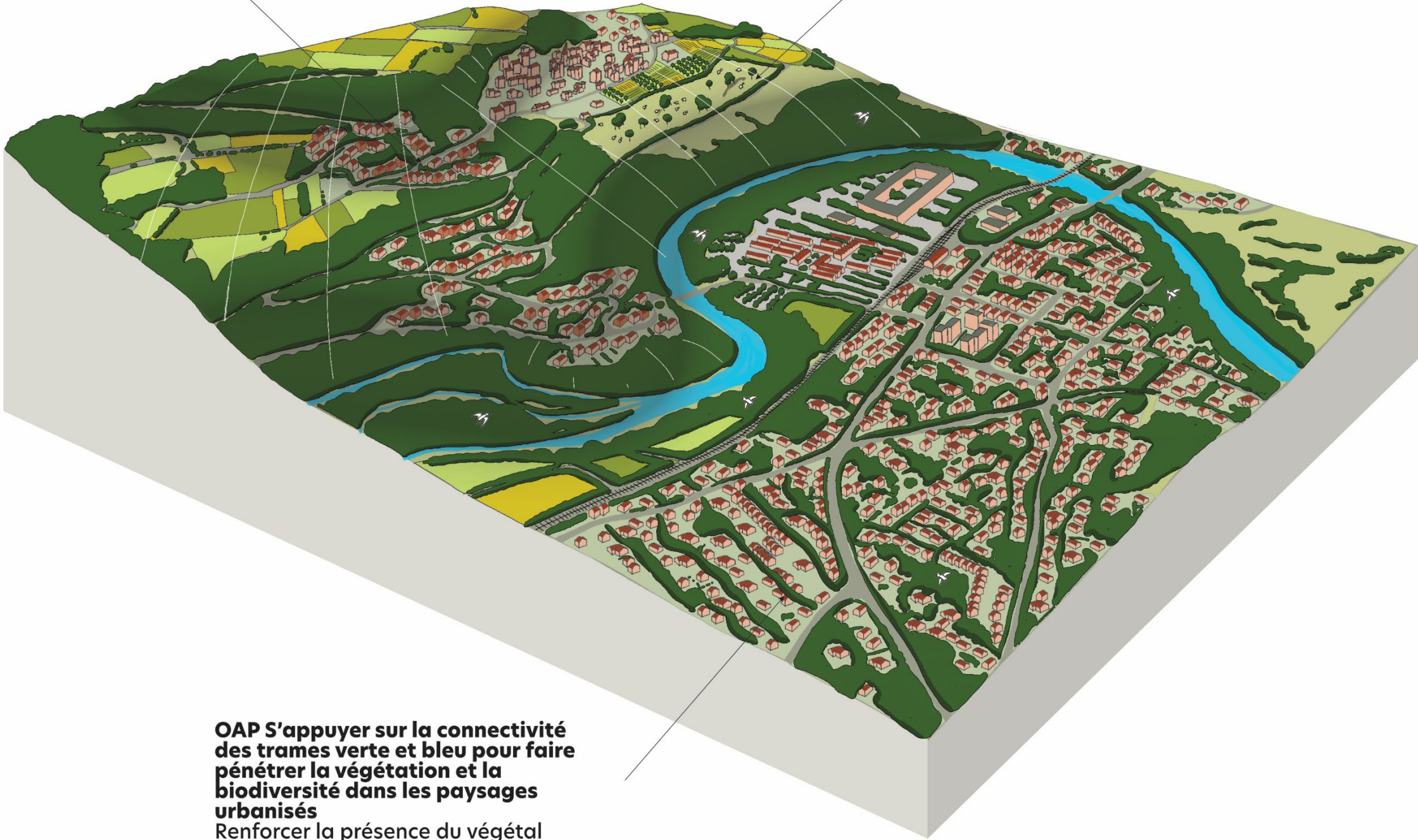


Plaque urbaine dans le méandre de
l'Allier
Ruptures de continuités écologiques
Vulnérabilité aux phénomènes d'îlots
de chaleur

SECTEUR 1 CORENT - LONGUES I ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**OAP Améliorer le paysage et la
résilience des coteaux urbanisés**
Compacité urbaine
Coupures d'urbanisation

**OAP Lutter contre l'enfrichement /
le boisement des coteaux**
Réouverture du paysage
Entretien par éco-pâturage

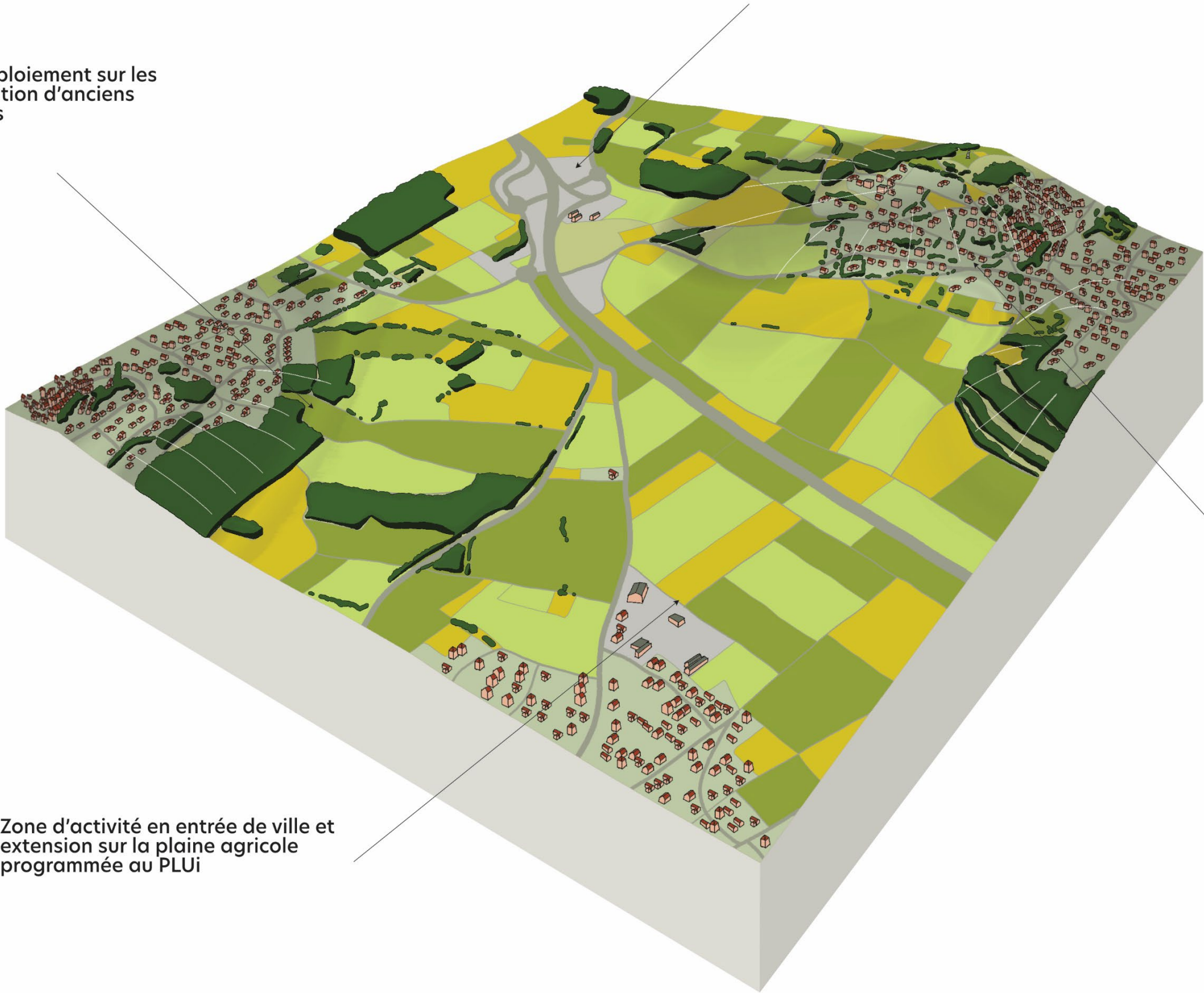


**OAP S'appuyer sur la connectivité
des trames verte et bleu pour faire
pénétrer la végétation et la
biodiversité dans les paysages
urbanisés**
Renforcer la présence du végétal
Travailler sur la porosité des clôtures

SECTEUR 2 TALLENDE - LE CREST - VEYRE MONTON | ÉTAT DES LIEUX

Infrastructures et espaces de services / délaissés banalisant le paysage

Boisement en déploiement sur les coteaux / disparition d'anciens terrains agricoles



Urbanisation des coteaux / phénomènes de covisibilité et problèmes de ruissellement urbain

Zone d'activité en entrée de ville et extension sur la plaine agricole programmée au PLUi

SECTEUR 2 TALLENDE - LE CREST - VEYRE MONTON | ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

OAP Lutter contre l'enfrichement / le boisement des coteaux
Reconquête des anciens terrains agricole
Déploiement d'une agriculture vivrière de proximité

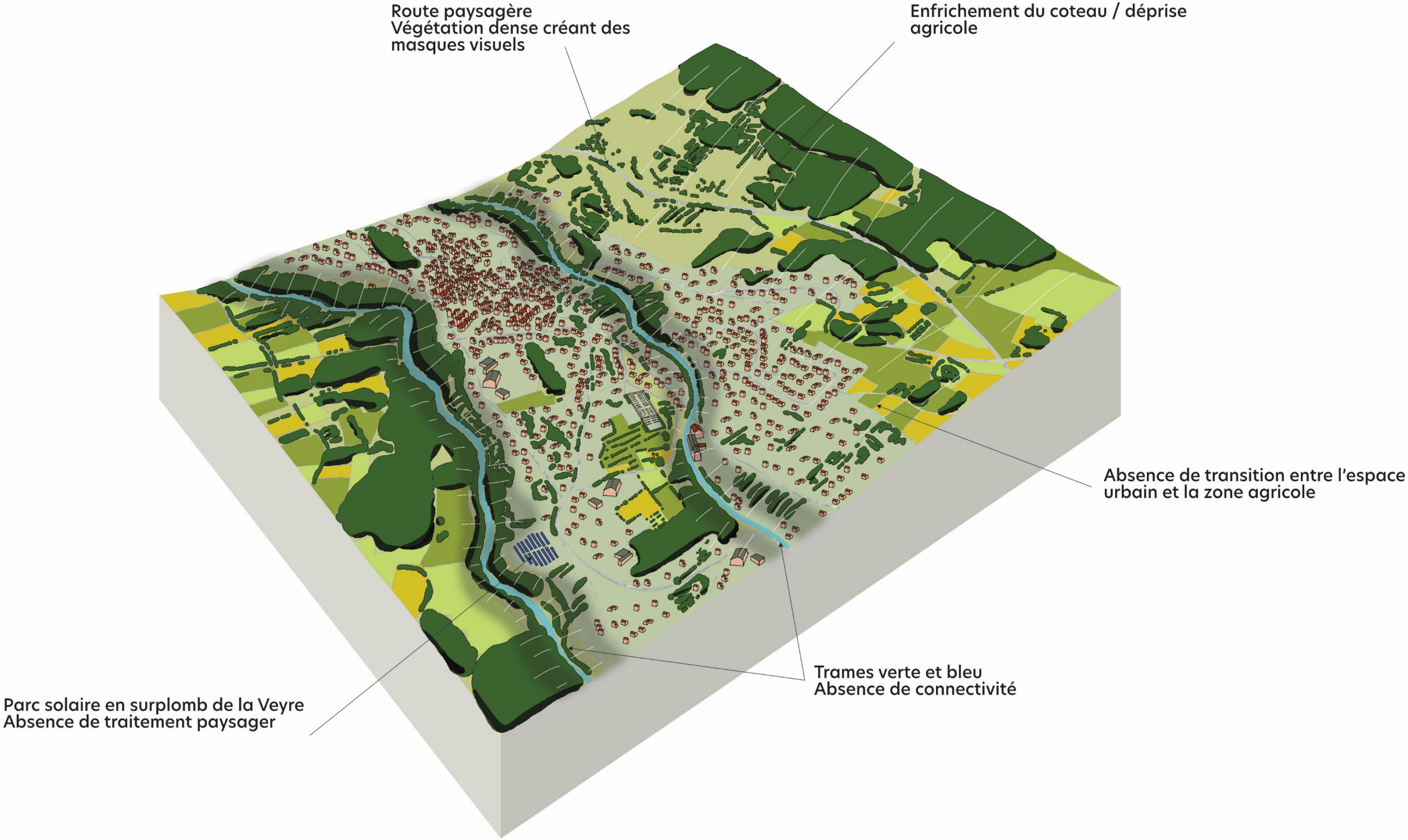
OAP Inscrire les projets d'infrastructures dans une trame paysagère
Plantation dense des délaissés routiers
Trames bocagères à déployer pour assurer la transition avec le milieu agricole

OAP Améliorer le paysage et la résilience des coteaux urbanisés
Réduire les phénomènes de ruissellement urbain
Créer du lien par le végétal

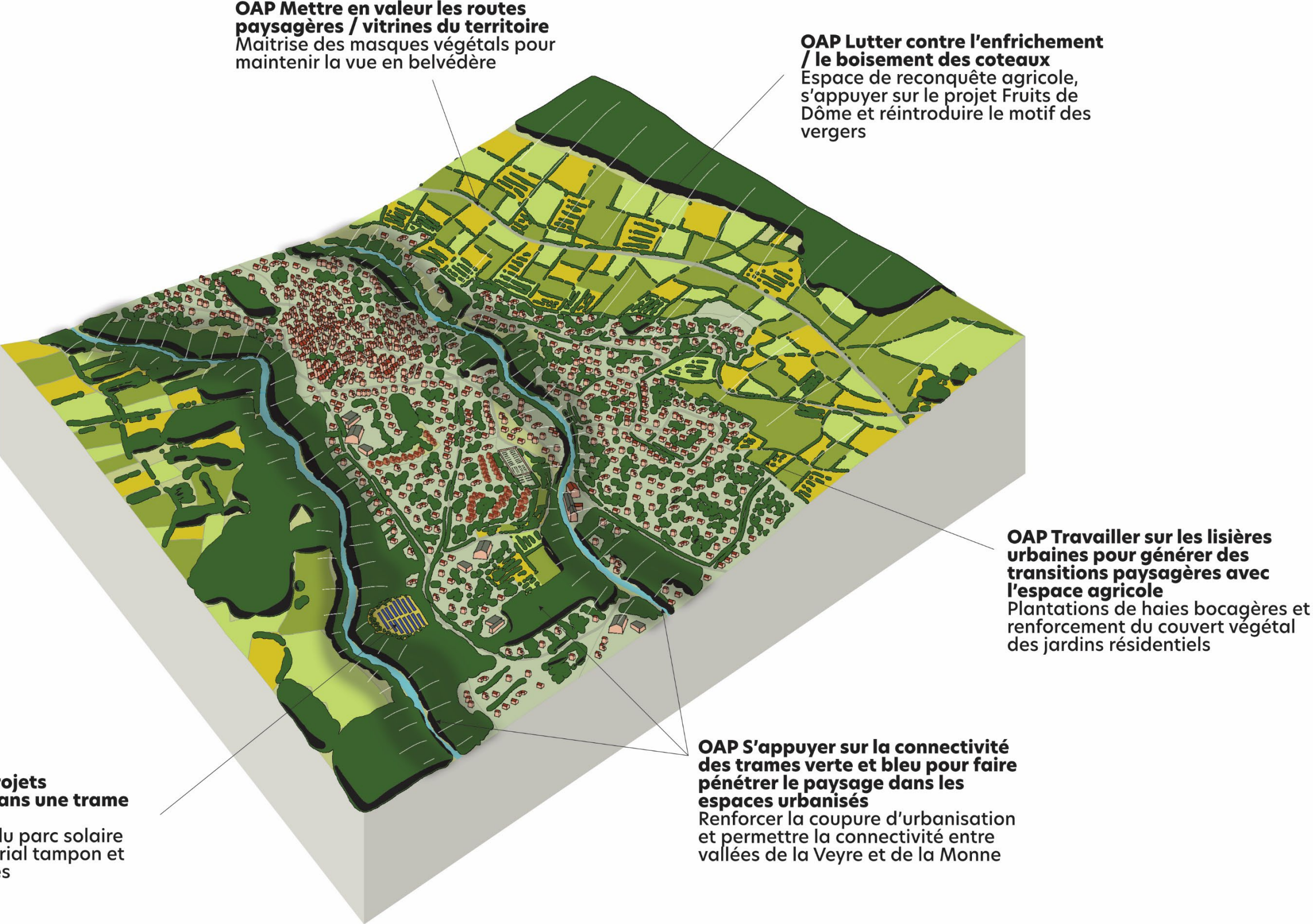
OAP Requalifier les entrées de ville impactées par les secteurs économique
Création d'un écrin paysager
Réintroduction de vergers
Transition avec le milieu agricole



SECTEUR 3 SAINT-AMANT-TALLENDE I ÉTAT DES LIEUX



SECTEUR 3 SAINT-AMANT-TALLENDE I ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Améliorer la qualité paysagère et la résilience des coteaux urbanisés :

Sont particulièrement concernées les communes de : La Roche-Blanche, Le Crest, Chanonat, Saint-Amant-Tallende, Tallende, Veyre-Monton, Corent, Mirefleurs et Saint-Maurice.

On distingue deux types de zonage sur les secteurs de coteaux urbanisés :

- Les zones Ug où la constructibilité est permise et qui sont donc amenées à se densifier,
- Les zones Us où la constructibilité est restreinte en raison de leur vulnérabilité aux risques (ruissellement urbain, mouvement de terrain, sols argileux) ou de leur localisation particulièrement impactante dans le grand paysage (phénomènes de co-visibilités).

En zone Ug :

- **Implantation des nouvelles constructions :** Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans un objectif de compacité urbaine afin de limiter le phénomène de mitage. Pour cela privilégier l'implantation en mitoyenneté des constructions principales existantes ou dans un rapport de proximité. Privilégier les annexes intégrées ou accolées à la construction principale.
- **Composition architecturale :** Eviter les constructions en toiture terrasse monobloc particulièrement visibles dans le grand paysage sauf à composer une toiture végétalisée à haute strate de végétalisation. Privilégier des toitures en pente à recouvrement rouge ou marron dont le sens de faitage suit les courbes de niveaux. Fragmenter les volumes.
- **Traitement des abords :** Minimiser les aménagements artificialisant le sol et accompagner les espaces de pleine terre de plantations d'arbres et végétaux de strates variées, afin de produire une structure végétale accompagnant le projet de bâti particulièrement sur la partie exposée à la covisibilité et qui s'insère dans le paysage. Se référer à l'OAP pour un urbanisme favorable à la santé / Traitement des espaces non bâtis. Favoriser la continuité des trames vertes à l'échelle de la zone afin de former des coupures d'urbanisation.
- **Lisières de zones Ug :** Se référer à l'OAP lisières.



Composition urbaine recherchée : Compacité du bâti / faitages de toitures parallèles aux courbes de niveau / Trames végétales intégrant les constructions

En zone Us :

- **Extensions de constructions existantes** : Eviter la surélévation susceptible d'augmenter l'impact visuel du bâti. Privilégier les extensions par volume fragmenté en suivant le nivellement du terrain naturel.
- **Composition architecturale** : Maintenir une harmonie de traitement avec la construction existante.
- **Traitement des abords et parcelles non bâties** : L'objectif est double avec d'une part la création à l'échelle du coteau d'une trame paysagère susceptible d'intégrer les constructions éparses existantes (créer du lien) et d'autre part lutter contre les phénomènes d'érosion des sols en assurant par le végétal le maintien des structures de sol et le ralentissement du ruissellement. Ainsi, les plantations devront créer des structures parallèles aux courbes de niveaux afin de stopper la course de l'eau. De même les espaces non bâtis pourront être traités en terrasses successives par des aménagements légers employant des techniques fondées sur la nature.



Etagement par soutènement bois



Terrasses en fascine tressée



Verger palissé

Qualifier/requalifier les entrées de ville impactées par les secteurs économiques :

Certaines entrées de ville sont particulièrement impactées par des aménagements/constructions disqualifiantes, notamment des zones d'activités économiques. C'est le cas notamment sur les communes d'Orcet, des Martres de Veyre, de Tallende et de Vic-le-Comte. Outre la faible qualité architecturale des constructions, l'absence de transition entre l'espace agricole et l'espace urbain est problématique renforçant la présence des bâtiments et aménagements d'espaces de service.

Champs d'application : zone Ui et AUi

L'objectif est de réintroduire cette notion de transition en travaillant sur une marge étendue afin de créer des structures paysagères depuis l'espace agricole jusqu'à l'intérieur de la zone d'activité. Pour cela, le foncier mobilisé pour le projet doit inclure la mise en place de franges plantées d'arbres de moyen port (la réintroduction de vergers est à privilégier) afin de créer une canopée qui englobe les constructions et d'élir ces structures paysagères vers les espaces agricoles sous forme de haies bocagères.

- **Maintenir un recul des constructions d'au moins 20m par rapport aux limites entre la zone Ui ou AUi et la zone non constructible,**
- **Planter les lisières non bâties sur une épaisseur de 20m à 50m, privilégier les arbres de petit/moyen port et réintroduire le motif paysager des vergers,**
- **Faire pénétrer les trames plantées au sein de la zone d'activités pour limiter l'effet de plaque urbaine,**
- **Travailler en partenariat avec les agriculteurs limitrophes et impulser la plantation de haies bocagères dans un rayon de 100m autour de la ZAE.**



Exemple de la ZAE de Vire en Normandie ©Cerema, déploiement de trames paysagères au sein de la zone et dans l'espace agricole permettant une meilleure intégration des constructions.

Travailler sur les lisières urbaines pour générer des transitions paysagères avec l'espace agricole :

Se référer à l'OAP lisières

Lutter contre l'enfrichement/boisement des coteaux :

La déprise agricole des secteurs en pente et donc difficilement mécanisables est un phénomène répandu en France. Sur le territoire de Mond'Arverne, il est particulièrement marqué dans l'unité paysagère des Pays coupés des volcans. La communauté de communes a impulsé une démarche de replantation de vergers au travers du projet Fruits de Dôme. Cette politique menée dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial du Grand Clermont se traduit au niveau du PLUi par la mise en place d'un zonage spécifique Ar de reconquête agricole. Pour autant d'autres secteurs agricoles sont en déprise sur le territoire.

Sur les secteurs A et Ar dont les pentes sont supérieures à 20% :

- **Rechercher les vestiges d'anciennes cultures et s'appuyer sur les trames parcellaires existantes,**
- **Travailler sur le nivellement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'érosion des sols (technique du keyline design),**
- **Préférer un re-découpage parcellaire sous forme de mosaïque de petite taille et planter des haies bocagères pour limiter l'écoulement des eaux et favoriser les barrières écologiques (limite la diffusion des éventuelles maladies),**
- **Privilégier la diversité des essences et des modes de culture.**



Exemple de Molompize (15) – Restauration des terrasses en pierre sèche et réintroduction de la culture



En zone N :

- Assurer un suivi sur le boisement des coteaux et limiter la fermeture des paysages en maintenant des espaces ouverts
- Multiplier les secteurs de lisière favorables à la richesse de la biodiversité
- Impulser des démarches d'entretien par éco-pâturage (exemple de Gergovie)



Démarche d'éco-pâturage à Gergovie

S'appuyer sur la connectivité des trames verte et bleue pour faire pénétrer la végétation et la biodiversité dans les paysages urbanisés :

L'OAP thématique Trames verte et bleue fait apparaître les espaces de connectivité à restaurer pour favoriser les continuités écologiques sur le territoire de Mond'Arverne.

En s'appuyant sur cette stratégie écologique l'objectif est également de renforcer la présence du végétal au sein des espaces urbains afin de les rendre plus résilients face au changement climatique (nature en ville, lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur, désimperméabilisation du sol, stockage du carbone...). Ces orientations sont détaillées dans l'OAP thématique pour un urbanisme favorable à la santé.

Mettre en valeur les routes paysagères, véritables vitrines du territoire :

Les routes paysagères identifiées sur le territoire de Mond'Arverne sont :

- La D52 entre Orcet et Chanonat : Ce tronçon se ferme progressivement par la présence d'une végétation en bord de voie côté belvédère. Les démarches de défrichement ponctuel sont bienvenues.
- La D213 entre la sortie d'autoroute et l'entrée dans la forêt d'Aydat : Ce tronçon est pour l'instant plutôt préservé des masques visuels. L'objectif est donc de maintenir les vues.
- La D117 et la D310 depuis les hauteurs de Mirefleurs jusqu'à l'entrée dans Manglieu : Cet itinéraire est particulièrement qualitatif offrant des vues en alternance vers l'ouest et l'est. Cette voie traverse des espaces boisés qui permettent de rythmer le parcours et de souligner les contrastes entre espaces ouverts et fermés. Sur les linéaires ouverts, la vue doit être maintenue, le risque de fermeture des paysages est moindre dans la mesure où la route traverse des espaces agricoles en activité, vallonnés donc peu en proie à l'enfrichement. Toutefois une mesure d'interdiction de plantations hautes et denses de type haies arbustives est nécessaire, les alignements d'arbres de haut jet peuvent être plantés s'ils laissent passer la vue.
- Enfin l'A75 bien que marquée par l'aspect routier de l'infrastructure demeure une route paysagère notable puisque vitrine du territoire à l'échelle régionale. Le maintien des vues n'est pas menacé dans la mesure où elle traverse la plaine de Limagne largement ouverte, et quand bien même les reliefs alentours resteraient encore largement perceptibles.

- **Eviter la plantation de végétation dense à moins de 50m des routes belvédères,**
- **Pour la plantation d'arbres d'alignement, privilégier les sujets sur tige avec un houppier réhaussé pour permettre les vues transversales,**
- **Préférer le recours aux dispositifs de sécurité en pierre ou en bois, éviter les glissières métalliques banalisantes,**
- **Penser l'aménagement des entrées/sorties de bourg en lien avec les vues sur le grand paysage, mettre en valeur les fenêtres paysagères dans la traversée des bourgs.**

Inscrire les projets d'infrastructure dans une trame paysagère :

Les infrastructures routières sont très présentes aux abords de l'autoroute notamment. Les échangeurs, les ronds-points directionnels, les dispositifs techniques de gestion des eaux sont autant d'éléments qui banalisent le paysage.

- **Intégrer un paysagiste concepteur pour tout projet d'aménagement d'infrastructure**
- **Impulser les démarches de type 1% paysage sur le territoire**



Inscription de l'A84 dans une trame bocagère – source CETE Normandie-Centre

CONCLUSION

Le territoire de Mond'Arverne communauté dispose de points de repères solides favorisant le sentiment d'appartenance : Puy Saint Romain, plateau de Gergovie, Chaîne des Puys... La variété d'ambiances paysagères est le reflet de son socle géologique et offre un cadre singulier et qualitatif aux populations locales.

Pour autant, certaines dynamiques fragilisent le territoire en lien avec la croissance urbaine et la déprise agricole de certains secteurs. Les coteaux sont particulièrement impactés.

Le paysage évolue et avec les effets du changement climatique, ces évolutions ont tendance à s'accélérer. Ainsi, les orientations d'aménagement traduites au PLUi ont pour double objectif de réintroduire une cohérence paysagère des secteurs urbanisés et d'accompagner le territoire vers une meilleure résilience.

Par ailleurs, les espaces agricoles ont un rôle prépondérant en matière de fabrication de paysages. Mond'Arverne a impulsé une dynamique locale autour de l'agriculture vivrière notamment dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial qui peut se révéler moteur en matière de reconquête de terrains en friche et de gestion maîtrisée des lisières entre espaces urbains et agricoles.

Enfin, l'approche paysagère se veut ici transversale avec l'enjeu écologique afin de garantir une cohérence globale entre perceptions et fonctionnalités.