



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026-2031

Diagnostic foncier

Février 2026 - Approbation

TABLE DES MATIERES

1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	4
1.1 Pourquoi un deuxième Programme Local de l'Habitat ?	5
1.2 Inscription du PLH dans la hiérarchie des normes	6
1.3 Les orientations du SCoT	7
1.4 La procédure de validation du PLH	9
2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET NATUREL	10
2.1 Situation géographique et administrative	10
2.2 Mond'Arverne, face aux risques	11
2.2.1 Le risque inondation	11
2.2.2 Le risque mouvement de terrain	11
2.3 Les espaces naturels	12
2.3.1 Les sites Natura 2000	12
2.3.2 Les ZNIEFF	12
2.3.3 Les espaces naturels sensibles	13
2.3.4 Les parcs naturels régionaux	13
3. LES OUTILS DE PLANIFICATION MOBILISES	14
3.1 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur	14
3.2 Les outils à mobiliser dans le futur PLUi en faveur de la diversification de l'offre de logements	14
4. LE POTENTIEL FONCIER A DESTINATION D'HABITAT	15
4.1 L'analyse de la consommation foncière	15
4.1.1 Source et méthodologie	15
4.1.2 Consommation d'espaces entre 2011 et 2021	15
4.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain	16
4.2.1 Préalable : méthodologie de travail	16
4.2.2 Les disponibilités foncières sur le territoire	16
4.2.3 La nature des disponibilités foncières	20
4.2.4 Estimation de production de logements	21
5. SYNTHÈSE	25
5.1 Diagnostic foncier : quels enjeux tirer ?	25

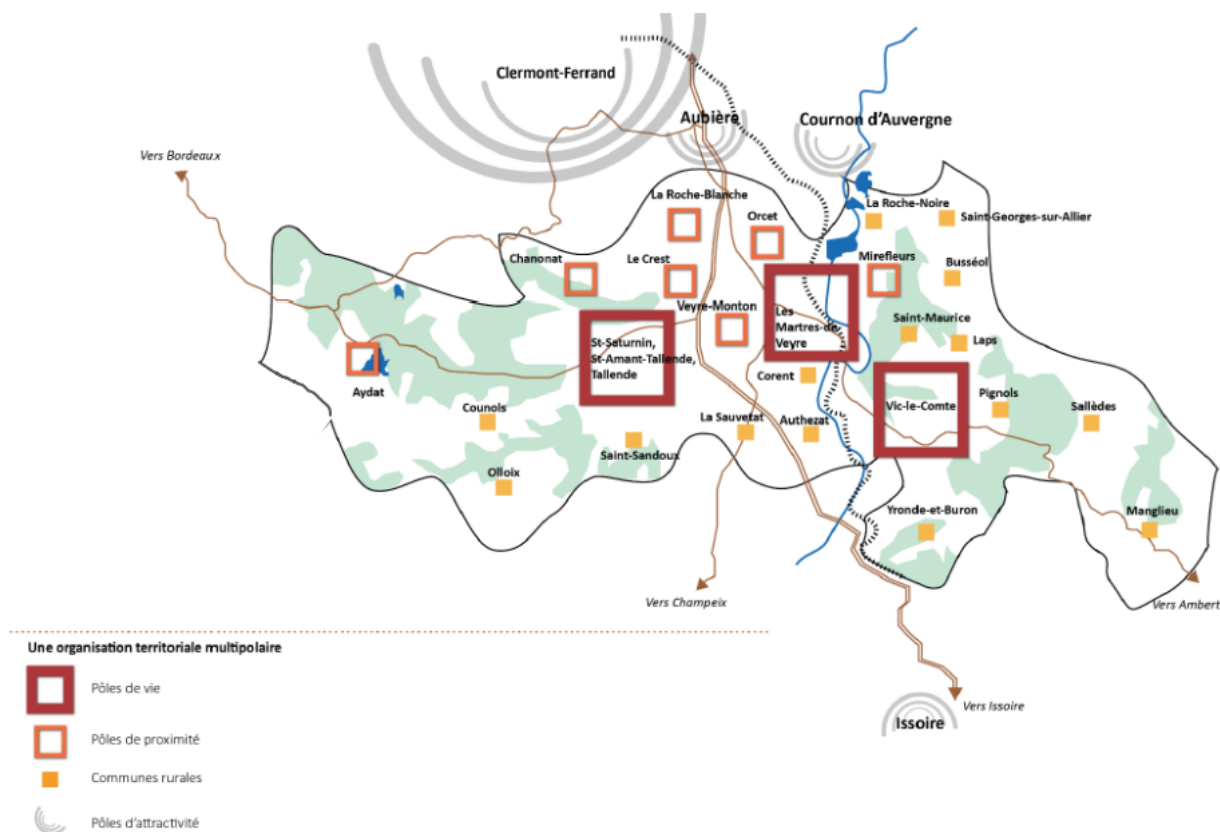
1.Éléments de contexte

Le Programme Local de l'Habitat constitue l'expression d'une stratégie communautaire, il vise à définir une feuille de route partagée pour la définition des principes d'équilibre de l'offre de logements sur le territoire. Pour autant, les vingt-sept communes qui composent Mond'Arverne Communauté et ses 41 000 habitants ne partagent pas toujours les mêmes enjeux, dynamiques, et caractéristiques.

Le territoire se partage sous forme de plusieurs pôles et centralités. Pour un développement équilibré du territoire, Mond'Arverne Communauté à travers le SCOT organise son développement urbain en confortant l'armature urbaine du territoire selon la répartition suivante :

- 5 communes identifiées constituant 3 pôles de vie : Les Martres-de-Veyre, Vic-le-Comte, Saint-Amant-Tallende / Tallende / Saint-Saturnin. Structurantes pour le territoire, il s'agit des communes privilégiées pour l'accueil de nouvelles populations et des fonctions urbaines de proximité ;
- 7 pôles de proximité : Aydat, Chanonat, Le Crest, Mirefleurs, Orcet, La Roche-Blanche, Veyre-Monton, constituant un ensemble de communes complémentaires aux pôles de vie au regard de l'offre urbaine qu'elles ont développée ;
- 15 communes rurales : Authezat, Busséol, Corent, Cournols, Laps, Manglieu, Olloix, Pignols, La Roche-Noire, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice-Es-Allier, Saint-Sandoux, Sallèdes, La Sauvetat, Yronde-et-Buron, ensemble de petites communes qui fonctionnent avec l'emploi et l'offre urbaine des pôles de vie et de proximité (à noter que la commune de Saulzet-le-Froid, inscrite en commune rurale au PLH 2018-2023, n'appartient plus au territoire communautaire depuis le 1er janvier 2020).

Aussi, les enjeux spécifiques à chacun de ces pôles devront être intégrés à la réflexion conduite tout au long de l'élaboration du PLH.



1.1 Pourquoi un deuxième Programme Local de l'Habitat ?

Mond'Arverne Communauté s'engage dans la réalisation de son deuxième programme local de l'habitat (PLH), en cohérence avec les principes de mixité sociale, afin de poursuivre la réflexion et la politique menées en matière d'habitat, et de se doter d'un outil qui répondra au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs. L'objectif de ce deuxième PLH est de favoriser le développement d'une offre de logement adaptée, qui répond aux besoins de la population, de par sa localisation et ses caractéristiques.

Document stratégique et opérationnel, ce deuxième PLH a vocation à présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique habitat, celles-ci devant par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de l'intercommunalité. Ainsi ce diagnostic s'appuie sur :

- le traitement de données statistiques, issues d'un grand nombre de sources, avec prise en compte de l'armature urbaine retenue dans le Schéma de Cohérence territoriale du Grand Clermont et le premier Programme Local de l'Habitat (Pôle de vie, Pôle de proximité, communes rurales),
- le produit des échanges avec les élus des 27 communes et avec les professionnels du domaine du logement et de l'hébergement, lors des différentes rencontres qui ont été organisées.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et des nouveaux ménages accueillis dans un contexte de croissance démographique, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logement équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant.

Ce document va permettre au territoire de bâtir sa stratégie en matière de politique de l'habitat pour les 6 prochaines années.

Cette démarche répondra en tous points aux prescriptions des articles L 302-1 et suivants du Code de la Construction et d'Habitation et au décret 2018-142 du 27 février 2018 qui a fait évoluer le contenu des PLH avec l'intégration obligatoire d'un volet foncier.

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

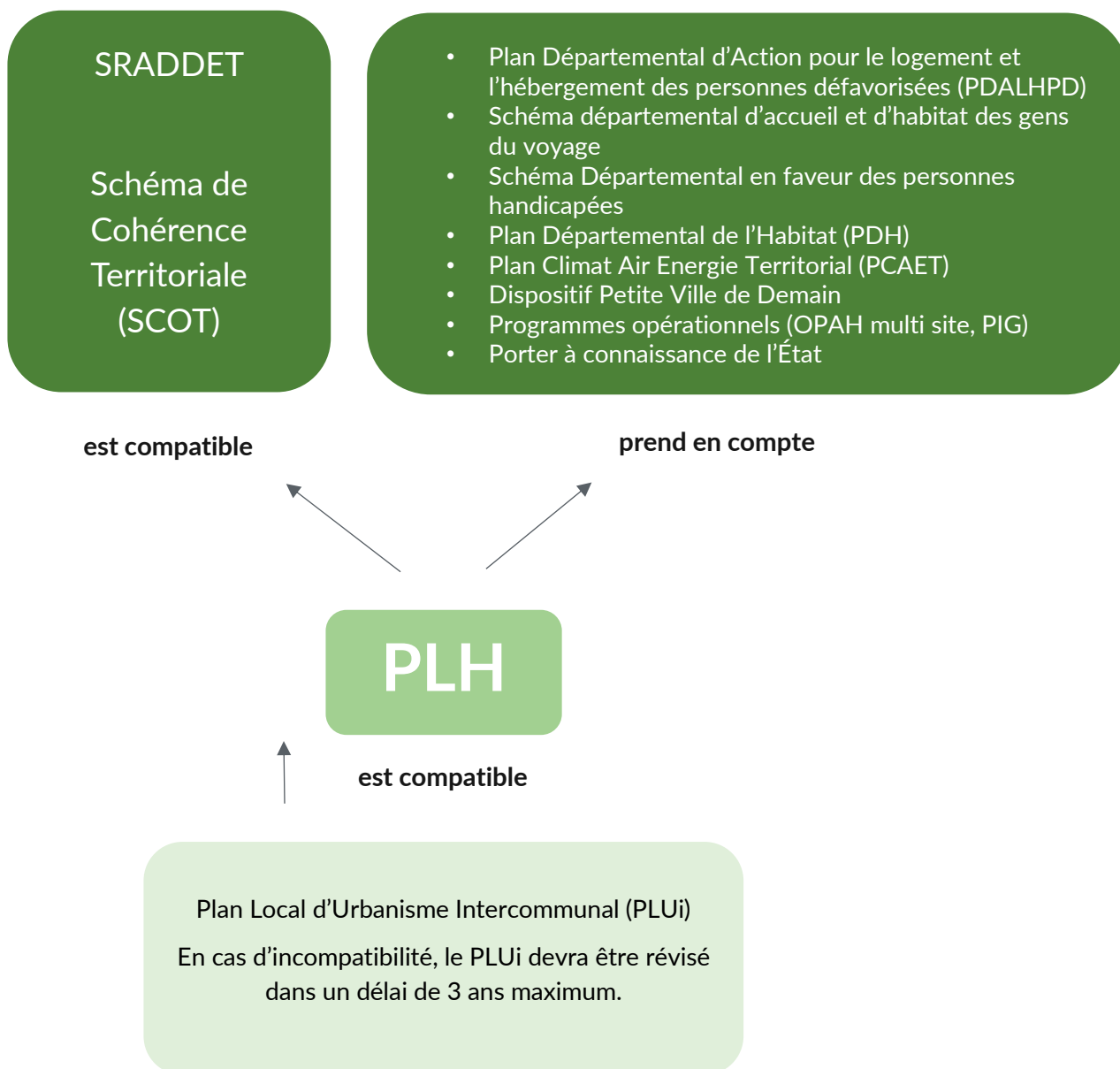
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. »

Les enjeux fonciers sont présents dans les PLH depuis l'origine, mais la traduction des conclusions du diagnostic en une réelle stratégie foncière fait souvent défaut. Afin de renforcer ces aspects, l'article 102 de la loi Égalité et Citoyenneté du 23 novembre 2018 clarifie les obligations concernant le volet foncier du PLH. L'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) indique désormais que :

- Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et définir les conditions de mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du territoire ;
- Les orientations du PLH et les actions correspondantes devront permettre la réalisation du programme et traduire une véritable stratégie foncière.

1.2 Inscription du PLH dans la hiérarchie des normes

En tant que document stratégique, le Programme local de l'habitat associe diverses thématiques complémentaires (mobilité, développement économique, patrimoine environnemental et culturel, etc...). De fait, il doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites aux échelles départementale, intercommunale et communale, et avec les politiques sectorielles du territoire, de façon à devenir un maillon de l'expression d'un projet de territoire.



1.3 Les orientations du SCoT

Mond'Arverne Communauté appartient au PETR du Grand Clermont, dont le SCoT en vigueur a été approuvé le 29 novembre 2011. Il a fait l'objet de 8 modifications, permettant de l'adapter et de l'améliorer dans le respect du projet politique du territoire.



Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Le PADD identifie plusieurs enjeux en matière d'habitat avec un objectif de répondre aux défis démographiques, répondre aux besoins de diversité en matière d'habitat, maintenir une égalité des droits à la ville. Il fixe notamment comme objectifs :

- « Une augmentation de la population du Grand Clermont d'au moins 50 000 habitants d'ici 2030 » ;
- « Construire au moins 2250 logements par an jusqu'en 2030... en proposant une offre de logements diversifiée » ;
- « Assurer le droit au logement pour tous » ;
- « Tendre vers une répartition des constructions nouvelles à hauteur de 70 % sur le cœur métropolitain, 15 % sur les pôles de vie et 15 % sur les territoires périurbains » ;
- « Améliorer significativement l'efficacité foncière (surface de terrain par logement) » ;
- « Préférer les opérations de renouvellement urbain ».

Le document d'orientation générale (DOG) traduit ces objectifs politiques en orientations qui s'imposent aux programmes locaux de l'habitat (PLH) et aux documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi). Le DOG fixe notamment comme orientations fondamentales :

- Un nombre maximum de logements autorisés par EPCI sur la période 2011-2030 (en précisant le nombre maximum pour les territoires périurbains) ; un objectif pour Mond'Arverne 2011-2030 de + 4255 logements dont 1771 logements au maximum pour les territoires périurbains, dont 590 en renouvellement urbain.
- Des densités pour les nouveaux logements (« objectifs vers lesquels il faut tendre ») : 130 m² de surface de terrain pour 1 logement dans le cœur métropolitain, 500 m² de surface de terrain pour 1 logement dans les pôles de vie, 700 m² de surface de terrain pour 1 logement dans les territoires périurbains ;
- Une surface maximale (en hectares) pour la construction de logements par EPCI sur la période 2011-2030 (efficacité foncière) ; Il fixe pour Mond'Arverne Communauté une surface maximum de consommation de 575 hectares (extension, dents creuses et renouvellement urbain).
- La construction de logements sociaux représente au minimum 20 % de la production de logements neufs sur le cœur métropolitain, et 15 % sur les pôles de vie.

En outre, afin de favoriser la densification du tissu urbain, dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur « dents creuses » dans la limite de 590 logements pour Mond'Arverne Communauté sur la période 2011-2030.

Le PADD précise l'organisation en archipel : « *Le Grand Clermont a opté pour une organisation en archipel de son territoire qui repose sur l'articulation d'un cœur métropolitain avec des pôles de vie, au nombre de 7 aujourd'hui¹, et des territoires périurbains.*

L'objectif est de favoriser une qualité résidentielle qui repose sur la performance et l'accessibilité des équipements et des services, une diversité de types de logements et une facilité de déplacement à moindre coût. Pour cela, le SCoT entend faire jouer un rôle renforcé aux polarités urbaines et, ainsi, tendre vers une répartition des constructions nouvelles à hauteur de 70 % sur le cœur métropolitain, 15 % sur les pôles de vie et 15 % dans les territoires périurbains ».

Le SCoT du Grand Clermont impose des objectifs qualitatifs et des objectifs quantifiés à l'échelle de chaque EPCI, qui nécessitent impérativement une déclinaison adaptée (a minima : quantification à l'échelle des communes) dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) pour pouvoir être mis en œuvre. Les objectifs du SCoT du Grand Clermont à l'échelle de Mond'Arverne Communauté pour la période 2011-2030 :

EPCI	logements autorisés	dont nombre de logements maximum pour les communes périurbaines	nombre de logements supplémentaires autorisés en renouvellement urbain ou sur « dents creuses » pour les communes périurbaines	surface foncière maximale pour la construction de logements
Mond'Arverne Communauté	4 255 logements	1 771 logements	590 logements	248 ha

Le DOG fixe également des orientations générales concernant l'offre d'habitat spécifique (étudiants, personnes âgées ou handicapées, jeunes travailleurs, logements temporaires, habitat des gens du voyage), l'innovation dans les modes de production de logements en donnant la priorité au renouvellement urbain, la valorisation des quartiers concernés par les programmes nationaux de renouvellement urbain, mais aussi la réhabilitation du parc existant, la performance énergétique

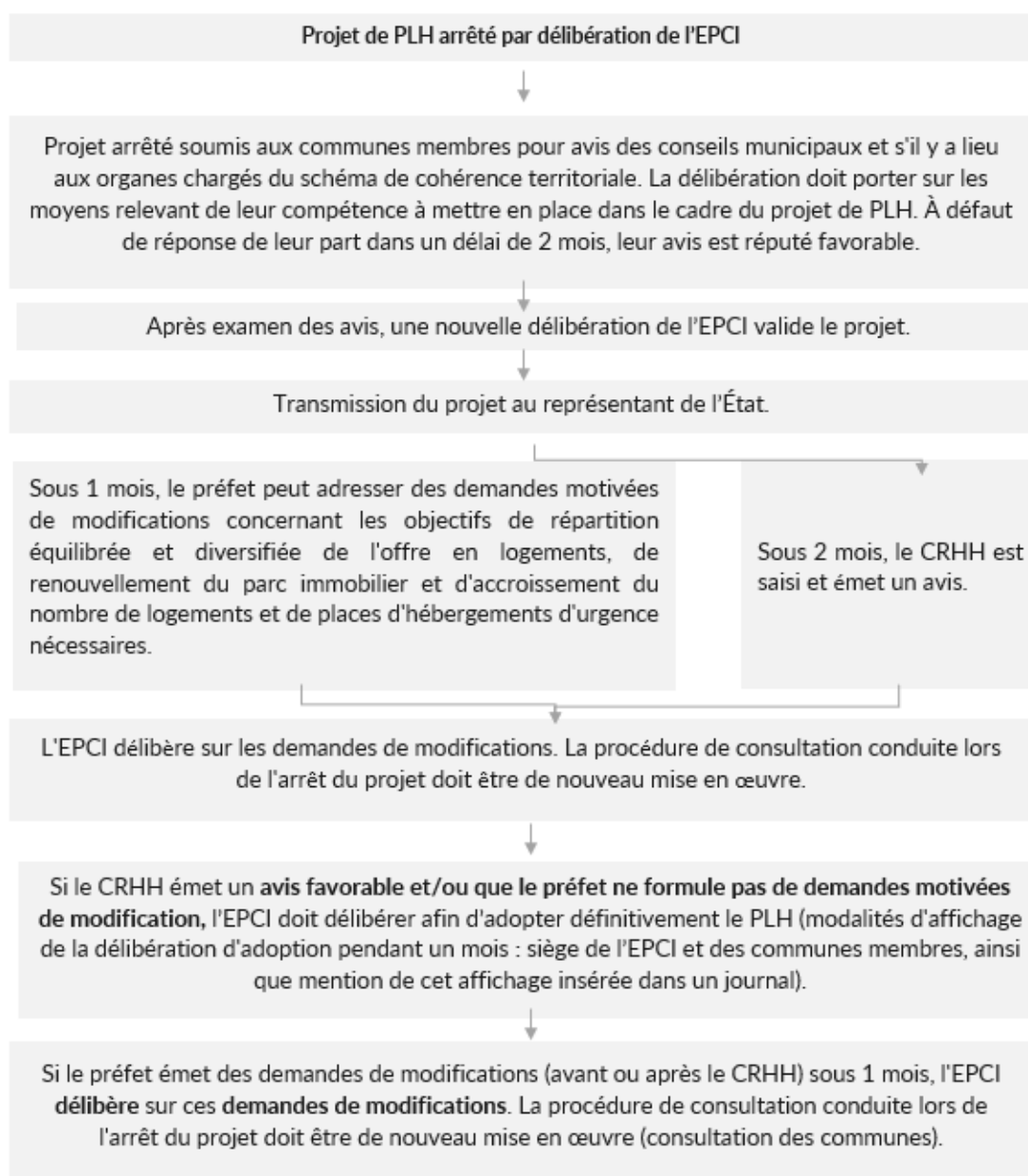
Enfin, d'autres dispositions du SCoT seront à prendre en compte par le PLH de Mond'Arverne Communauté. Il s'agit notamment des thèmes suivants :

- L'articulation habitat-emploi-déplacement ;
- Les nouvelles infrastructures et les systèmes de transports ;

¹ dont 3 pour Mond'Arverne Communauté : Les Martres de-Veyre, Vic-le Comte et l'ensemble Tallende/Saint-Amant-Tallende/Saint-Saturnin

- La trame écologique en zone urbaine ;
- La performance énergétique des constructions, le recours aux matériaux à faible impact écologique et aux énergies renouvelables ;
- La prise en compte des risques ;
- La protection des espaces agricoles, naturels et des paysages ;
- La requalification des entrées d'agglomération.

1.4 La procédure de validation du PLH



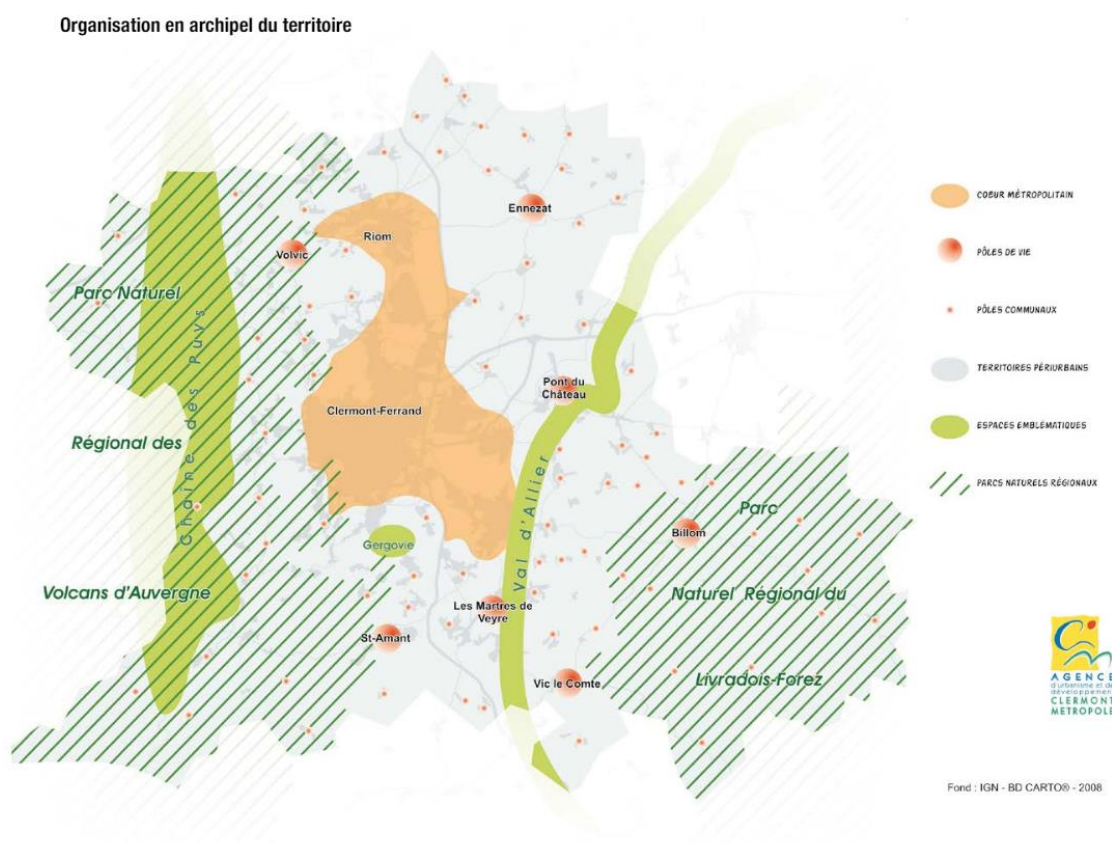
2. Contexte géographique et naturel

2.1 Situation géographique et administrative

Mond'Arverne Communauté, fusion des trois communautés de communes Allier Comté Communauté, Gergovie Val d'Allier Communauté et des Cheires est située au centre du département du Puy-de-Dôme. Comprenant 27 communes, ce territoire bénéficie d'une position centrale, et compte une population de 40 762 habitants (selon les données de l'INSEE 2020), et connaît une croissance démographique notable depuis plusieurs années.

Les 27 communes de l'EPCI connaissent un développement soutenu, tant du point de vue démographique qu'économique, essentiellement lié à leur cadre de vie, leur proximité avec l'agglomération clermontoise, ainsi qu'à l'activité du tourisme.

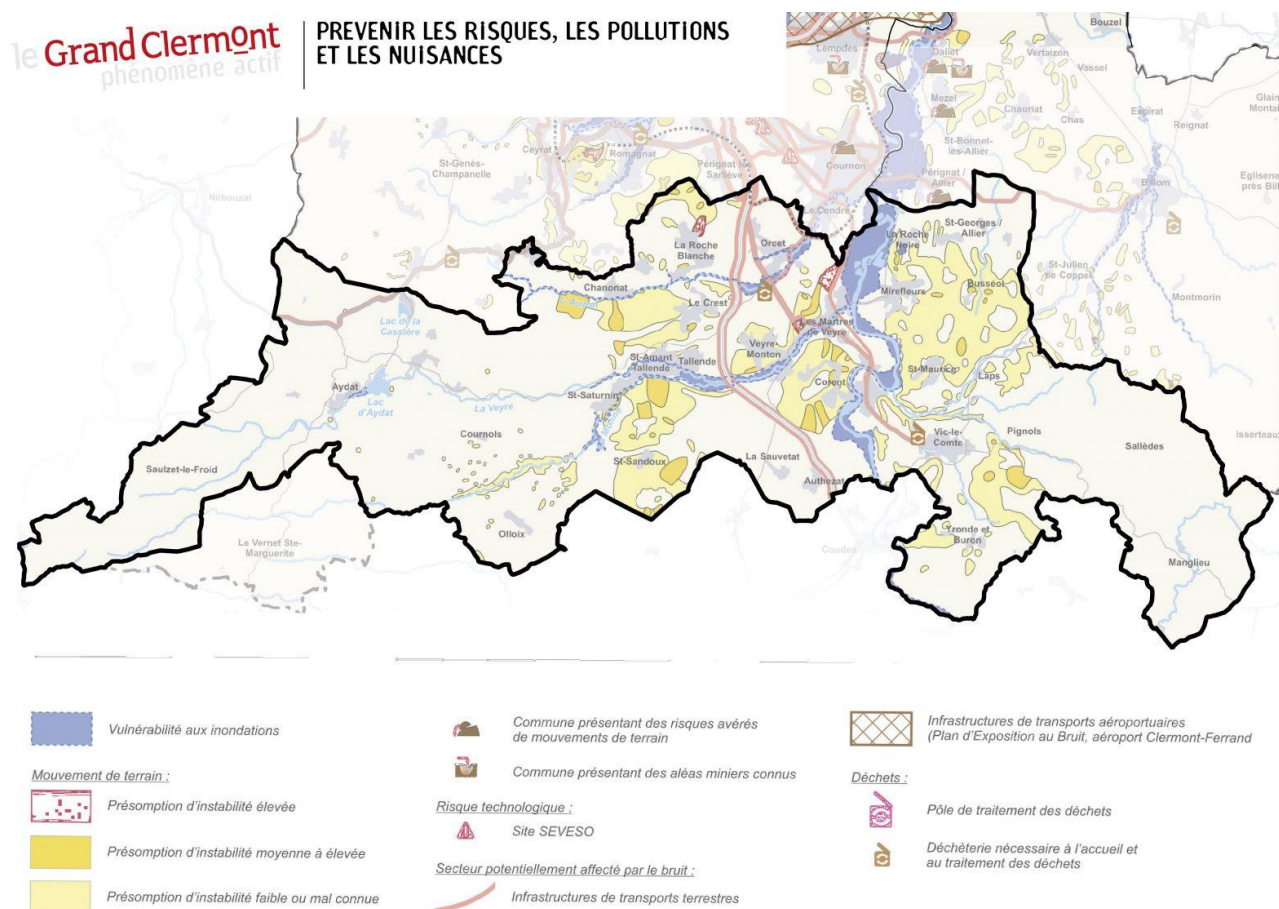
L'intercommunalité fait partie du SCoT du Grand Clermont qui a été approuvé en novembre 2011 et a fait l'objet de 8 modifications. C'est un projet de territoire pour 104 communes et 4 EPCI. Ce SCoT est actuellement en cours de révision.



Source : *Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT du Grand Clermont*

2.2 Mond'Arverne, face aux risques

Le territoire de Mond'Arverne Communauté est concerné par plusieurs risques. En effet, certaines communes font l'objet de PPR. Ces derniers devront être pris en compte lors de la territorialisation des objectifs de production de logements.



2.2.1 Le risque inondation

Plusieurs communes de l'EPCI sont concernées par des PPRNPi (plan de prévention naturels prévisibles d'inondation) opposables :

- PPRNPi de l'agglomération clermontoise approuvé le 8 juillet 2016 pour les communes d'Authezatz, Corent, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, La Roche-Noire, Saint-Maurice et Vic-le-Comte ;
- PPRNPi du bassin de la Veyre approuvé le 22 décembre 2008 pour les communes d'Aydat, Saint-Saturnin, Saint-Amant-Tallende, Tallende, Veyre-Monton et Les-Martres-de-Veyre ;
- PPRNPi du Bassin de l'Auzon approuvé le 9 mai 2007 pour les communes de Chanonat, La-Roche-Blanche, Le Crest et Orcet.

2.2.2 Le risque mouvement de terrain

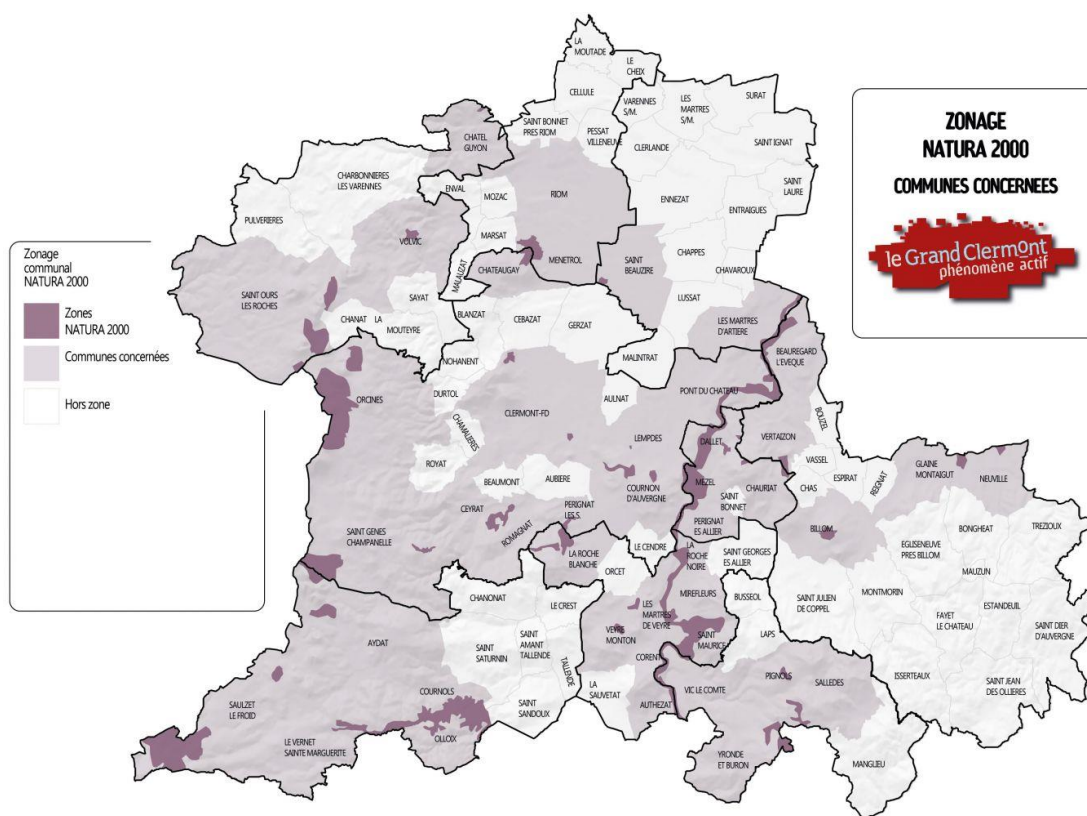
La majorité des communes du territoire est concernée par le risque mouvement de terrain, dont l'aléa peut varier de faible à fort. Un plan de prévention des risques naturels de mouvement de terrain (PPRNMT) pour la commune de Roche-Noire a été approuvé le 22 décembre 2008. Il régleme l'utilisation des sols, en fonction de la probabilité des risques de mouvements de terrain, sur un secteur délimité au sud du territoire communal.

2.3 Les espaces naturels

2.3.1 Les sites Natura 2000

Réseau européen de sites écologiques, le Réseau Natura 2000 vise principalement la préservation de la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales.

Au sein du territoire de Mond'Arverne Communauté, plusieurs communes sont concernées par des zones Natura 2000.



2.3.2 Les ZNIEFF

Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, les ZNIEFF, ont pour objectif d'améliorer :

- La connaissance du patrimoine naturel en contribuant à l'inventaire cartographié des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national ;
- La prise en compte des espaces naturels avant tout projet, afin de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

On distingue :

- Les ZNIEFF de type I qui sont des sites particuliers généralement de taille réduite présentant un intérêt spécifique et abritant des espèces animales ou végétales protégées ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des ensembles naturels étendus dont les équilibres doivent être préservés. Elles incluent souvent plusieurs ZNIEFF de type I

Le territoire de Mond'Arverne Communauté compte 28 ZNIEFF de type 1 et 5 ZNIEFF de type 2.

2.3.3 Les espaces naturels sensibles

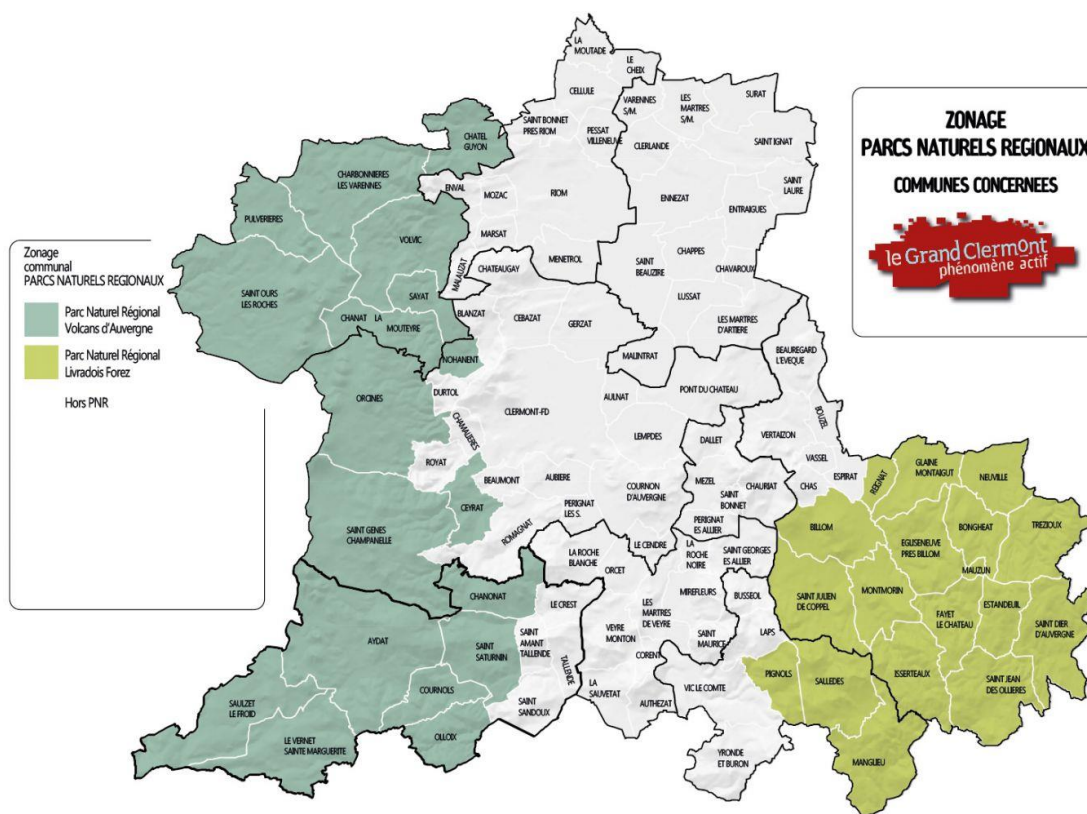
Pour préserver et sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, les Conseils Départementaux ont la possibilité de mettre en place une politique active d'acquisition foncière ou de gestion contractuelle. Les départements protègent ainsi des sites d'intérêt départemental reconnus pour permettre à terme aux citoyens de profiter pleinement de ces territoires exceptionnels.

Le territoire de Mond'Arverne compte deux espaces naturels sensibles : le site de la Forêt de la Comté, à proximité de Vic-le-Comte et celui de l'Ecopôle du Val d'Allier situé sur les communes de la Roche-Noire et de Pérignat-sur-Allier (Billom Communauté).

2.3.4 Les parcs naturels régionaux

Les parcs naturels régionaux sont des espaces créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut être classé "Parc naturel régional" un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile. Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.²

Le territoire de Mond'Arverne Communauté est concerné par deux PNR : le PNR des Volcans d'Auvergne et le PNR Livadois Forez.



Sources : fond TOPO IGN

² Site des Parcs Naturels Régionaux de France

3. Les outils de planification mobilisés

3.1 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur

Sur les 27 communes du territoire, 22 d'entre elles sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme. Deux communes (Pignols et Sallèdes) disposent d'une carte communale, tandis que les communes d'Authezat, Manglieu et Busséol sont soumises au Règlement National d'Urbanisme.

Le PLUi de Mond'Arverne Communauté est en cours d'élaboration.

3.2 Les outils à mobiliser dans le futur PLUi en faveur de la diversification de l'offre de logements

Les communes avec leur futur PLUi disposeront d'outils réglementaires pour planifier le développement de leur territoire. Trois d'entre eux permettront une planification au service de la diversification de l'offre de logements :

- Les emplacements réservés logement social / mixité sociale (ER MS) : cet outil, prévu par l'article L151-41 du code de l'urbanisme, permet de réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits. Les propriétaires disposent d'un droit de délaissement. L'emplacement réservé est délimité sur les planches graphiques du règlement et ses conditions d'application dans la liste des emplacements réservés ou le règlement écrit.
- Secteur à programmation de logements mixité sociale ou servitude de mixité sociale (SMS) : cet outil, prévu par l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sert à délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La SMS permet donc à la collectivité d'imposer unilatéralement et sans contrepartie un pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit. Elle prévoit souvent un seuil d'application en nombre de m² et un taux de logements sociaux et/ou en accession. Cette SMS peut être définie sur un secteur spécifique sur les planches graphiques (prescription surfacique), une ou plusieurs zones directement dans le règlement écrit. Il n'y a pas de droit de délaissement attaché à la SMS. Les emprises grevées d'une SMS sont évaluées par les services des Domaines sur la base des termes de comparaison de terrain ayant la même contrainte soit le même taux de LLS imposé.
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement sur des secteurs à enjeux ou des zones à urbaniser. Elles développent des principes d'aménagement et de composition urbaine et peuvent contenir des prescriptions spécifiques sur les typologies de logements, affiner des objectifs de mixité sociale sur un secteur, ... Elles sont opposables aux autorisations du droit des sols par voie de compatibilité (et non de conformité comme le règlement écrit et graphique et les deux outils précédemment présentés).

La différence de poids réglementaire de ces 3 outils va impacter leur utilisation sur le territoire et leur poids dans la production de logements accessibles.

4. Le potentiel foncier à destination d'habitat

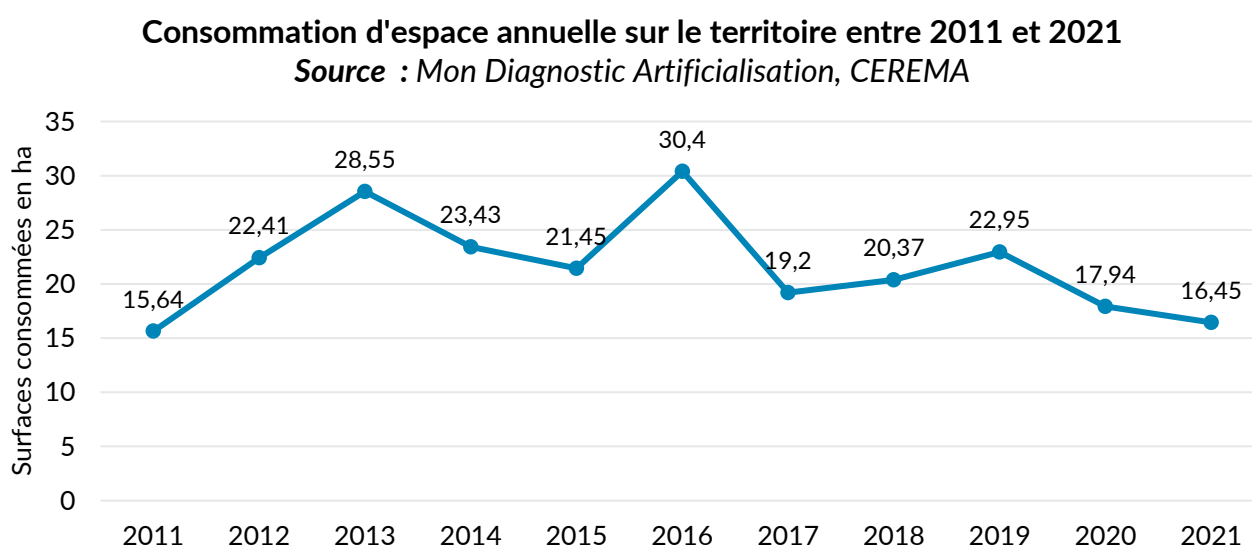
4.1 L'analyse de la consommation foncière

4.1.1 Source et méthodologie

Les données mobilisées sont celles publiées par le CEREMA. Ces données doivent être néanmoins confrontées à celles qui seront traitées par Mond'Arverne Communauté dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire.

4.1.2 Consommation d'espaces entre 2011 et 2021

Selon les données du CEREMA, la consommation totale d'espaces de Mond'Arverne entre 2011 et 2021 s'élève à 238,8 hectares soit 23,88 ha par an pendant 10 ans.



Sur la période, la consommation d'espaces se décompose sur plusieurs destinations :

- 163 hectares pour l'habitat ;
- 44,1 hectares pour l'activité ;
- 13,2 hectares pour les routes ;
- 13,7 hectares non renseigné.

4.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain

4.2.1 Préalable : méthodologie de travail

L'analyse qui suit porte exclusivement sur les gisements fonciers identifiés à l'intérieur des enveloppes urbaines de Mond'Arverne Communauté. Les surfaces en extension du tissu urbain, quand bien même elles seraient constructibles, n'ont pas été comptabilisées, la stratégie étant de privilégier le potentiel en densification avant toute extension urbaine.

La présente méthode de travail s'appuie sur plusieurs éléments :

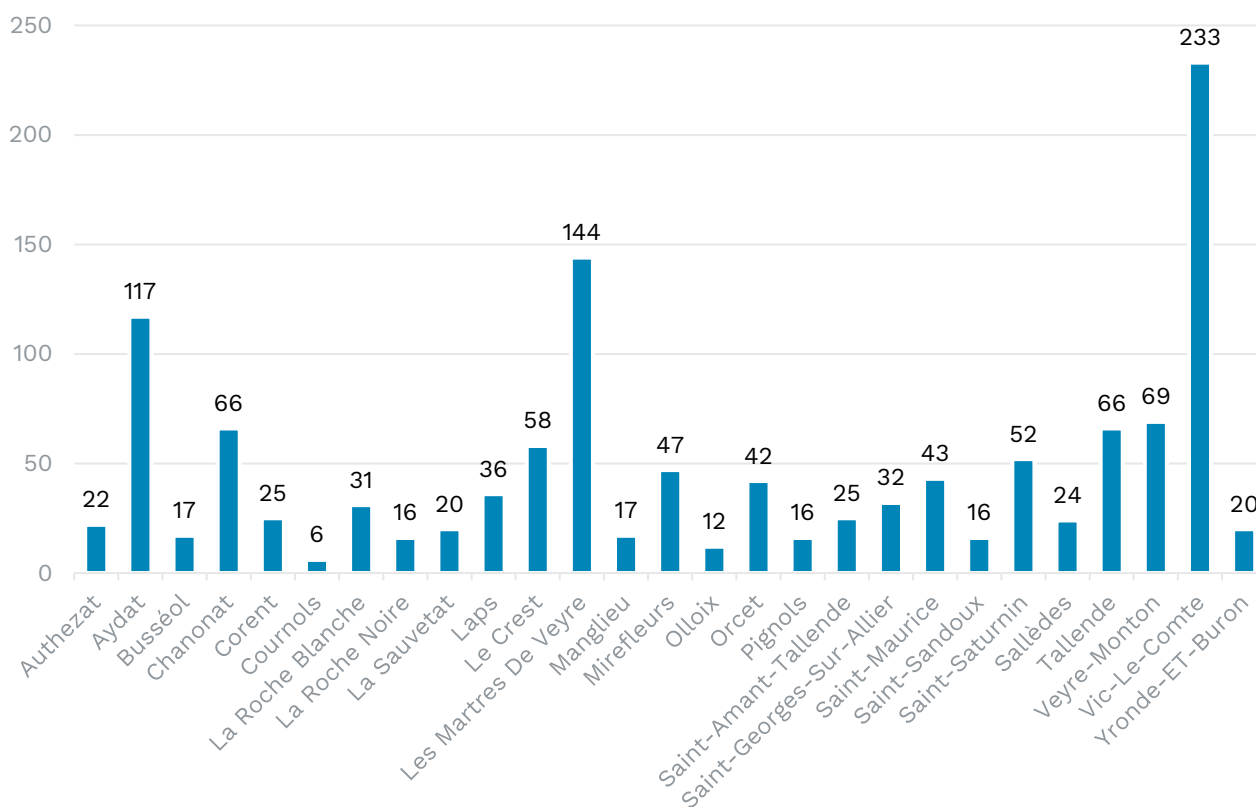
- 1 - Identification des gisements en dents creuses et divisions parcellaires par les services de Mond'Arverne dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- 2 - Croisement avec les données environnementales / risques / nuisances du territoire pour supprimer les parcelles non constructibles.
- 3 - Échange avec les communes pour affiner et préciser les résultats : maintien ou suppression de certains espaces déjà bâtis (espaces publics, parking, etc.), précision sur les projets en cours ou en réflexion, précision sur les échéances des divers projets.

Ces étapes permettent de disposer d'une donnée fiable sur les disponibilités foncières des documents d'urbanisme en vigueur. Les croisements à venir, permettront d'estimer le nombre de logements, de qualifier et de prioriser les gisements fonciers du territoire de Mond'Arverne.

4.2.2 Les disponibilités foncières sur le territoire

A partir de la méthodologie présentée ci-dessus, 187,6 hectares ont été identifiés à l'échelle du territoire de Mond'Arverne Communauté, comme étant des potentialités foncières à destination d'habitat pour un total de 1272 gisements fonciers sur le territoire.

Répartition des gisements foncier sur le territoire



4.2.2.1 Répartition selon l'armature urbaine de Mond'Arverne Communauté

Au regard de l'armature urbaine du SCoT du Grand Clermont, les disponibilités foncières de Mond'Arverne Communauté se concentrent d'abord dans les pôles de vie qui concentrent 81,3 hectares et 40,8% des gisements recensés sur le territoire. Ce sont ensuite les pôles de proximité qui comptent d'importantes disponibilités foncières avec 63,6 hectares soit 33,8% des réserves foncières du territoire.

Cette répartition des disponibilités foncières selon les niveaux de l'armature urbaine sera à interroger dans le cadre de l'élaboration du PLH afin d'accompagner au mieux le développement, notamment dans les principales polarités du territoire.

Gisements fonciers par niveau d'armature urbaine				
Niveau d'armature urbaine	Surface en ha	en %	Nombre de gisements	en %
Pôle de vie	81,3	43,3%	520	40,8%
Pôle de proximité	63,6	33,9%	430	33,8%
Communes rurales	42,7	22,7%	322	25,3%
Total Mond'Arverne Communauté	187,6	100%	1272	100%

4.2.2.2 Répartition des gisements fonciers par commune

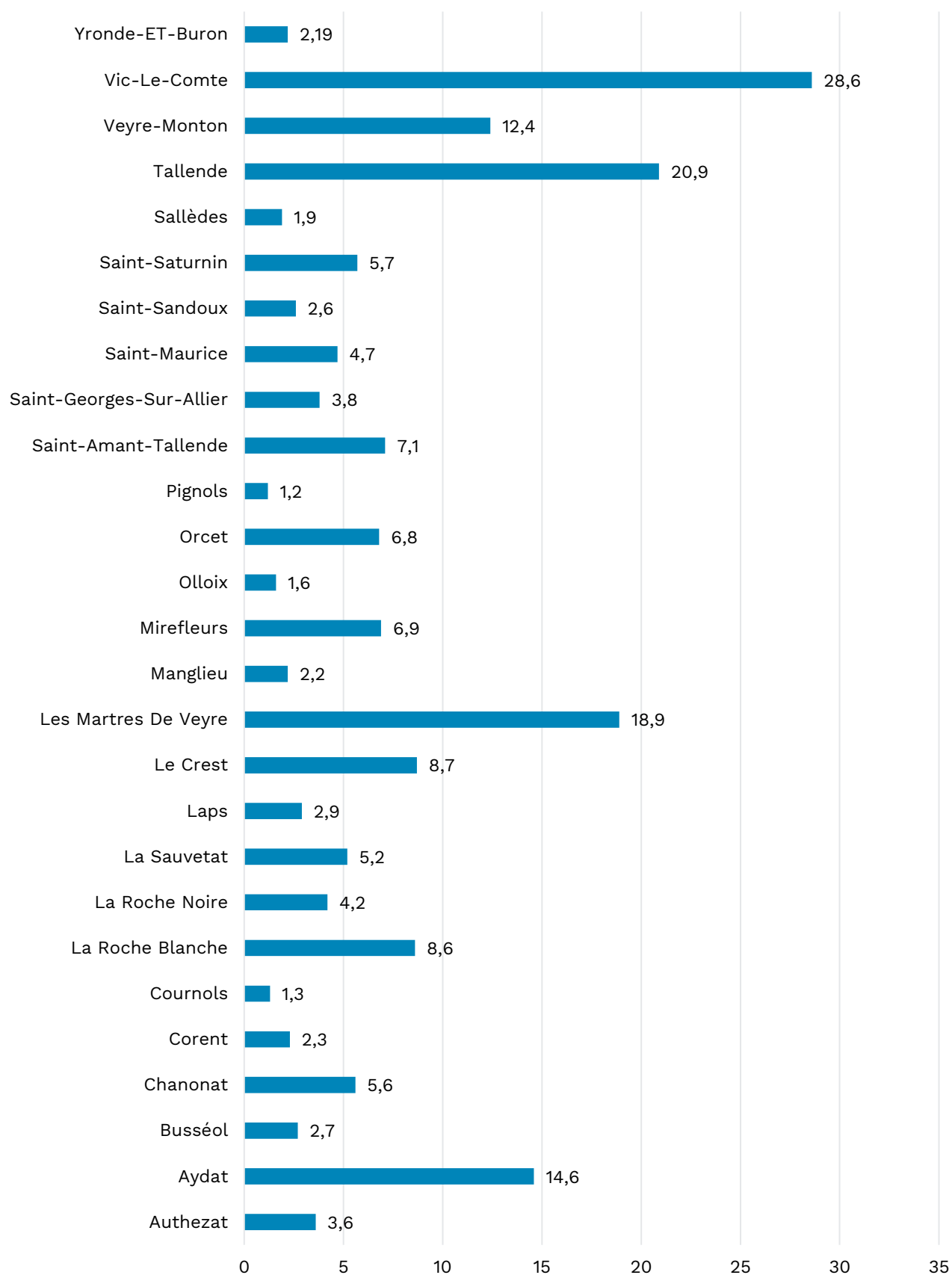
A l'échelle des 27 communes de l'intercommunalité, Vic-Le-Comte concentre la surface la plus élevée de gisements fonciers (28,6 hectares de disponibilités foncières) soit 15% de la surface totale de gisement foncier identifiée sur le territoire. La commune concentre aussi le plus grand nombre de gisements fonciers (233).

Les autres communes concentrant les gisements les plus importants sont ;

- Tallende avec 20,9 hectares soit 11% des surfaces de disponibilités foncières ;
- Les Martres de Veyre avec 18,8 hectares soit 10% des surfaces de gisements fonciers du territoire ;
- Veyre-Monton avec 12,4 hectares soit 7% des surfaces de gisements fonciers du territoire.

Gisements par commune de Mond'Arverne Communauté				
Communes	Surface en ha	en %	Nombre de gisements	en %
Authezat	3,6	1,9%	22	1,7%
Aydat	14,6	7,8%	117	9,2%
Busséol	2,7	1,4%	17	1,3%
Chanonat	5,6	3,0%	66	5,2%
Corent	2,3	1,2%	25	2,0%
Cournols	1,3	0,7%	6	0,5%
La Roche-Blanche	8,6	4,6%	31	2,4%
La Roche-Noire	4,2	2,2%	16	1,3%
La Sauvetat	5,2	2,8%	20	1,6%
Laps	2,9	1,5%	36	2,8%
Le Crest	8,7	4,6%	58	4,6%
Les Martres-de-Veyre	18,9	10,1%	144	11,3%
Manglieu	2,2	1,2%	17	1,3%
Mirefleurs	6,9	3,7%	47	3,7%
Ollaix	1,6	0,9%	12	0,9%
Orcet	6,8	3,6%	42	3,3%
Pignols	1,2	0,6%	16	1,3%
Saint-Amant-Tallende	7,1	3,8%	25	2,0%
Saint-Georges-sur-Allier	3,8	2,0%	32	2,5%
Saint-Maurice	4,7	2,5%	43	3,4%
Saint-Sandoux	2,6	1,4%	16	1,3%
Saint-Saturnin	5,7	3,0%	52	4,1%
Sallèdes	1,9	1,0%	24	1,9%
Tallende	20,9	11,1%	66	5,2%
Veyre-Monton	12,4	6,6%	69	5,4%
Vic-le-Comte	28,6	15,2%	233	18,3%
Yronde-et-Buron	2,19	1,2%	20	1,6%
Total EPCI	187,6	100%	1272	100%

Répartition en ha des gisements fonciers sur le territoire



4.2.3 La nature des disponibilités foncières

4.2.2.3 Les gisements fonciers soumis aux outils réglementaires

En dehors du zonage des PLU de chaque commune, les gisements fonciers peuvent se situer dans des secteurs concernés par d'autres outils réglementaires. Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et notamment des emplacements réservés (ER) ou des servitudes de mixité sociale (SMS).

Au sein de la communauté de communes de Mond'Arverne, une grande majorité (92,5%) des gisements identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne sont pas soumis à une OAP au futur PLUi. Seulement 7,5% d'entre eux seront donc soumis à une OAP. Ces gisements représentent 3,5% de la surface totale de la potentialité foncière de Mond'Arverne Communauté, soit 6,5 hectares.

Gisements fonciers par niveau d'armature urbaine				
	Surface en ha	en %	Nombre de gisements	en %
Soumis à OAP	6,5	3,5%	96	7,5%
Non soumis à OAP	181,1	96,5%	1176	92,5%
Total EPCI	187,6	100%	1272	100%

Ces 96 gisements fonciers sont dispersés sur 22 communes différentes : Authezat, Aydat, Busseol, Chanonat, Cournols, La Roche Blanche, La Roche Noire, La Sauvetat, Le Crest, Les Martres de Veyre, Manglieu, Mirefleurs, Orcet, Saint-Amant-Tallende, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice, Saint-Sandoux, Saint-Saturnin, Salledes, Tallende, Veyre-Monton, Vic-le-Comte et Yronde-et-Buron.

4.2.2.4 Typologie d'occupation et de propriétés de ces espaces

Les disponibilités foncières recensées sur le territoire de l'intercommunalité peuvent concerner aussi bien des dents creuses que des parcelles BIMBY témoignant d'une diversité dans l'occupation de ces terrains. Selon la typologie d'occupation, les possibilités pour les communes ainsi que les outils mobilisables pour acquérir et aménager ces gisements fonciers diffèrent.

A l'échelle de Mond'Arverne, la majorité des parcelles identifiées sont en dents creuses : 946 gisements sur les 1272 recensées soit 74,4% des disponibilités foncières sur le territoire. Ces parcelles vierges représentent 79% de la surface foncière identifiée.

Gisements fonciers par niveau d'armature urbaine				
	Surface en ha	en %	Nombre de gisements	en %
Dent creuse	148,3	66%	946	74,4%
BIMBY	39,3	34%	307	24,1%
Requalification urbaine	-	-	19	1,5%
Total EPCI	149	100%	1272	100%

A l'échelle de Mond'Arverne, les typologies de gisements fonciers les plus présentes sont les dents creuses qui représentent 66% des surfaces de foncier recensées, soit 148,3 hectares. Pour rappel, les dents creuses sont situées dans des zones déjà urbanisées et se définissent comme des parcelles non bâties entourées sur au moins deux de leur côté par des parcelles bâties. Souvent issues de divisions parcellaires, ces parcelles sont en général soit laissées à l'abandon, soit non aménagées en raison de contraintes diverses. Ces espaces se trouvent en particulier dans les centres-villes des communes et représentent des opportunités de densification.

Après ces dents creuses, ce sont les fonds de jardin (BIMBY) qui représentent la deuxième plus grande partie des gisements fonciers de l'intercommunalité. Ces derniers représentent 39,3 hectares soit 24,1 % des surfaces recensées. Aujourd'hui, ces parcelles de fonds de jardin représentent une opportunité de densifier les communes et de lutter contre l'étalement urbain en particulier des quartiers pavillonnaires.

4.2.4 Estimation de production de logements

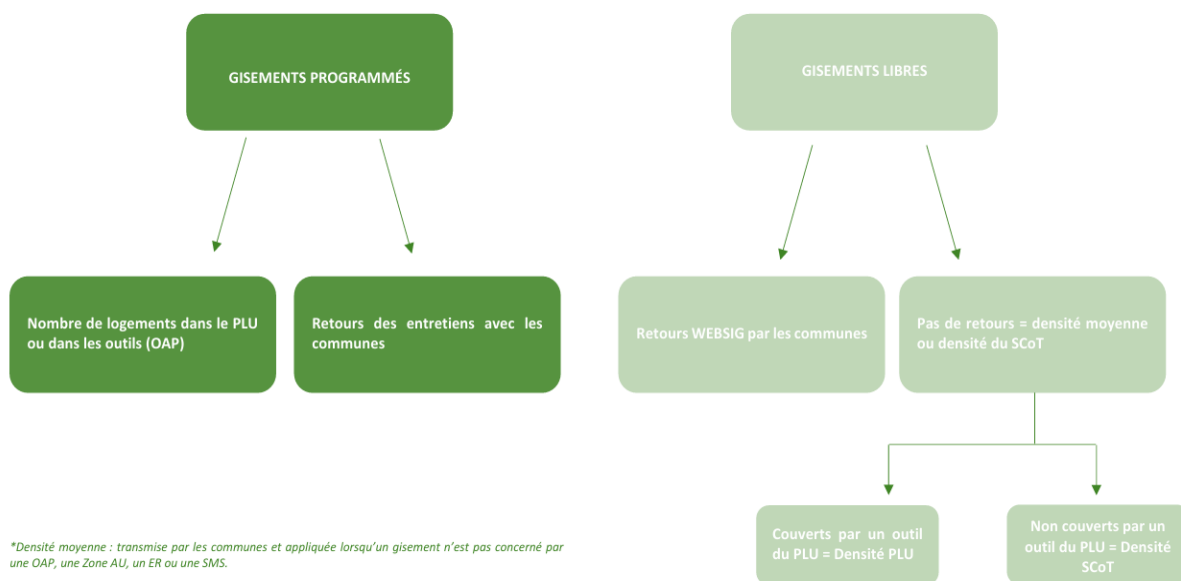
4.2.2.1 Programmation des disponibilités foncières

Les gisements fonciers peuvent être classés en deux catégories :

- Les gisements fonciers déjà programmés
- Les gisements fonciers libres.

Les gisements fonciers déjà programmés font l'objet d'outils dans les documents d'urbanisme ou ont fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. Les éléments du permis ou du document d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) permettent de connaître exactement le nombre de logements que le gisement doit produire. Il s'agit donc d'un chiffre cohérent et vérifié.

Les gisements fonciers libres de toute programmation ne sont pas concernés par des autorisations d'urbanisme. Ils peuvent être concernés par un outil d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) mais le document d'urbanisme ne précise pas le nombre de logements à produire. Sur ces secteurs, il est donc primordial d'estimer le potentiel de logements à produire. L'estimation peut se faire à partir d'une densité renseignée dans les OAP. Si ce n'est pas le cas, les densités du SCoT seront appliquées.



Gisements fonciers par typologie de programmation				
Programmation	Surface en ha	en %	Nombre de gisements	en %
Connue	12,8	6,8%	49	3,9%
Inconnue	174,8	93,2%	1223	96,1%
Total EPCI	187,6	100%	1272	100%

Sur la totalité de la surface des gisements fonciers, la très grande majorité de ces espaces n'ont pas de programmation définie (1223 gisements sur les 1272 recensés) et le reste correspond au foncier programmé, c'est-à-dire 12,8 ha à l'échelle de Mond'Arverne Communauté.

Concernant les gisements dont la programmation est connue, sur le territoire de Mond'Arverne, on dénombre 315 logements programmés dont 157 logements sociaux. Ces logements déjà programmés se répartissent sur 16 communes différentes et se concentrent en particulier sur les communes des Martres-de-Veyre (84 logements programmés), la Roche-Blanche (56) et Saint-Saturnin (28).

Concernant la production de logements sociaux, seules 6 communes ont de tels logement actuellement programmés. Ces communes sont :

- Aydat avec 20 logements sociaux programmés ;
- La Roche Blanche avec 27 logements sociaux programmés ;
- Les Martre-de-Veyre dont 78 logements programmés sont sociaux ;
- Saint-Amant-Tallende dont 6 des 13 logements programmés sont sociaux ;
- Tallende avec 6 logements sociaux programmés ;
- Vic-le-Comte avec 20 logements sociaux programmés.

Logements programmés sur le territoire		
Communes	Logements programmés	Dont logements sociaux
Authezat	4	0
Aydat	23	20
Corent	2	0
La Roche Blanche	60	27
La Roche Noire	4	0
Les Martres de Veyre	84	78
Mirefleurs	1	0
Olloix	1	0
Orcet	8	0
Saint-Amant-Tallende	16	6
Saint-Georges-sur-Allier	25	0
Saint-Maurice	14	0
Saint-Saturnin	28	0
Tallende	13	6
Vic-le-Comte	25	20
Yronde-et-Buron	7	0
Total EPCI	315	157

On constate que la répartition de logements programmés sur le territoire est différente selon le niveau d'armature urbaine. Les pôles de vies concentrent la très grande majorité des logements sociaux programmés (110 sur 157), contre à peine plus de la moitié de l'ensemble des logements programmés (166 logements sur un total de 315).

4.2.2.2 Echéances temporelles des gisements

L'échéance dans le temps permet de prioriser la mobilisation des gisements fonciers. L'échéance peut être différente en fonction de la dureté foncière, du projet politique de la commune ou d'autres contraintes pouvant impacter la mobilisation d'un gisement foncier.

Les échéances appliquées pour le traitement des gisements fonciers de Mond'Arverne sont les suivantes :

- Court terme (CT) : 2026-2031
- Moyen terme (MT) : 2031-2041
- Long terme (LT) : 2041-2051
- Sans échéance (SE) : Non renseigné

Logements programmés par échéances				
	Nombre de logements	en %	Dont logements sociaux	en %
Court terme (durée du PLH)	308	98%	157	100%
Moyen terme (2^{ème} PLH)	0	0%	0	0%
Long terme (3^{ème} PLH)	0	0%	0	0%
Sans échéance	7	2%	0	0%
Total EPCI	315	100%	157	100%

Quasiment tous les logements déjà programmés ont une échéance à court terme (temporalité du PLH), que ce soient les logements libres (308) ou les logements sociaux (157) à l'échelle de Mond'Arverne. Il n'y a que 2% des logements qui sont programmés sans échéance (7 logements libres et aucun logement social).

Logements programmés selon l'échéance						
Communes	Court terme	en %	Moyen terme	Long terme	Sans échéance	en %
Authezat	4	1,3%	0	0	0	0%
Aydat	23	7,5%	0	0	0	0%
Corent	2	0,6%	0	0	0	0%
La Roche Blanche	60	19,5%	0	0	0	0%
La Roche Noire	4	1,3%	0	0	0	0%
Les Martres de Veyre	84	27,3%	0	0	0	0%
Mirefleurs	1	0,3%	6	0	0	0%
Olloix	1	0,3%	0	0	0	0%
Orcet	2	0,6%	0	0	6	85,7%
Saint-Amant-Tallende	16	5,2%	0	0	0	0%
Saint-Georges sur Allier	25	8,1%	0	0	0	0%
Saint-Maurice	14	4,5%	0	0	0	0%
Saint-Saturnin	28	9,1%	0	0	0	0%
Tallende	12	3,9%	0	0	1	14,3%
Vic-le-Comte	6	1,9%	0	0	0	0%
Yronde-et-Buron	65	21,1%	0	0	0	0%
Total EPCI	308	100%	0	0	7	100%

4.2.2.3 Capacité de production de logements estimée

Il reste donc les gisements non programmés et non soumis à OAP, pour un total de 115,92ha.

Cette estimation comprend l'ensemble des disponibilités foncières, sans travail de phasage ou de distinction entre les zones U et AU. De plus, l'estimation de logements sur les gisements sans programmation renseignée a été obtenue en distinguant les gisements en deux types de secteurs : dents creuses et BIMBY (fonds de jardin).

	Dents creuses	BIMBY
Pôle de vie	35,5	9,9
Autres communes	47,4	23,3
Total EPCI	82,9	33,2

Selon le SCoT et le PLUi, les niveaux d'armature ont des densités d'habitat différentes :

- 20 logements par hectare sur les pôles de vie ;
- 15 logements par hectare sur les pôles de proximité et les communes rurales.

En dent creuse :

	Surface	Rétention foncière	Surface mobilisable	Densité	Potentiel logement
Pôle de vie	35,5	30%	24,85	20	497
Autres communes	47,4	30%	33,18	15	498

La surface en hectares des gisements en dents creuses a été multipliée par la densité identifiée selon le niveau d'armature urbaine correspondante. A la surface des gisements identifiés a été retenu un coefficient de rétention foncière de 30%, nous permettant d'obtenir la surface potentiellement mobilisable sur le territoire.

Un total de 995 logements a été estimé sur les gisements de dents creuses dont :

- 497 logements dans les pôles de vie, soit 50% du potentiel en logement sur le territoire ;
- 498 logements dans les pôles communaux, soit 50% du potentiel en logement sur le territoire.

En BIMBY :

	Surface	Mobilisation	Surface mobilisable	Densité	Potentiel logement
Pôle de vie	9,9	6%	0,594	20	12
Autres communes	23,3	6%	1,398	15	21

A la surface des gisements identifiés a été appliqué un coefficient de mobilisation de 1% par an (soit 6% sur la durée du PLH), nous permettant d'obtenir la surface potentiellement mobilisable sur le territoire.

Un total de 33 logements a été estimé sur les gisements BIMBY, dont :

- 12 logements dans les pôles de vie, soit 36% du potentiel identifié sur le territoire ;
- 21 logements dans les pôles de proximité et les communes rurales, soit 64% du potentiel identifié.

5. Synthèse

5.1 Diagnostic foncier : quels enjeux tirer ?

- Ce diagnostic foncier est une composante à part entière dans l'élaboration de ce second Programme Local de l'Habitat de Mond'Arverne Communauté. Répondant aux exigences réglementaires formulées par la loi Egalité et Citoyenneté, il permet de disposer d'une connaissance des gisements fonciers disponibles à destination d'habitat et d'une première estimation des logements potentiels pouvant être développés sur les 27 communes du territoire de Mond'Arverne.

Les résultats du diagnostic foncier démontrent que le territoire dispose de capacités foncières pour assumer les dynamiques du territoire. Pour autant, la programmation des logements dans le temps devra être analysée avec attention afin de ne pas épuiser trop rapidement ce réservoir et de répondre de manière cohérente aux enjeux et aux besoins des communes et du territoire.

- Le territoire de Mond'Arverne possède un potentiel foncier important avec 1272 gisements différents recensés pour une surface totale de 187,6 hectares. Le foncier est réparti de manière hétérogène sur le territoire. Les pôles de vie concentrent 43,3% de la surface foncière identifiée, les pôles de proximité 33,9%, et les communes rurales 22,7 %.
- Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, et en réponse aux objectifs et aux actions retenus, Mond'Arverne Communauté travaillera sur la définition d'une stratégie foncière lui permettant de prioriser les fonciers et de mobiliser les outils et partenaires pour assurer le développement d'une offre de logements répondant aux besoins identifiés du territoire. Cette stratégie foncière devra donc servir l'ambition de développer une offre de logements abordables à travers la production de logements abordables sous la forme de logements locatifs sociaux ou encore de logements en accession sociale à la propriété.