

Mond'Arverne  
Communauté  
23 JUL. 2025  
COURRIER «ARRIVÉ»  
Pour Information  
PRÉSIDENT  
P. BRUN  
A. DESFORGES  
Pour Instruction  
S.C FARGUES  
K. ENSOURAS  
J. COLIN

**Monsieur Pascal PIGOT**  
**Président**  
Mond'Arverne Communauté  
ZA le Pra de Serre  
63 960 VEYRE-MONTON

Clermont-Ferrand, le 7 juillet 2025

Dossier suivi par Marie Tassart  
Tel : 07 57 17 36 28  
[marie.tassart@legrandclermont.fr](mailto:marie.tassart@legrandclermont.fr)

Objet : Avis SCOT - PLUI Mond'Arverne Communauté  
Réf : DA/CP/MT N°053

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 24 avril 2025, le Conseil communautaire de Mond'Arverne communauté a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez interrogé le PETR Grand Clermont, en tant que personne publique associée, pour avis sur le projet, et plus particulièrement sur sa compatibilité avec le SCoT du Grand Clermont.

Je tiens à souligner la qualité du travail mené en interne et l'effort de réduction des zones à urbaniser qui a été réalisé dans ce nouveau document de planification qui contribuera pour la prochaine décennie à mener le territoire de Mond'Arverne Communauté vers un urbanisme plus durable, plus frugal tout en préservant les dynamiques de développement. Il contribue ainsi, pour l'essentiel, aux grands objectifs du SCOT du Grand Clermont.

Lors de la commission urbanisme qui s'est tenue le 26 juin dernier, le Grand Clermont a émis un avis **favorable** au projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté, sous réserve de prendre en compte les recommandations que vous trouverez développées dans l'analyse du document ci-joint.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations.

Le Président,

Dominique ADENOT



Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal

MOND'ARVERNE  
COMMUNAUTE

Juin 2025

**Analyse** de la compatibilité avec  
le SCoT du Grand Clermont



# Mond'Arverne communauté dans la répartition en archipel du Grand Clermont

## Les objectifs du SCoT

Afin de promouvoir une métropole économe en espaces, ressources et énergies, le SCoT prône un modèle de développement urbain en archipel avec **un cœur métropolitain**, des **pôles de vie** et des **espaces périurbains**. Le SCoT doit ainsi permettre à chaque territoire de participer à sa mesure, de manière différenciée et diversifiée à son développement.

Ce développement doit être plus compact, moins consommateur d'espaces et plus respectueux des valeurs environnementales.

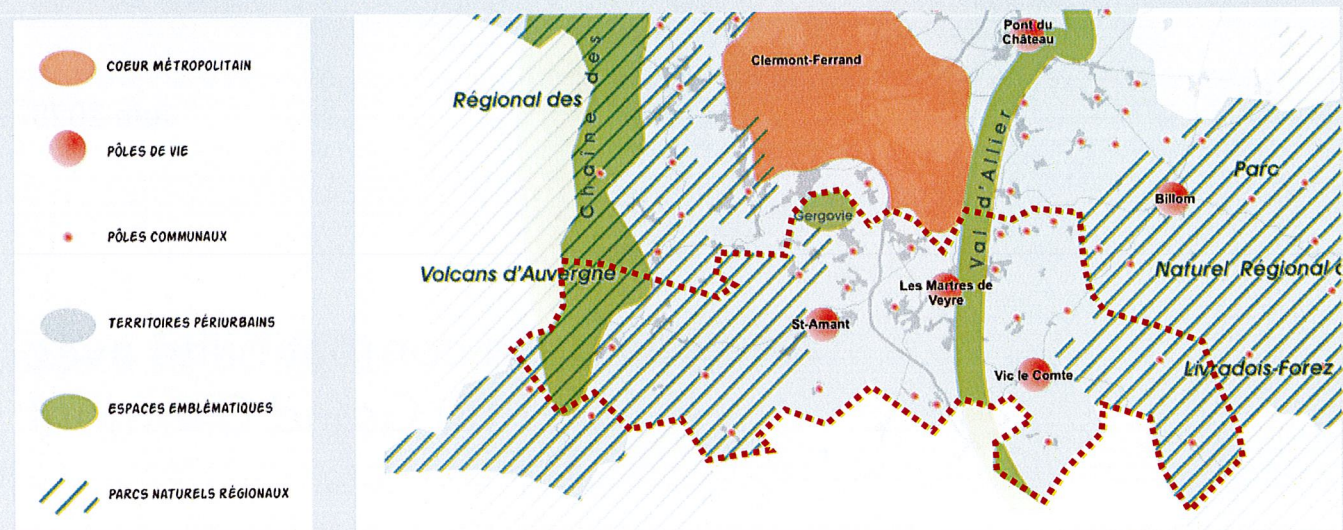
La répartition en archipel vise trois finalités :

- Renforcer le cœur métropolitain ainsi que les pôles de vie pour l'accueil de nouveaux habitants, d'équipements, d'activités économiques, de services... autour d'une desserte en transports collectifs. Leur développement doit être intensifié en augmentant leur capacité d'accueil et donc leur densité.
- Conforter les bourgs et villages des territoires périurbains par des opérations de renouvellement urbain et une urbanisation en greffe de bourg.
- Valoriser les espaces emblématiques du fait de leur intérêt patrimonial : Chaîne des Puys, Gergovie, Val d'Allier.

De plus, le territoire du Grand Clermont est en grande partie concerné par deux Parcs Naturels Régionaux et la Limagne, ce qui lui impose de protéger des espaces naturels et agricoles mais aussi des paysages qui font la qualité de vie de ses habitants.

Le territoire de Mond'Arverne Communauté accueille **3 pôles de vie** : Les Martres-de-Veyre, Vic-le-Comte, et le triptyque Saint-Amant/Tallende/Saint-Saturnin pour lesquels le SCoT détermine les objectifs suivants : développer et diversifier l'offre de logements, assurer une accessibilité en transports collectifs, conforter les offres d'équipements et de services de proximité, de favoriser le développement d'activités économiques.

Les autres communes sont inscrites dans **les espaces périurbains**. Leur objectif est en premier lieu d'assurer le maintien et la valorisation de l'agriculture et des espaces naturels du Grand Clermont. Ainsi, pour assurer un accueil de nouvelles populations, l'urbanisation doit être réalisée en priorité au sein des enveloppes urbaines et en limitant les extensions linéaires en rupture paysagère des bourgs.



Carte de la répartition en archipel du DOG du SCoT

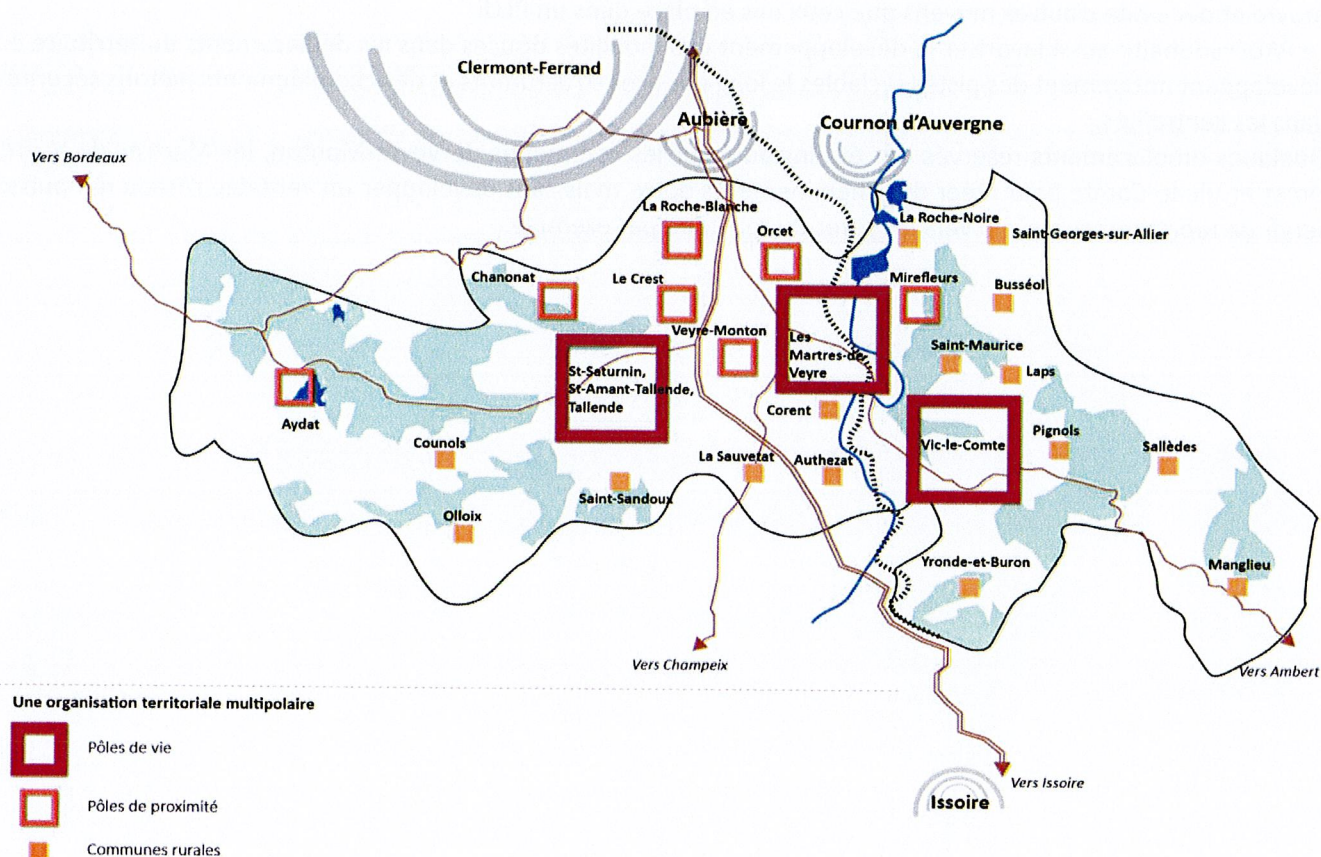


## Le projet retenu par Mond'arverne Communauté (PADD)

Le PADD de Mond'Arverne Communauté met en avant une organisation multipolaire du territoire communautaire, laquelle a émergé durant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat.

Elle reprend les principes de **pôles de vie** identifiés dans le SCoT et différencie les espaces périurbains selon deux sous-catégories :

- Des **pôles de proximité**, catégorie intermédiaire des communes périurbaines qui, par leur niveau d'équipement et de services sont un point d'appui au développement du territoire et des relais à l'échelle locale.
- Des **communes rurales**, dont la fonction résidentielle est prépondérante et liée à un pôle de vie ou de proximité.



*Carte de l'organisation territoriale retenue par Mond'Arverne*

Cette polarisation a pour but de favoriser le développement du territoire communautaire selon une stratégie adaptée à chaque strate de communes.

Cette déclinaison territoriale doit se retrouver dans les ambitions de production de logements, de localisation des activités économiques du territoire, de la stratégie de mobilités et d'équipement, mais aussi dans la répartition de la consommation foncière.

### Répartition de l'habitat

Le PADD ambitionne de produire 55 % de ces logements dans les pôles de vie du territoire afin de rattraper le déséquilibre de production en faveur des communes périurbaines sur la dernière décennie.

Ce choix doit permettre de renforcer l'armature identifiée au SCoT.

Concernant les communes périurbaines, le choix de scinder les communes en deux catégories et en accentuant la production sur les pôles de proximité devrait permettre de maintenir voire de développer le niveau de services et d'équipements de ces territoires déjà partiellement dotés. (Analyse détaillée : voir partie habitat)

### Répartition des zones d'activités économiques

La création des zones d'activités économiques est localisée près des pôles de vie ou des pôles de proximité ce qui permettra de renforcer le tissu économique du territoire et la structuration du territoire. Ces zones nouvelles/en extension représentent une superficie d'environ 28,5ha.

(Analyse détaillée : voir partie développement économique)

### Stratégie de mobilité et d'équipement

Le PADD dans son axe 2 souhaite favoriser une mobilité, interne et vers les pôles d'emplois, plus durable.

Concrètement cela passe par le développement de la mixité fonctionnelle et le développement des aires de co-voiturages mais aussi par la volonté de favoriser une offre de transport collectif adaptée aux besoins du territoire et permettant un rabattement vers les gares et les pôles de vie. Cette ambition n'est pour le moment pas mis en œuvre et nécessite d'autres moyens que ceux mis en place dans un PLUi.

Le PADD souhaite aussi favoriser le développement des mobilités douces dans les déplacements du territoire en développant notamment des pistes cyclables le long des axes structurants et des cheminements piétons sécurisés dans les centralités.

Quelques emplacements réservés ont été instaurés sur les communes de Veyre-Monton, les Martres de Veyre, Orcet et Vic-le-Comte pour créer des cheminements doux, mais sans développer un véritable réseau qui puisse servir de rabattement en vélo vers les gares du territoire par exemple.



# Les objectifs de développement démographique de Mond'Arverne Communauté

Le scénario choisi pour le PLUi s'appuie sur une analyse de l'évolution passée du territoire, sur l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (loi Climat et résilience) et la prise en compte de la capacité du territoire à répondre aux enjeux du développement durable (en termes de ressources, préservation du paysage...).

Le scénario retenu vise un maintien des objectifs du PLH (2018-2023) de production de 210 à 230 logements par an. **Une croissance de la population de 0,8% est attendue.**

Sur cette base, la population de Mond'Arverne Communauté augmenterait de presque 5 000 habitants pour atteindre 45 672 habitants en 2034.

Pour mettre en œuvre ce scénario, **un besoin d'environ 2 800 logements** (sur la période 2022-2034) est recensé.

Une analyse foncière a été opérée par la collectivité afin de connaître précisément le potentiel de logements pouvant être construits en dent creuse (parcelle non bâtie au sein de l'espace déjà urbanisé) ou en densification du tissu urbain (division de grande parcelle avec création d'un nouveau lot à construire). Un coefficient de rétention foncière de 30% est appliqué aux surfaces identifiées en dents creuses et un taux de mobilisation de 1% par an sur les surfaces en division parcellaire.

Il s'avère que le territoire a de grandes capacités de production de logements en densification car avec cette méthode, la collectivité identifie 1 179 logements pouvant être construits en zone déjà urbanisée. Les dents creuses et les gisements en division parcellaire ne sont pas localisés par commune, il n'est donc pas possible de vérifier ces données.

Enfin, la collectivité souhaite poursuivre ses efforts en production de logements en sortie de vacance, elle estime donc que 253 logements pourront être remis sur le marché.

Mond'Arverne annonce que 714 logements ont d'ores et déjà été produits entre 2022 et 2024.

En résumé, sur les 2 800 logements prévus au PLUi, il reste 2 086 logements à produire en 2025. 1 179 logements pourront être réalisés en densification et 253 logements en sortie de vacance ; le PLUi prévoit donc 654 logements en extension urbaine.

## **Analyse au regard du SCoT**

L'objectif démographique envisagé dans le PLUi est raisonnable, dans la mesure où il tient compte de la capacité de développement au sein du tissu urbain et maîtrise les besoins en extensions urbaines.



# Les objectifs de réduction de la consommation foncière du PLUi au regard du SCoT et de la loi Climat et résilience

Pour rappel, la consommation d'espaces est définie par la loi Climat et résilience :  
 « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». (article 194)

La diminution de la consommation des ENAF est un des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience de 2021. Ainsi, le PLUi doit analyser la consommation foncière de la décennie 2011-2021 et tendre, dans le projet, vers une diminution de 50% de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) à l'horizon 2030.

Dés 2031, la consommation de foncier doit, en théorie, être encore réduite afin d'atteindre un objectif de zéro artificialisation nette en 2050 avec la difficulté que ce n'est plus la consommation d'ENAF qui sera prise en compte mais l'artificialisation des sols.

## Calcul de consommation prévue par le projet de PLUi

Le projet de PLUi s'appuie sur la consommation annuelle moyenne référencée sur le portail de l'artificialisation, sur la période 2011-2022, qui s'établit à 251 ha, soit 20,9 ha par an en moyenne sur 12 ans.

La référence des consommations d'ENAF pour la loi Climat et résilience s'établit du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2021 soit dix années durant lesquelles le territoire a consommé 222 ha, soit 22,2 ha par an, toute destination confondue.

Durant la période :

- Près de 69 % de la consommation d'ENAF a eu pour destination le secteur de l'habitat.
- Presque 20 % de la consommation d'ENAF a eu pour destination les activités économiques.

Le projet de PLUi prévoit, dans son PADD, la consommation de 140 ha d'ENAF pour la période 2022-2034 (page 15 du PADD), soit environ 11,6 ha par an (sur une période considérée de 12 ans).

Cette consommation d'ENAF servira à produire de l'habitat, des projets mutualisés à l'échelle de la communauté de communes (ensemble des zones d'activités, aménagement du parking de Gergovie, du lac d'Aydat et autres projets communautaires) et d'autres projets communaux hors habitat. *rf page 45 du document justification des choix*

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

Source : PLUi, Justification des choix, p 48



Par ailleurs, le potentiel de densification du tissu existant a été étudié avec attention par la collectivité. Sur 180 ha de potentiel, après application d'une pondération (coefficient de rétention foncière de 30% pour les dents creuses et 1% de mobilisation en division parcellaire) le projet prévoit la consommation de **70,5 ha pour l'habitat**. Un potentiel de densification pour l'activité et les équipements a également été chiffré.

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

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

Source : PLUi, Justification des choix, p 43

**Le projet de PLUi se base sur une production importante de logements en densification sur ces 70,5 ha (équivalent à 1179 logements) sur les 180 ha repérés par la collectivité et sur un développement (habitat, économie et autre) consommant 158 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.**

**Ce sont donc en tout 254 ha qui seront nécessaires à la mise en œuvre du projet de PLUi.**

Les pièces du PLUi ne permettent pas de vérifier si certaines dents creuses ou gisements en densification pourraient compter dans la consommation d'ENAF et s'ils sont donc déjà comptabilisés dans le projet de PLUi comme tel. Dans ce cas, la consommation foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet de PLUi pourrait être réduite.

## Analyse

### Calcul des objectifs pour Mond'Arverne Communauté :

Pour le territoire, l'objectif théorique est d'atteindre une consommation moyenne annuelle de 11,1 ha par an entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2031, puis environ 5,5 ha par an à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2031 (avec un changement de comptabilité ENAF - artificialisation des sols), ce qui représenterait 111 ha pour la première décennie puis 16,5 ha sur les 3 années 01/01/2031-01/01/2034, **soit un objectif maximal de 127,5 ha d'ENAF à consommer.**

Notons que la décennie 2021-2031 a déjà débutée et que les années 2021 et 2022 ont connu des consommations de 16,4 et 12,4 ha<sup>1</sup>, toute destination confondue. Ces surfaces consommées viennent donc en déduction des objectifs de consommation du PLUi, **soit un reliquat sur la période de mise en œuvre du PLUi de 98,7 ha (2023 - 2034).**

Il faut noter qu'il y a une différence entre le PADD qui annonce une consommation de 140 ha d'ENAF, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience (jusqu'en 2030), et le projet de règlement graphique qui permet en tout 158 ha de consommation d'ENAF, soit une différence de 18 ha.

Le projet de PLUi mise également sur une remise assez importante de logements vacants sur le marché, ce qui nécessite une ingénierie importante. Des actions sont prévues à ce sujet dans le PLH.

On peut regretter que le projet de PLUi ne distingue pas le nombre potentiel de logements en dents creuses du potentiel de logement en densification : les chiffres bruts pour chacune de ces catégories devraient être présentés ainsi que la localisation de ces potentiels. La mobilisation d'une dent creuse est plus aisée que la division

<sup>1</sup> Chiffres « monDiagnostic Artificialisation »



parcellaire. Il serait souhaitable sur certaines communes de savoir si le potentiel de densification est dû à une forte présence de dents creuses ou plutôt à un potentiel en division parcellaire.

Mond'Arverne Communauté s'est bien engagée dans la réduction de la consommation d'espaces, grâce à son travail d'analyse du foncier mobilisable en zone urbaine et avec son ambition de produire plus de 250 logements en sortie de vacance.

Cependant, un écart encore assez significatif (de l'ordre de 30 ha) existe entre le projet de PLUi (dans sa traduction concrète au règlement graphique) et les objectifs de la loi Climat et Résilience. Ainsi, il conviendrait de réduire encore certaines zones à urbaniser.

Dans les communes situées dans l'espace périurbain au SCoT et classées « communes rurales » dans le PLUi, il conviendrait de mobiliser en priorité les dents creuses : un phasage des éventuelles zones à urbaniser pourrait être appliqué (zone AU strict / ouverture quand un pourcentage de construction des dents creuses a été atteint) voire une suppression de celles-ci lorsque le potentiel de densification est important.

# Production d'habitat

## Les objectifs du SCoT

Le SCoT fixe comme objectif de produire 45 000 logements entre 2011 et 2030 sur l'ensemble du territoire. Afin d'infléchir les dynamiques d'urbanisation ayant prévalu avant l'approbation du SCoT, le DOG vise un rééquilibrage progressif en faveur de l'organisation en archipel retenue en renforçant le cœur métropolitain et les pôles de vie et en tendant vers une répartition théorique des logements de la manière suivante : 70 % dans le cœur métropolitain, 15 % dans les pôles de vie, 15 % dans les territoires périurbains.

Le DOG précise ensuite la répartition à l'échelle communautaire des objectifs de production de logements comme suit : il est autorisé sur Mond'Arverne Communauté la production de 4 255 logements, dont 1 771 logements maximum dans les territoires périurbains (soit l'équivalent de 42 % de l'enveloppe de logements).

En parallèle, afin de limiter les consommations foncières et de rendre compatible le développement urbain avec la préservation de l'environnement, le DOG détermine des objectifs de densité, une moyenne de 500 m<sup>2</sup> par logement produits pour les pôles de vie, 700 m<sup>2</sup> sur les espaces périurbains.

Le DOG fixe également des objectifs de production de logement pour les ménages les plus modestes. Ainsi, la construction de logements sociaux représente à minimum 20 % de production de logements nouveaux dans le cœur métropolitain et 15% de la production de logement nouveaux dans les pôles de vie.

## **Scénario retenu par l'EPCI dans le PADD**

Dans son orientation transversale, le PADD fixe le scénario de développement résidentiel du territoire en rappelant les objectifs du SCOT et du PLH.

Il s'appuie sur l'armature établie dans le PADD et déjà présente dans le PLH en vigueur en scindant notamment les communes périurbaines en deux catégories : pôles de proximité et communes rurales.

Le PLUi met en avant un projet de développement avec une production d'environ 215 à 220 logements par an entre 2022 et 2034, adaptation du scénario SCoT dont l'objectif de production moyenne est de 239 logements par an sur les 19 ans de mise en œuvre du document (2012-2030).

Le projet implique donc une légère diminution du rythme de construction qui s'est établi à 263 logements par an entre 2012 et 2021 (2 466 logements sur 10 ans) et permet d'éviter le dépassement de l'objectif de production sur la durée du SCoT.

Il ne s'agit donc pas d'une divergence par rapport aux rythmes fixés par le SCoT mais d'un ralentissement en raison d'une production trop rapide sur la première période.

Le scénario du PLH en cours de validation (PLH 2025-2030) nécessite la production d'environ 208 logements par an (soit environ 1 250 logements à l'horizon 2030).

Le PLUi étant établi jusqu'en 2034, et en prolongeant cette tendance, la production de logement s'élèverait à 2 080 logements. Il faut noter que ce chiffre a été établi en prenant en compte les 714 logements déjà réalisés entre 2022 et 2024.

## **Répartition des logements en fonction de l'armature territoriale**

La répartition des logements prévus au PLUi est précisée dans le PADD avec la volonté de réaliser :

- Environ 55% de la construction dans les 5 communes pôles de vie « pour une ambition de développement volontariste et recentrée sur ces communes attractives »



- Environ 25% de la construction neuve dans les 7 communes des pôles de proximité<sup>2</sup> « permettant de maîtriser le développement tout en confortant leur rôle d'accompagnement de la dynamique de développement »
- Environ 20% de la construction neuve dans les 15 communes rurales « pour un développement cohérent et équilibré permettant le maintien de la vitalité sociale en respectant leurs identités ».

## Analyse de l'équilibre territorial

Le PADD du PLUi de Mond'Arverne Communauté prévoit la réalisation de 2 800 logements à l'horizon 2034. Cet objectif chiffré global est compatible avec les objectifs du SCoT. L'enjeu réside dans la localisation de la production de ces logements sur le territoire.

Le DOG prévoit la réalisation de 42 % de l'enveloppe de logements prévus dans le périurbain, soit 58 % à réaliser dans les pôles de vie.

L'évaluation du SCoT, produite en 2023 (avec des données 2021) indiquait qu'à cette date 46 % des logements avaient été produits, sur l'enveloppe de 4 255 logements allouée à Mond'Arverne communauté. Parallèlement, 73 % des logements autorisés dans le périurbain pour la communauté de communes avaient déjà été construits. Un rééquilibrage s'avérait donc nécessaire et est toujours d'actualité pour soutenir davantage le développement des pôles de vie et préserver les territoires périurbains de l'étalement urbain.

Le projet de PLUi organise bien un rééquilibrage de la production de logements en faveur des pôles de vie mais l'analyse du zonage fait apparaître une différence entre l'objectif affiché au PADD et la répartition effective de ceux-ci, en faveur des pôles de proximité (qui sont considérés pour le SCoT en territoire périurbain). La collectivité explique ce décalage par la situation particulière de 2 communes (Aydat, une part de la production de logement est dédié à l'accueil touristique et Veyre-Monton qui forme un ensemble urbain avec Les Martres-de-Veyre et qui prend donc part à l'accueil de population de ce pôle de vie).

(*rf tableau p 28 du document de justification des choix*)

En revanche, le nombre de logements « en trop » que l'on peut comptabiliser sur les communes de Corent, ou encore Saint-Georges-sur-Allier pose question car elles appartiennent au territoire périurbain du SCoT et sont classées en « communes rurales » dans l'armature du PLUi. La commune de Saint-Georges-sur-Allier a notamment deux zones à urbaniser qui pourraient être requestionnées.

Bilan du PLUi 2			
Les besoins en logements du PADD et le nombre de logements prévu au règlement graphique		BILAN des logements en trop ou en moins du zonage	
Nombre de logements au PADD	Nombre de logements au plan de zonage	en rouge = Nbre de logts en trop en noir = reste théorique en nbre de logts	
AUTHEZAT	37	40	3
AYDAT	100	172	72
BUSSEOL	37	18	19
CHANONAT	100	106	6
CORENT	37	56	19
COURNOLS	37	19	18
LA ROCHE-BLANCHE	100	112	12
LA ROCHE-NOIRE	37	41	4
LA SAUVETAT	37	45	8
LAPS	37	38	1
LE CREST	100	78	22
LES MARTRES-DE-VEYRE	515	495	20
MANGLIEU	37	22	15
MIREFLEURS	100	108	8
OLLOIX	37	16	21
ORCET	100	93	7
PIGNOLS	37	16	21
SAINT-AMANT-TALLENDE	172	135	37
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	37	78	41
SAINT-MAURICE	37	45	8
SAINT-SANDOUX	37	41	4
SAINT-SATURNIN	172	70	102
SALLEDES	37	32	5
TALLENDE	172	192	20
VEYRE-MONTON	100	156	56
VIC-LE-COMTE	515	577	62
YRONDE-ET-BURON	37	34	3
<b>2800</b>	<b>2 835</b>	<b>-</b>	<b>35</b>

Source : PLUi, Justification des choix, p 28

Par ailleurs, la répartition des logements fait apparaître un écart important entre les 516 logements théoriques prévus dans le pôle de vie Saint-Saturnin / Saint-Amant Tallende / Tallende et les 397 planifiés au plan de zonage.

<sup>2</sup> Communes d'Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche Blanche, Orcet, Veyre-Monton et Mirefleurs



## LE ZONAGE DU PLUi 2

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

Sur la durée globale du PLUi

Source : PLUi, Justification des choix, p 27

Le PLUi répartit le nombre de logements à réaliser en fonction des strates de son armature. Pour les pôles de vie, les 1 540 logements prévus au PADD sont partagés à part égale entre Vic-le-Comte, Les Martres de Veyre et le triptyque Saint-Saturnin/Saint-Amant Tallende/Tallende. Sur ce triptyque, les 515 logements prévus se répartissent également à part égale entre les 3 communes (172 logements pour chacune). Or, il faudrait davantage considérer les spécificités de chaque pôle de vie et des communes et peut-être privilégier le développement des pôles de vie desservis en transport en commun (les Martres de Veyre et Vic-le-Comte) et donc réduire le développement du pôle de vie de Saint-Saturnin / Saint-Amant Tallende / Tallende, qui n'offre pas d'alternative à la voiture individuelle aujourd'hui. Par ailleurs, ce pôle de vie connaît des spécificités en termes topographique et patrimoniale qui ne permettent pas forcément à chaque commune d'accueillir le même nombre de logements. Une différenciation pourrait également être appliquée au niveau des communes, ce qui se dessine d'ailleurs dans le tableau comparant le nombre de logement théorique au PADD et les possibilités de construction au zonage.

### Localisation de la production de logement :

#### En densification urbaine

Après analyse du tissu urbain, il apparaît que le territoire a de grande capacité de production de logement en dent creuse. En ajoutant le potentiel en division parcellaire le PLUi compte produire 1179 logements en densification.

#### Sortie de vacance

Certaines communes du territoire ont beaucoup de logements vacants, aussi le projet du PLUi ambitionne la remise sur le marché de 253 logements en sortie de vacance (soit 13,5% des logements vacants). Rien que sur Vic-le-Comte cela représente 50 logements. Cet objectif pourra être réalisé grâce à un fort accompagnement des propriétaires et avec une mobilisation technique et financière ambitieuse (aides à la rénovation...).

#### En extension

652 (soit 23,3%) des 2 800 logements prévus au PLUi seront produits en extension, sur des zones à urbaniser faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ces logements sont prévus en majorité dans les pôles de vie.



Communes	Le potentiel en densification		La sortie de vacance		Logements déjà réalisés entre 01/2022-01/2024	Nombre total de logements sur la période 2021 /2034 par communes selon les strates de l'armature	Le potentiel théorique restant en extension		Les OAP 1AU à vocation d'habitat du PLUi 2		
	Potential de logements en densification (en nombre)		Remise sur le marché des logements vacants (maintien des objectifs du PLH I)				Nombre de logements en extension répondant au PADD		Traduction des surfaces pondérées en nombre de logements		
	en nombre de logts	en nombre de logts	en nombre de logts	en nombre de logts			en nombre de logts inscrits au PADD	Nombre de logts restant à construire	densité 20 lgts /ha densité 15 lgts/ha	• densité différenciée sur les pôles de vie	
	20 logts/ha 15 logts/ha	15% du parc pour taux à + de 7% 10% du parc pour taux à - de 7%									
AUTHEZAT	26	3	29	6	37	2	5				
AYDAT	100	19	119	41	100		12				
BUSSEOL	7	0	7	1	37	29	10				
CHANONAT	40	15	55	48	100		3				
CORENT	24	2	26	30	37		0				
COURNOLS	5	1	6	0	37	31	13				
LA ROCHE-BLANCHE	40	16	56	11	100	33	45				
LA ROCHE-NOIRE	9	1	10	3	37	24	28				
LA SAUVETAT	22	5	27	1	37	9	17				
LAPS	26	3	29	9	37		0				
LE CREST	46	1	47	9	100	44	22				
LES MARTRES-DE-VEYRE	145	35	180	216	515	119	99				
MANGLIEU	11	4	15	2	37	20	5				
MIREFLEURS	37	13	50	46	100		12				
OLLOIX	9	3	12	4	37	21	0				
ORCET	36	16	52	30	100	18	11				
PIGNOLS	12	2	14	2	37	21	0				
SAINT-AMANT-TALLENDE	29	14	43	6	172	122	86				
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	31	3	34	26	37		18				
SAINT-MAURICE	36	3	39	6	37		0				
SAINT-SANDOUX	21	6	27	8	37	2	6				
SAINT-SATURNIN	29	7	36	9	172	126	25				
SALLEDES	21	4	25	5	37	7	2				
TALLENDE	37	10	47	45	172	79	100				
VEYRE-MONTON	70	10	80	43	100		33				
VIC-LE-COMTE	298	50	348	98	515	69	131				
YRONDE-ET-BURON	12	7	19	9	37	9	6				
<b>TOTAL mac</b>	<b>1 179</b>	<b>253</b>	<b>1 432</b>	<b>714</b>	<b>2 800</b>	<b>652</b>	<b>689</b>				

Source : PLUi, Justification des choix, p 28

### Analyse de la densité et de l'efficacité foncière

Le projet de PLUi s'appuie sur les orientations du SCoT pour établir les densités attendues dans les projets urbains à dominante résidentielle. Pour rappel, le SCoT a pour objectif de réaliser, en moyenne :

- 20 logements par hectare pour les pôles de vie, soit 500 m<sup>2</sup> par logement,
- 15 logements par hectare dans les communes en territoire périurbain, soit environ 700 m<sup>2</sup> par logement.

Les zones à urbaniser au PLUi font l'objet d'OAP qui précisent le nombre de logements attendu et donc la densité souhaitée.

Le PLUi propose **55 OAP sectorielles**, dont 39 à vocation d'habitat et 5 avec une mixité des fonctions. Les autres OAP ont une vocation touristique, d'équipements ou d'activités.

Les 44 OAP à vocation d'habitat ou à vocation mixte ont été réparties en fonction de leurs caractéristiques en 5 types différents : densification du tissu existant, liaison entre hameau et bâtis diffus, restructuration urbaine, construction de la limite urbaine ou structuration d'un nouveau quartier.

### **Pour les communes au sein des pôles de vie (objectif de 20 logements/ha) :**

Le PADD (p 14) indique que les densités des espaces à urbaniser sont celles du SCoT (20 log/ha pour les pôles de vie et 15 log/ha pour les autres catégories). Dans le document de justification des choix (p 62), il est expliqué que la densité minimale sur les pôles de vie des Martres-de-Veyre et de Saint-Saturnin/Tallende/Saint-Amant Tallende a été relevée à 400 m<sup>2</sup>/logement. Toutes les OAP ne sont pas aussi denses mais globalement les densités préconisées par le SCoT sont respectées.

Certains secteurs intègrent des espaces végétalisés qui seront à conserver, ou la présence d'un équipement (la densité globale sera donc forcément moins élevée). Dans tous les cas, il est fortement recommandé d'appliquer réellement cette volonté d'augmenter la densité dans certains pôles de vie. En effet, le SCoT actuel date de 2011 et les densités recommandées alors ne permettront pas de mettre en œuvre dans de bonnes conditions l'objectif de zéro artificialisation net ; il y a donc lieu d'anticiper cet objectif de réduction de la consommation.

D'autre part, les hauteurs indiqués dans les schémas des OAP semblent parfois un peu faibles pour permettre une densité intéressante. Il pourrait être utile de permettre davantage de R+2 ou au moins permettre le R+1+ combles ou attique. Pour davantage de clarté et d'efficacité sur la diversité des typologies de logement à produire, il serait utile de rajouter des symboles sur les plans des OAP (maison accolée, habitat intermédiaire, voire petit collectif) rappelant les objectifs écrits dans le descriptif.

S'il n'est pas évident de juger de l'efficacité foncière réelle de chaque projet, qui peut être adaptée aux éléments présents sur site (végétation, dénivelé) ou au paysage, la densité prévue dans les OAP des pôles de vie est conforme au SCoT mais n'est pas spécialement ambitieuse pour permettre un changement de modèle et une vraie diversification des typologies de logements.

### **Pour les communes en territoire périurbain (objectif SCoT de 15 logements/ha) :**

- Les communes « pôles de proximité » au PLUi

Pour Mond'Arverne Communauté, ces communes jouent un rôle en termes de développement résidentiel et de relais pour les commerces et services de proximité. On recense 14 OAP concernant des projets d'habitat dans ces pôles de proximité. En comptant 20% de voiries et d'espaces publics dans ses secteurs, les OAP respectent la densité moyenne préconisée au SCoT de 15 logements/ha pour ces territoires.

- Les « communes rurales » au PLUi

Pour la collectivité ces communes sont essentiellement résidentielles.

15 OAP habitat sont recensées sur ces communes, respectant les densités du SCoT actuellement en vigueur mais sans être plus ambitieuses. La mise en œuvre du ZAN à l'horizon 2050 nécessite une réelle densification de certains tissus et une diversification des typologies d'habitat, couplés à des espaces publics de qualité.

### **Règles d'urbanisme et densité**

Le règlement écrit indique des hauteurs de 9 m en zone Uh, Um et Ut (ainsi que 1AUm, 1AUt et 1AUr) et 7 m en Ug (et 1AUg). La hauteur se définit à l'acrotère ou à l'égout.

Ces hauteurs apparaissent trop faibles par rapport à la volonté de densifier certains secteurs. Les OAP (zone 1AUg) définissent des bâtiments de gabarit R+2 qui ne pourront être construits avec une hauteur de 7 m. De même, certaines zones Um ont aujourd'hui des immeubles R+4, la hauteur de 9 m du règlement ne permettrait pas de les réaliser aujourd'hui.

Il convient de mettre en cohérence le règlement écrit avec les OAP et surtout de permettre une hauteur plus élevée, qui est même assez courante dans certains tissus anciens de faubourgs où on recense de nombreux bâtiments R+2.



## Production de logement social

Mond'Arverne communauté n'a pas de commune soumise aux obligations de la loi SRU.

Le PLH de Mond'Arverne communauté, pour la période 2025-2030, a été élaboré conjointement au projet de PLUi. Il prévoit la réalisation de 417 logements sociaux sur les 6 ans du PLH (locatif et accession). Ainsi, dans les pôles de vie, l'objectif est de produire au moins 40% de logements sociaux dans les nouveaux logements, 30 % dans les pôles de proximité et au moins 20% dans les communes rurales.

Le PADD du PLUi (p 30) annonce un développement du parc de logement locatif social de 15% minimum des résidences principales dans les pôles de vie, 10% dans les pôles de proximité et 5% dans les communes rurales. Cela précise les objectifs de logements locatifs sociaux et permet de déduire la part des logements souhaitée en accession sociale (25% dans les pôles de vie, 20% dans les pôles de proximité et 15% dans les communes rurales).

Les OAP sectorielles ont pour une grande majorité un objectif de logement social à réaliser (en nombre). Il faut noter que cet objectif de logement social ne précise pas si ce sont des logements locatifs ou en accession à la propriété.

### **Avis du Grand Clermont**

Le PLUi de Mond'Arverne prévoit la réalisation de la majorité de ses logements dans les pôles de vie, avec un objectif annoncé de 55% au PADD, ramené à 52% dans le projet de zonage. Or, le SCoT prévoit pour le territoire que 58% des logements soient produits dans les pôles de vie. Ce décalage doit être réduit dans la mesure de possible.

D'autre part, le développement du pôle de vie Saint-Saturnin/Saint-Amant Tallende/Tallende interroge du fait de l'absence aujourd'hui de transport en commun. Eloignées des gares du territoire et sans alternative réelle à la voiture individuelle, le maintien de ces communes en pôles de vie, avec le développement qui y est associé, ne permet pas de réduire les disparités sociales et économiques ni de contenir la périurbanisation consommatrice d'espaces naturels ou agricoles comme stipulé dans le SCoT.

Les densités affichées dans le PLUi sont compatibles avec le SCoT actuel, bien qu'il y ait quelques incohérences entre les documents. Il faudra notamment revoir les hauteurs dans le règlement. Au-delà des densités, il s'agit de faire évoluer le modèle d'habitat prédominant, en proposant des formes urbaines variées et plus denses, via les règles du PLUi, mais aussi via d'autres dispositifs incitatifs (OPAH-RU...).

Le PLH englobe dans sa définition de « logement social » le logement locatif et l'accession à la propriété. Le PLUi est plus clair à ce sujet, mais propose seulement 15% de logement locatif social pour les pôles de vie. Afin de garantir une vraie diversité de logement dans le temps, il conviendrait de monter cet objectif à 20% au minimum.

Dans les différents documents du PLUi (par exemple dans les OAP) il convient de préciser le nombre de logements locatifs sociaux attendus.



# Le développement économique et commercial du PLUi au regard du SCoT

## Les objectifs du SCoT : mieux répartir l'emploi

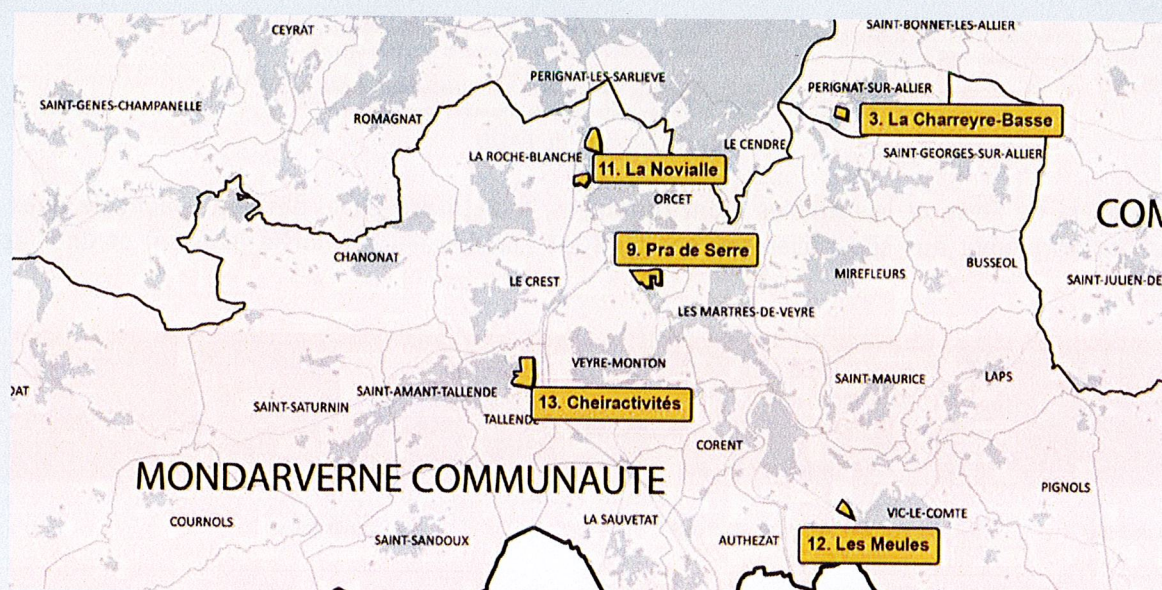
Afin d'équilibrer également l'emploi entre les différents territoires du Grand Clermont et de tendre vers une meilleure répartition des richesses entre les différentes intercommunalités, le SCoT autorise la création ou l'extension de zones d'activités communautaires d'intérêt local, destinées à favoriser le développement local et un meilleur aménagement du territoire.

Le DOG précise la liste des zones d'activités communautaires d'intérêt local (ZACIL) en précisant leurs vocations principales, ainsi que les ordres de grandeur de leurs surfaces.

Depuis la modification n°8 du SCoT, modifiant certaines zones d'activités à la demande de la collectivité, il y a 4 ZACIL sur le territoire de Mond'Arverne Communauté :

Zones d'Activités Communautaires d'intérêt Local						
EPCI	N°	Localisation	Vocation	Nombre d'hectares		
				total non aménagé	Échéance de réalisation	
				phase 1	phase 2	
Mond'Arverne Communauté	9	Pra de Serre 3 - 2 <sup>e</sup> tranche (Veyre-Monton)	Industrie / Éco-activités / Tertiaire	13	13	0
	11	La Novialle (La Roche Blanche)	Petite industrie / Tertiaire / Artisanat	16	16	0
	12	ZAC Les Meules 2 (Vic Le Comte)	Artisanat / Petite industrie	6	6	0
	13	ZAC Cheiractivités (Tallende)	Artisanat / Industrie / Services entreprises	12	12	0

Tableau des ZACIL à jour de la modification n°8



Carte de localisation des ZACIL (zoom) dans le DOG

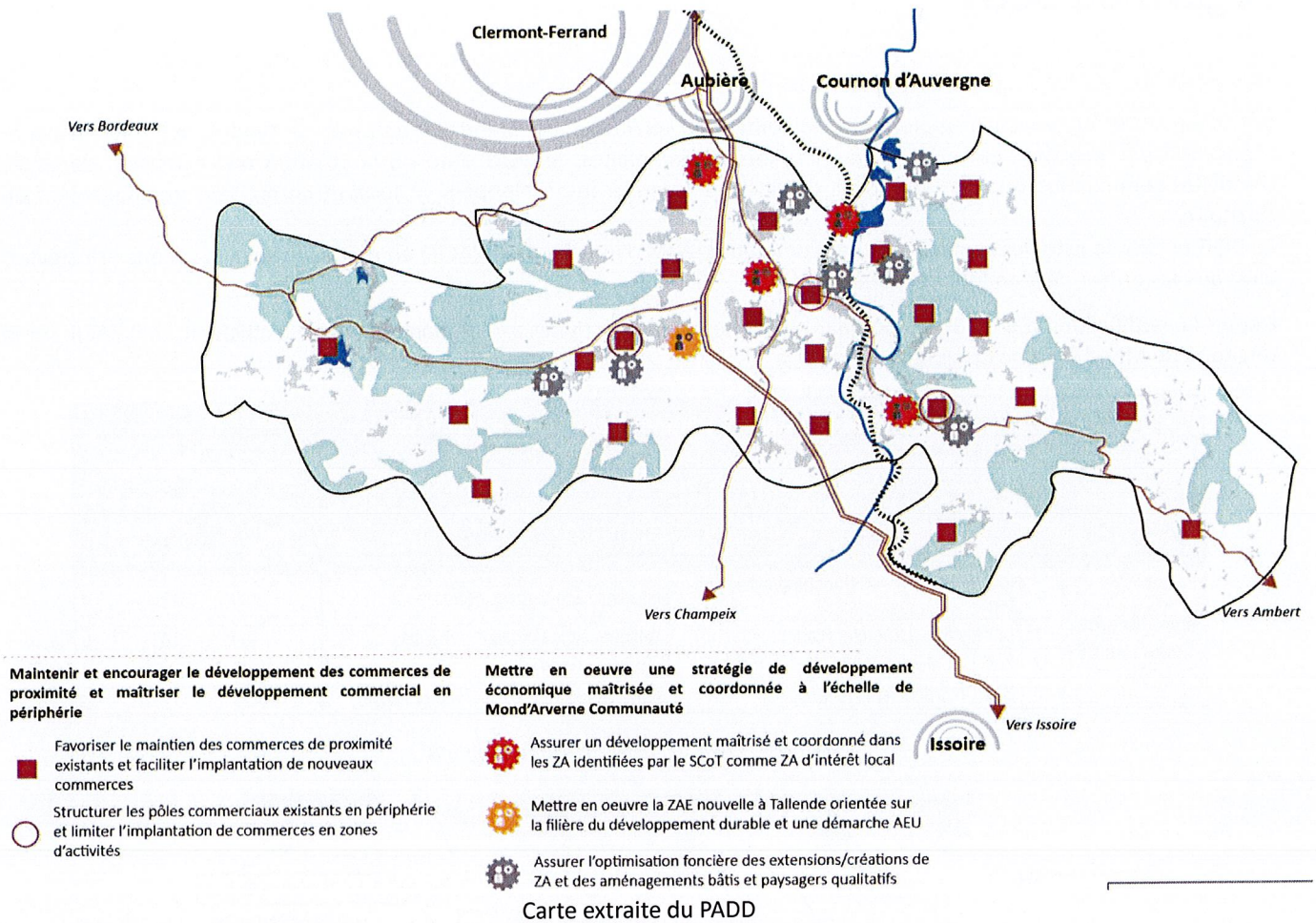
## Ce que dit le PADD

Le développement économique est détaillé dans le PADD de Mond'Arverne Communauté dans l'axe 3 « un positionnement économique à conforter » et plus particulièrement dans les orientations 3 et 4 respectivement « Soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, au sein des pôles de vie et des centralités » et « S'engager dans une restructuration de l'offre au sein des zones d'activités ».

L'ambition en termes de zones d'activités est de définir la ou les vocations des zones d'activités en assurant l'articulation avec les entreprises déjà présentes sur le territoire, d'assurer un développement maîtrisé et coordonné, de mettre en place une optimisation foncière sur les extensions / créations de zones d'activités et de



mettre en œuvre une démarche AEU (Approche Environnementales de l'Urbanisme) sur la nouvelle zone de Tallende.



Les zones de Pra de Serre et Les Meules étant terminées, le PLUi prévoit le développement de deux zones d'activités conformément aux superficies prévues au SCoT : la Novialle (La Roche Blanche) et Chèir'activités (Tallende).

Nom	Localisation	Vocation	Statut	Surface des extensions prévues dans le SCoT (ha)		Surfaces aménagées (ha)	Surfaces en extension prévues par le projet de PLUi (ha)
				Phase 1	Phase 2		
Pra de Serre	Veyre-Monton	Industrie / Eco-activité / Tertiaire	Intérêt local		Projet réalisé		
La Novialle	La Roche-Blanche	Petite industrie / Tertiaire / Artisanat	Intérêt local	16	0	1,5	14,5
Chèir'activités	Tallende	Artisanat / Industrie / Services entreprises	Intérêt local	12	0	0	12
<b>Total ZACIL Mond'Arverne Communauté</b>				<b>34</b>		<b>1,5</b>	<b>26,5</b>

Extrait du PADD



## Analyse des zones d'activités d'intérêt communautaire (ZACIL) inscrites dans le SCoT

### La ZACIL « La Novialle »

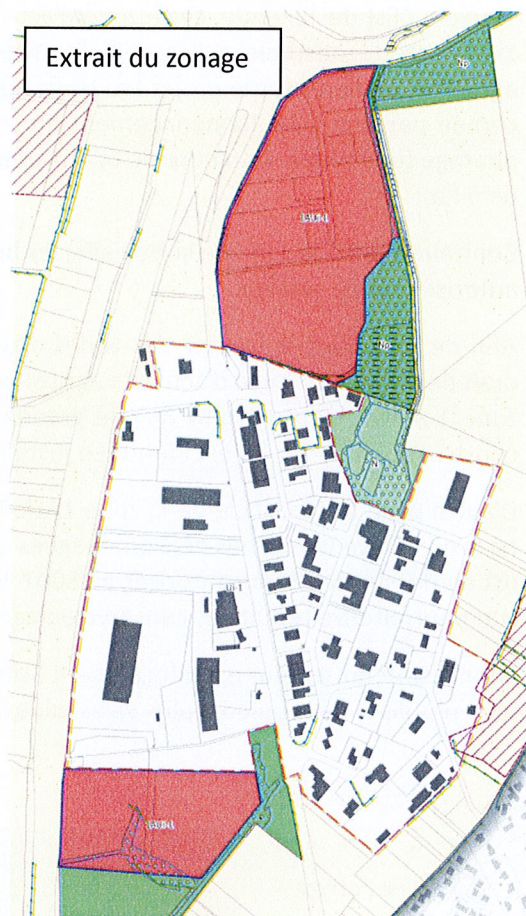
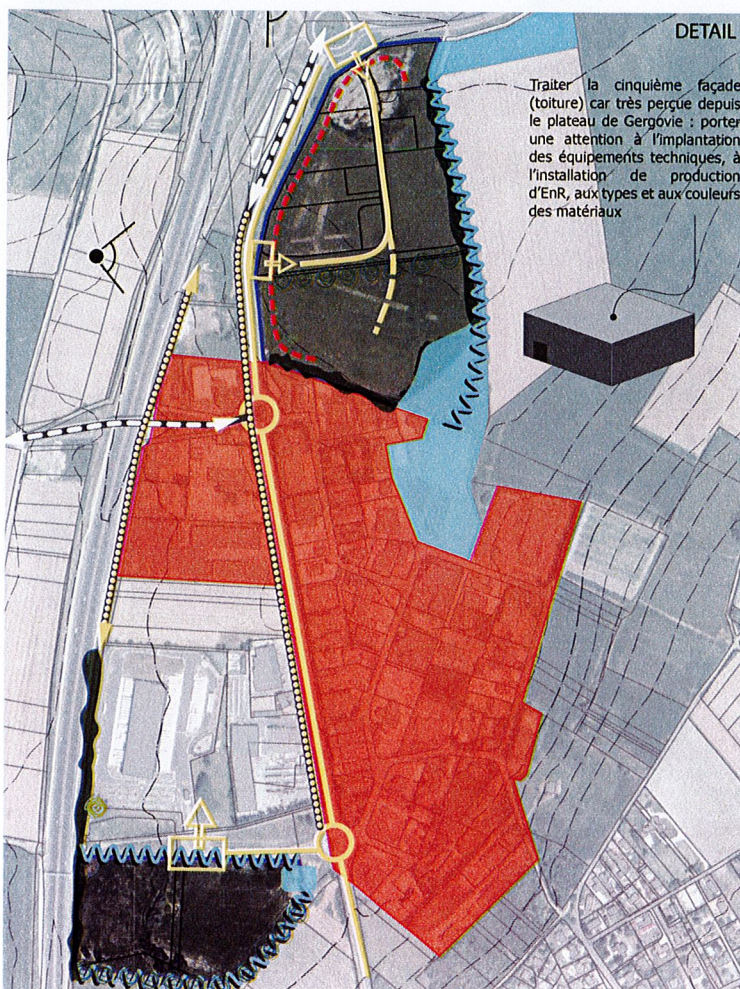
La zone d'activités est en cours d'aménagement et de commercialisation. Les deux parties formant cette zone sont classées en 1AUi-1 (zone destinée à l'accueil d'activités industrielles). Elles sont soumises à l'OAP sectorielle « La Méridienne ».

La superficie totale de la zone est conforme avec le SCoT.

La vocation industrielle affichée par le PLUi pour cette zone n'est pas cohérente avec le règlement qui autorise notamment la construction de bureaux. Les bureaux (non annexés à une autre activité) peuvent être implantés de façon préférentielle dans les centralités, où ils ne causent pas de nuisances et ainsi participent à la mixité des fonctions et à la revitalisation des tissus urbains.

De plus, la zone de la Novialle n'est pas connectée à un réseau de transports collectifs (ni à un réseau de piste cyclable) ce qui impliquerait à priori pour des futurs employés l'utilisation exclusive de la voiture.

Extrait de l'OAP :



L E G E N D E	
	Périmètre de l'OAP
	Accès à la zone
	Desserte principale
	Carrefour à créer
	Voie douce à aménager
	Liaison piétonne à aménager
	Ripisylve à préserver ou à créer
	Arbre à préserver
	Espace de transition paysagère à aménager
	Espace de stationnement mutualisé
	Front bâti de qualité
	Espace public à aménager
	Gestion alternative des eaux
	Zone humide à préserver ou à compenser
	Zone artisanale à requalifier



## La ZACIL « Cheir'activités »

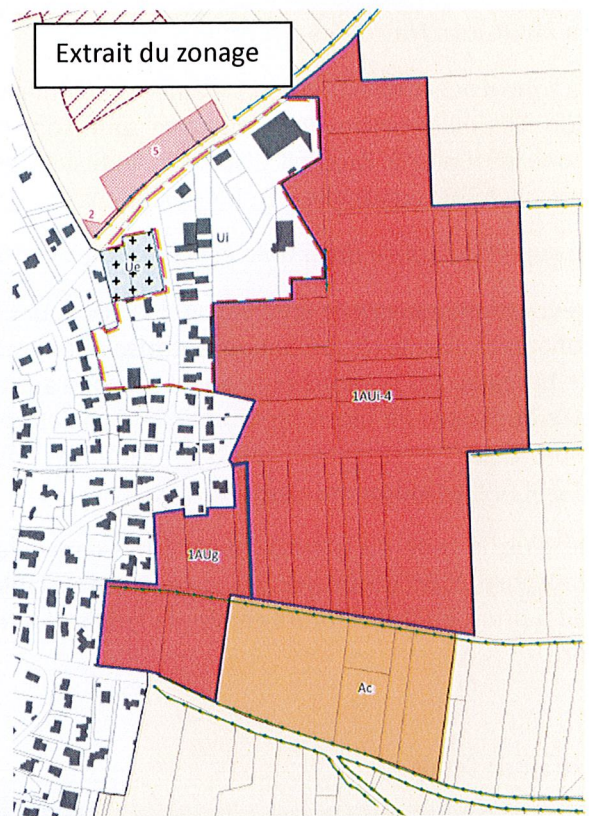
Située à l'Est de Tallende, cette zone d'activités est classée en 1AUi-4 (zone destinée à l'accueil d'activités industrielles et agricoles, en lien avec le projet Fruits de Dômes). Elle est concernée par une OAP. L'aménagement du site fait l'objet d'un phasage (une phase 1 au nord de 6,7 ha et une phase 2 au sud de 6 ha).

Contrairement à la zone de la Novialle, les bureaux ne sont pas autorisés sur ce secteur.
















Afin de préserver le foncier des zones d'activités, il conviendrait de détailler le type d'activités agricoles attendues dans la zone 1 AUi-4, d'autant plus qu'une grande zone Ac (agricole constructible) de 3,6 ha est identifiée juste en-dessous.

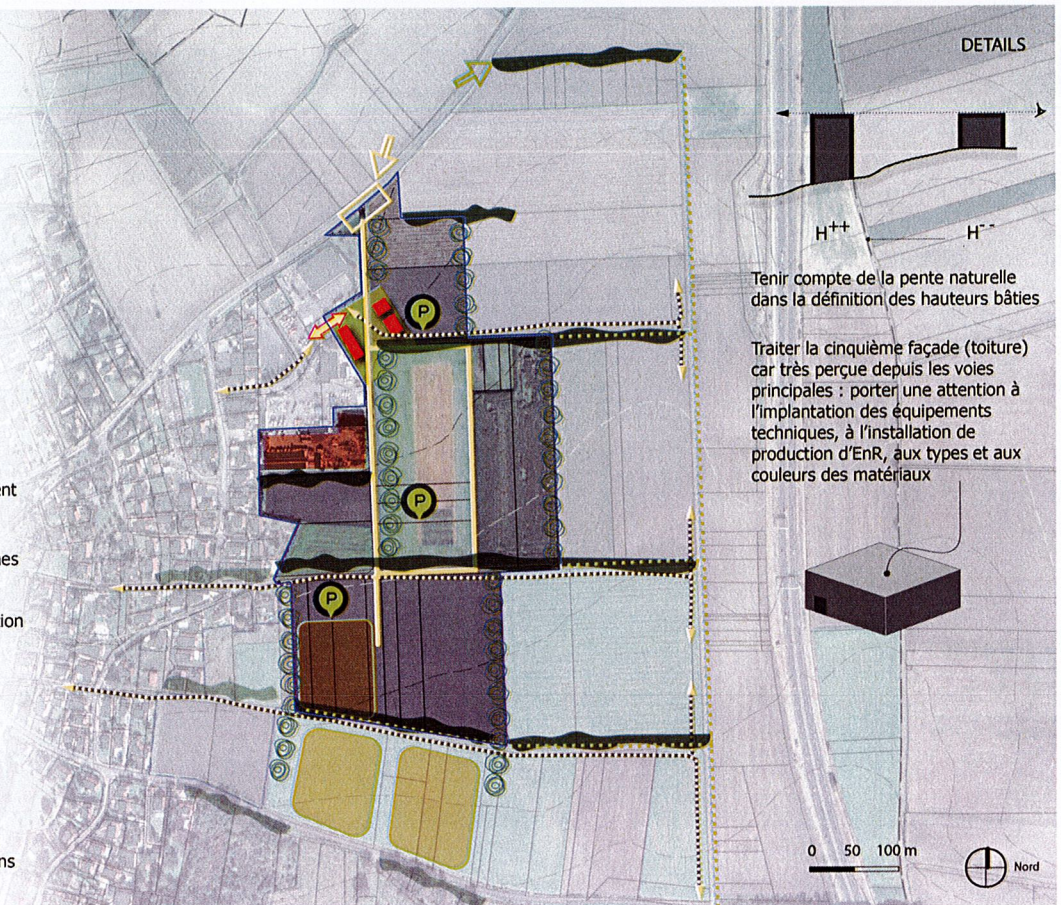
D'autre part, la superficie de la zone 1AUi-4 fait 14,8 ha (13,6 ha si on enlève les parties déjà aménagées et occupées) ce qui est au-dessus des 12 ha autorisés au SCoT. La partie « Est » du site pourrait être réduite et conservé en agriculture.

Enfin, l'OAP du secteur est difficilement lisible : il pourrait être utile d'utiliser des couleurs plus vives, plus contrastées.



### LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès agricole «indépendant»
-  Desserte agricole maintenue
-  Accès à la zone
-  Carrefour à créer
-  Desserte principale
-  Liaison piétonne à aménager
-  Limite végétale structurante
-  Espace de transition paysagère à aménager
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Liaison entre les 2 zones d'activités
-  Espace public, articulation entre les 2 zones d'activités
-  Espaces services aux entreprises
-  Espace dégradé à restructurer
-  Espace d'implantation préférentielle pour des activités et constructions agricoles



Extrait de l'OAP Cheir'Activités 2



**Avis favorable du SCoT concernant ces zones d'activités, avec recommandations de ne pas autoriser les bureaux pour la zone « la Novialle » et sous réserve de réduire la zone « Cheiractivités » à 12 ha, comme prévu dans le SCoT.**

**Autres secteurs :**

Plusieurs zones ou secteurs posent questions en termes d'activités.

- Commune d'Orcet, en marge (au nord) de la zone du Pra de Serre.



Un secteur est classé en Ac (agricole constuctible) alors qu'il s'agit vraisemblablement d'un atelier de carrosserie automobile. Il est proposé de classer ce terrain en STECAL, sans inclure le verger au sud du site, plutôt que de le laisser en Ac.

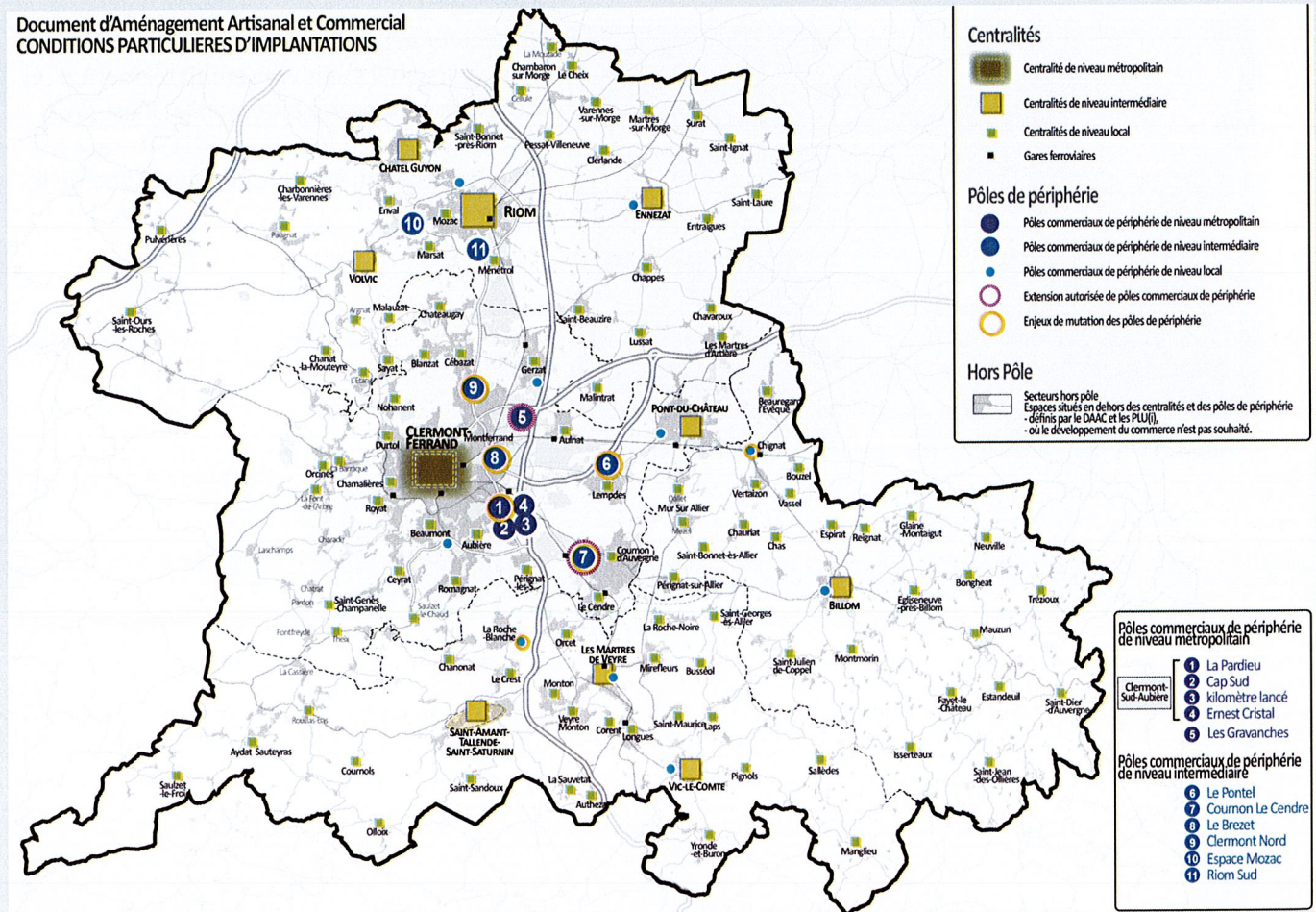


## Les objectifs du SCoT : la promotion d'un développement commercial durable et maîtrisé

Le diagnostic du DAAC a établi que le Grand Clermont ne présente pas de carence majeure de l'offre commerciale. Il est, en revanche, confronté à un déséquilibre de son maillage territorial. C'est pourquoi le SCoT promeut un modèle d'aménagement commercial qu'il veut harmonieux et raisonné.

Celui-ci est organisé autour de 4 objectifs :

- Accueillir les activités commerciales en priorité dans les centralités,
- Privilégier les requalifications des zones commerciales et limiter corrélativement les extensions,
- Organiser la complémentarité entre les territoires,
- Anticiper l'intégration urbaine des nouvelles formes de commerce.



Carte de l'organisation du commerce sur le Grand Clermont

Les **centralités** se caractérisent par l'importance de leur population, la concentration de l'offre de services et d'équipements et le cas échéant, la desserte en transports collectifs.

Mond'Arverne Communauté compte 3 centralités de niveau intermédiaire structurant le territoire correspondant aux 3 pôles de vie. Le territoire compte également des centralités de niveau local, représentées par les différents centres-bourgs comportant au moins une activité commerciale.

Le Grand Clermont vise le maintien du commerce de détail et son redéveloppement. C'est un enjeu important pour l'attractivité des bourgs. Le DOG fixe pour orientations générales :

- D'accueillir l'éventuelle implantation de commerces, sans limitation de surfaces prioritairement dans les bourgs.
- De permettre la création de linéaires commerciaux dans ces centralités.

Plus largement, le renforcement de l'économie présente vise à réinvestir l'espace urbain dans son ensemble en tant que pôle d'habitat et de services, notamment par le maintien ou la réimplantation des activités/équipements/services liés à la santé, la scolarité, la formation, l'administration, la culture, les loisirs, le commerce, le tertiaire et l'artisanat dans une mesure compatible avec l'habitat.



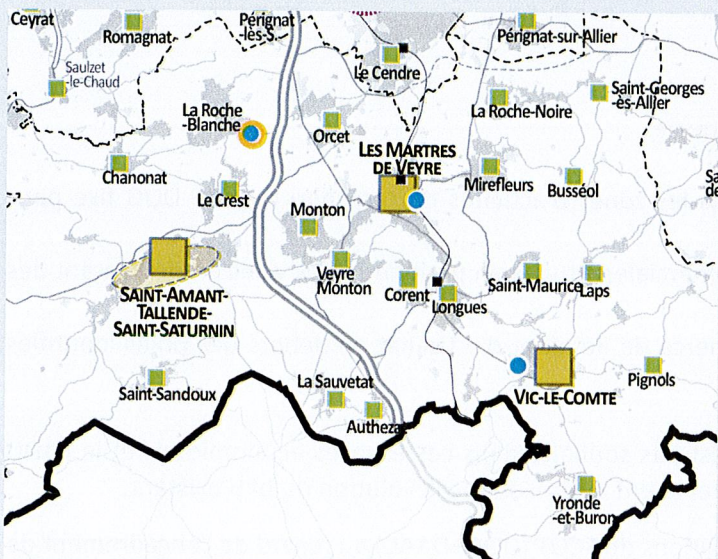
Le DOG entend privilégier les requalifications de **zones commerciales périphériques** et d'en limiter les extensions. Ces zones commerciales se sont constituées le long des axes routiers. Ce modèle est peu durable du fait de la dépendance des consommateurs à la voiture, source de pollution et d'engorgement, de la consommation et de l'imperméabilisation excessive des sols. Cela pourrait devenir à terme préjudiciable à l'activité commerciale elle-même.

Le territoire de Mond'Arverne Communauté comprend 3 pôles périphériques locaux, souvent constitués de supermarchés isolés autour desquels ont pu se constituer de petits pôles de commerces et de services. Ils sont généralement localisés en entrée de ville.

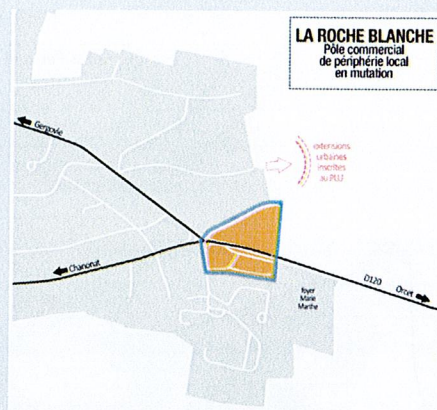
L'évolution de ces pôles périphériques est limitée strictement à des besoins de modernisation.

Pour le pôle local de la Roche Blanche, dès lors que la collectivité a validé une stratégie de développement (OAP, plan guide), le site sera considéré comme une centralité où s'implante prioritairement le commerce de proximité.

En dehors des espaces identifiés, le développement du commerce n'est pas souhaité.



Carte de l'organisation du commerce sur le Grand Clermont – zoom sur Mond'Arverne communauté



- Les secteurs de restructuration du tissu commercial
- Les secteurs de mutation urbaine et fonctionnelle
- Les secteurs de développement de l'offre commerciale en extension
- Limites de pôles commerciaux de périphérie

Pôle de périphérie local en mutation de la Roche Blanche (Extrait du DAAC)

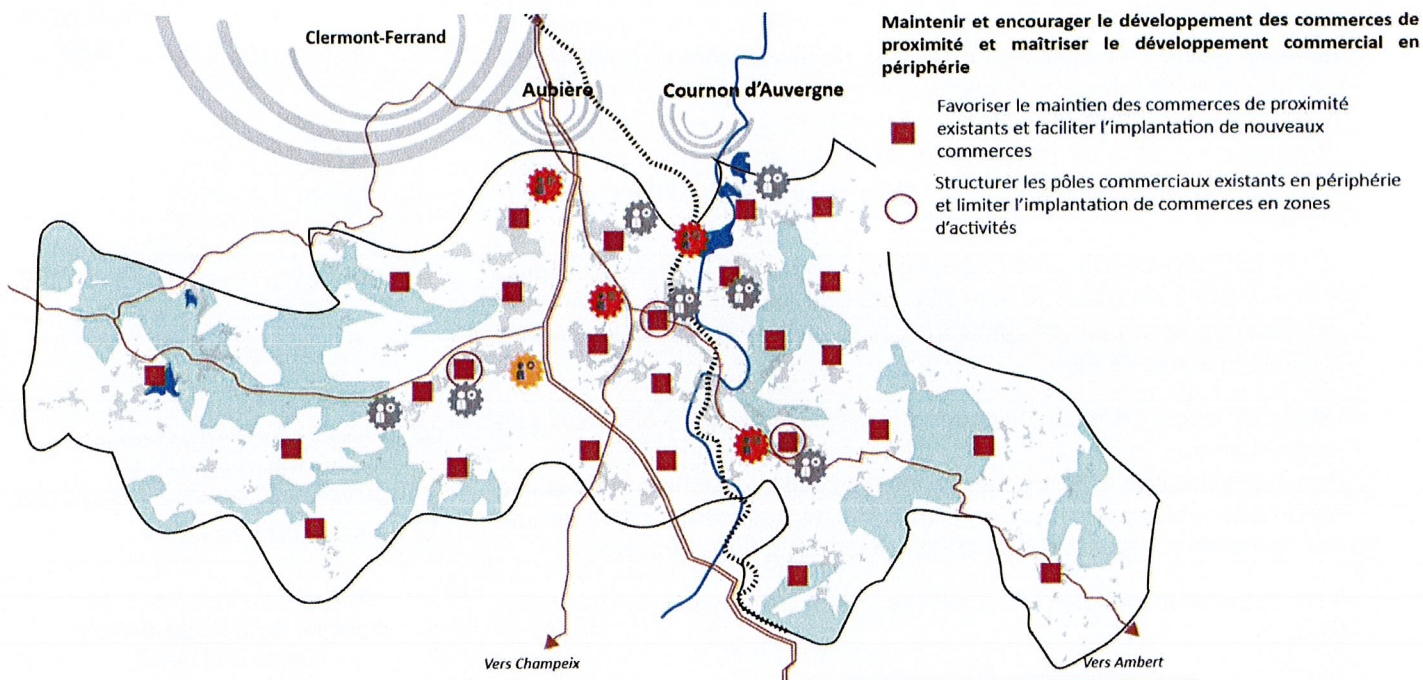
## Ce que dit le PADD

Le projet du territoire recherche le maintien et le développement du commerce de proximité dans les villages comme dans les « centralités marchandes » que sont les pôles de vie en facilitant notamment l'implantation des commerces prioritairement dans les centralités.

Mond'Arverne souhaite également mettre en place des dispositifs complémentaires de suivi et d'animation sur le territoire mais aussi de soutien à l'économie locale dans une perspective de mise en valeur touristique et culturelle.

Parallèlement le PADD entend limiter l'implantation de commerces dans les zones d'activités de Cheiractivités, Pra de Serre, La Novialle, les Meules.





### Concernant la limitation du commerce de périphérie

Le projet entend limiter le commerce de détail dans les zones d'activités du territoire mais le DOG fixe pour orientation :

- d'encadrer le développement des zones commerciales situées en périphérie des villes en définissant des enveloppes de surfaces de vente autorisées
- de ne pas développer ces activités de commerce de détail et d'artisanat en dehors des pôles identifiés (hors pôle).

Par conséquent le développement du commerce n'est pas souhaité dans ces espaces économiques et le PADD comme les différents documents réglementaires ne devraient autoriser que l'évolution du bâti existant.

Le Grand Clermont analyse donc le respect des dispositions du SCOT (DOG+DAAC) au regard de l'encadrement de l'activité commerciale de détail et de l'artisanat :

- Dans les zones d'activités économiques situées en dehors ou en périphérie des villes,
- Dans les zones à dominante d'habitat situées à l'écart des centralités.

Seuls 2 pôles commerciaux de périphérie de niveau local sont identifiés dans le DOG, aux Martres de Veyre et à Vic-le-Comte (le 3<sup>ème</sup> pôle à La Roche Blanche étant un cas particulier).

Ces 2 pôles commerciaux de périphérie sont classés en zone Ui-2 (zone d'activités mixte). Dans ces deux secteurs, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés par le règlement dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Or, le DAAC n'autorise dans ces pôles de périphéries de niveau local que les extensions dans la limite de 5% des surfaces de vente. Le règlement de la zone devrait être modifié pour correspondre au DAAC et ne pas autoriser de nouveaux commerces au-dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (p 3 du DAAC).

Dans les autres zones d'activités du territoire (ZACIL), l'artisanat et le commerce de détail ne sont pas autorisés.

### Concernant le secteur de la Roche Blanche

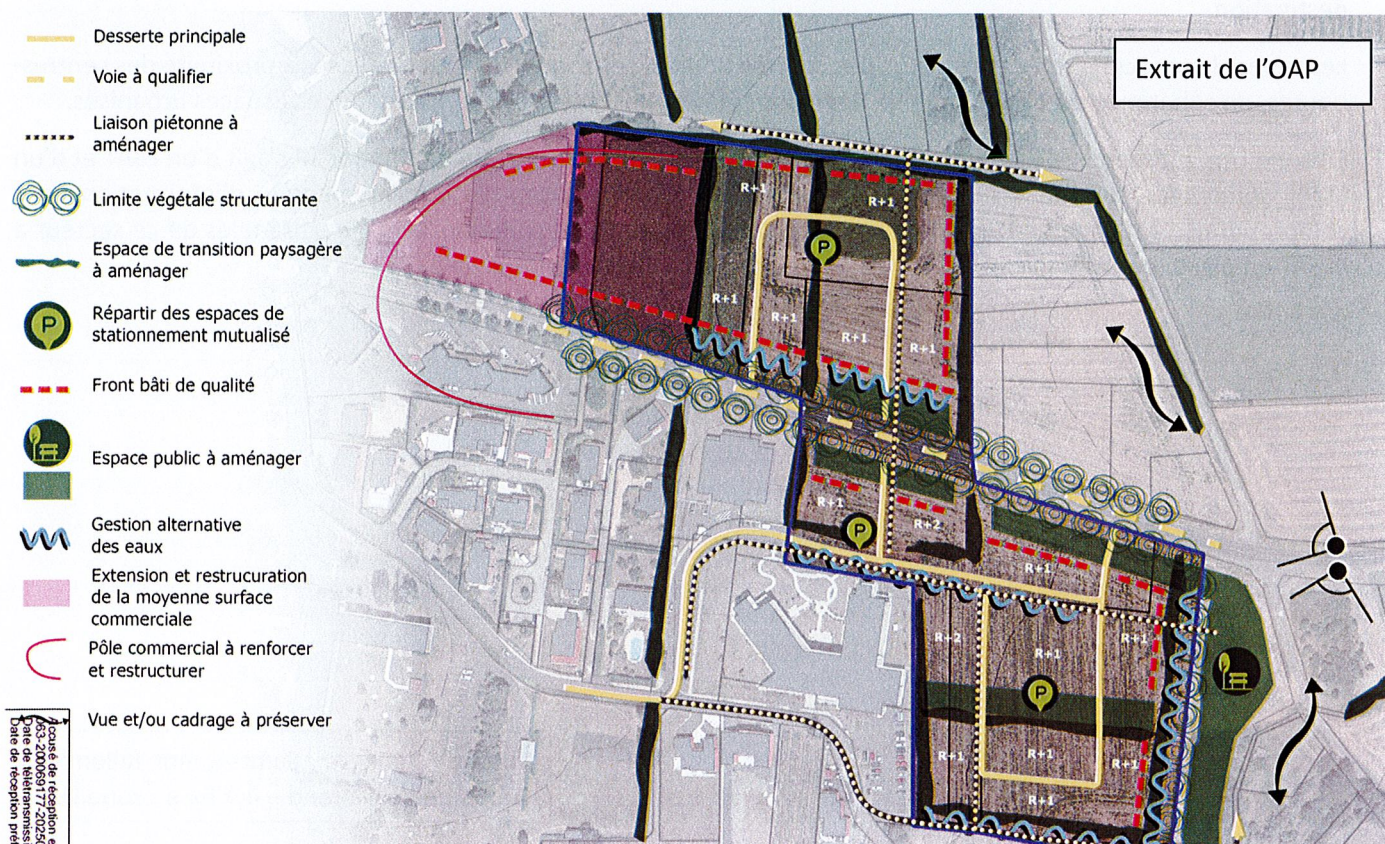
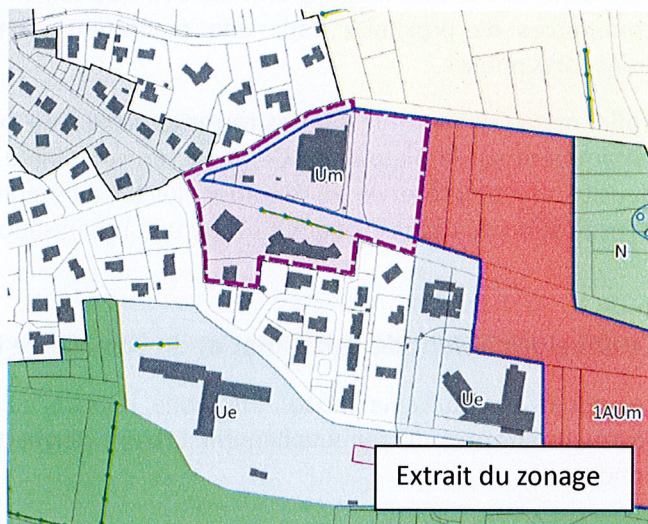
Ce secteur est identifié au DAAC en tant que « pôle commercial de périphérie de niveau local » - secteur de mutation urbaine et fonctionnelle. Il a vocation à devenir une centralité et donc à accueillir prioritairement du



commerce de proximité avec la nécessité pour la collectivité de se doter d'un plan guide ou d'une OAP, respectant les principes exposés dans le DOG. Dans ce cadre, des projets de modernisation du tissu commercial existant sont autorisés. En matière de droits d'exploitation commerciale, seule est autorisée l'extension de 5% de la surface de vente.

Le site est classé en zone Um (zone urbaine mixte) au PLUi. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes : s'implanter au sein d'une construction ou d'une opération d'ensemble comprenant une mixité fonctionnelle, comporter 2 niveaux ou dans le cadre d'un changement de destination.

Le site est inclus dans l'OAP « Porte de Donnezat » qui vise à organiser l'aménagement de cette entrée de ville de façon qualitative et en assurant une mixité fonctionnelle et sociale. Cette OAP comprend 3 phases : la première vise la partie « commerces et activités de services », la deuxième la « partie sud » et la troisième la « partie nord ».



### Analyse vis-à-vis du SCoT :

Le pôle commercial de périphérie de niveau local est intégré dans l'OAP « porte de Donnezat ». Cette dernière exprime bien le principe d'extension et de restructuration de la moyenne surface commerciale. Cependant, le



règlement pour ce secteur mériterait d'être précisé afin de bien autoriser une extension (dans la limite de 5% de la surface de vente) et non pas une nouvelle implantation commerciale.

Par ailleurs, il faut veiller à bien garantir l'aménagement d'ensemble pour la totalité de la zone, afin de conserver une mixité des fonctions. Si la seule partie « commerce et activités de services » se réalise sans les autres phases, cela contredit la réalisation d'un nouveau quartier mixte. La priorité du SCoT dans ce secteur est l'accueil de commerces de proximité dans une réalisation urbaine associant tous logements, services, équipements, transports publics...

Enfin, cette OAP se situe sur des terres agricoles, en extension du village et aura un impact paysager important notamment sur le plateau de Gergovie, en covisibilité. L'aménagement d'ensemble pourrait permettre plus de densité, afin de préserver au maximum les terrains cultivés. Il conviendrait également de privilégier en priorité la densification du tissu existant plutôt qu'une urbanisation en extension.

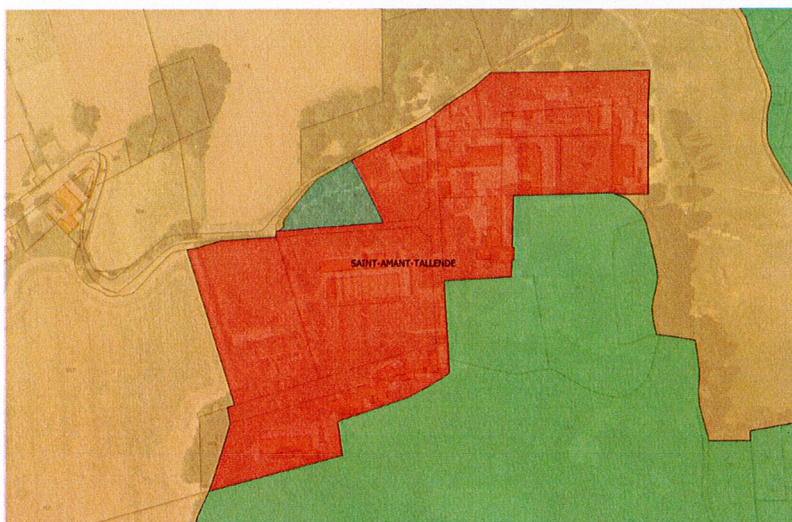
### **Le développement de l'artisanat et du commerce dans les centres-bourgs :**

Les zones Um (urbaine mixte), Uc (zone relative aux centres-bourgs et aux tissus anciens) et Ur (zone de restructuration et de renouvellement urbain) permettent l'implantation de l'artisanat et du commerce, sous conditions.

**En zone Um et Uc** l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes : s'implanter au sein d'une construction ou d'une opération d'ensemble comprenant une mixité fonctionnelle, comporter 2 niveaux ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les zones Uc sont constituées des tissus des centres-bourgs. Les zones Um sont localisées à proximité des centres-bourgs, en cohérence avec la volonté de développer le commerce et les services dans ces espaces urbanisés.

En zone Um, un secteur pose question à Saint-Amant Tallende, au domaine de Marand. Il s'agit d'un ESAT et d'un établissement de services pour personnes en situation de handicap. Le dossier manque d'information pour comprendre son zonage en Um. Il conviendrait de lier les activités commerciales ou artisanales de ce secteur à l'ESAT en place (par exemple en faire une activité annexe à l'activité principale).



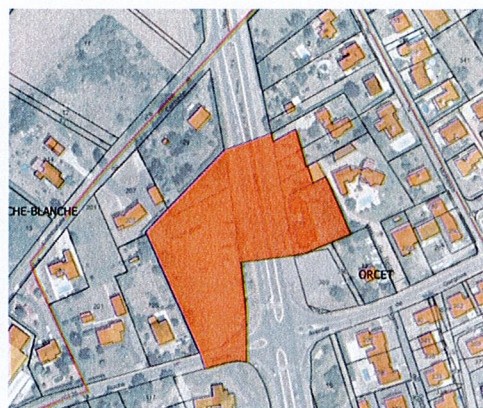
Extrait zonage Saint-Amant-Tallende.  
Domaine de Marand – 4,7 ha en zone Um

**En zone Ur**, cette sous-destination est autorisée sous réserve de s'implanter au sein d'un projet ou d'une opération d'ensemble comportant une mixité fonctionnelle.

Les zones Ur sont limitées sur le territoire et se situent au sein des tissus urbanisés. La condition relative à la création d'une opération d'ensemble comportant une mixité fonctionnelle devrait permettre une maîtrise des projets de commerce.



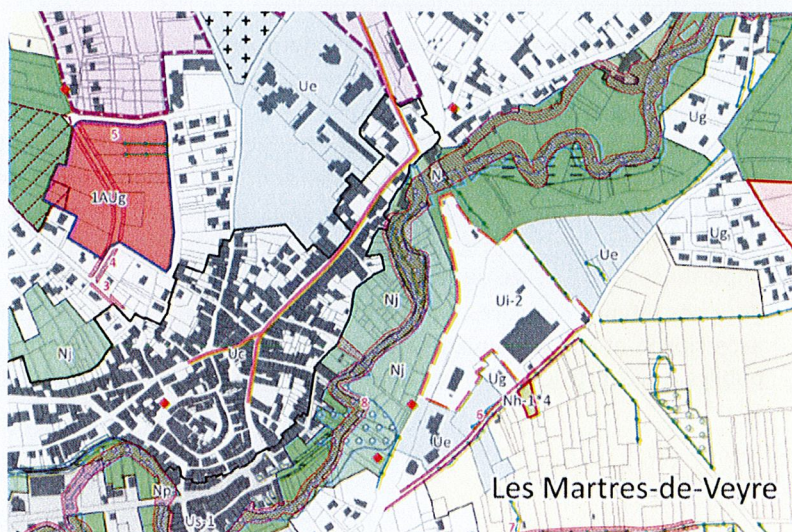
Cependant, un site en zone Ur pose question à Orcet. Sur près de 6 200 m<sup>2</sup> de superficie, il est situé de part et d'autre de la RD 978, au carrefour avec l'avenue de Gergovie (ancien restaurant routier et son parking de poids lourds). Un projet commercial sur ce site apparaîtrait déconnecté du centre bourg et aurait un impact paysager très important. Une OAP pourrait être préconisée pour ce secteur afin d'organiser son aménagement/sa mutation. Dans tous les cas le commerce doit y être limité, voire interdit.



Extrait du règlement graphique : zone Ur à Orcet

### La mise en place de linéaires commerciaux :

Afin de préserver et développer la diversité commerciale sur les pôles de vie, notamment à Vic-le-Comte et les Martres-de-Veyre où les mutations observées sont jugées assez importantes, le PLUi met en place des linéaires commerciaux. Sur ces linéaires recensés au règlement graphique, les locaux en rez-de-chaussée destinés aux commerces et activités de services ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.



Extrait du règlement graphique

#### Inscriptions graphiques

- ◆ Petit patrimoine local
- Haie (à préserver, à compléter ou à créer)
- Linéaire commercial

Un linéaire commercial de taille réduite est également mis en place sur Saint-Saturnin et Saint-Amant-Tallende mais pas sur la commune de Tallende où, mis à part les petits services et commerces installés à côté du supermarché, il n'y a pas de commerce dans le tissu urbain.

**Avis favorable du SCoT concernant l'économie et le commerce sous réserve de prendre en compte les remarques détaillées dans ce paragraphe.**



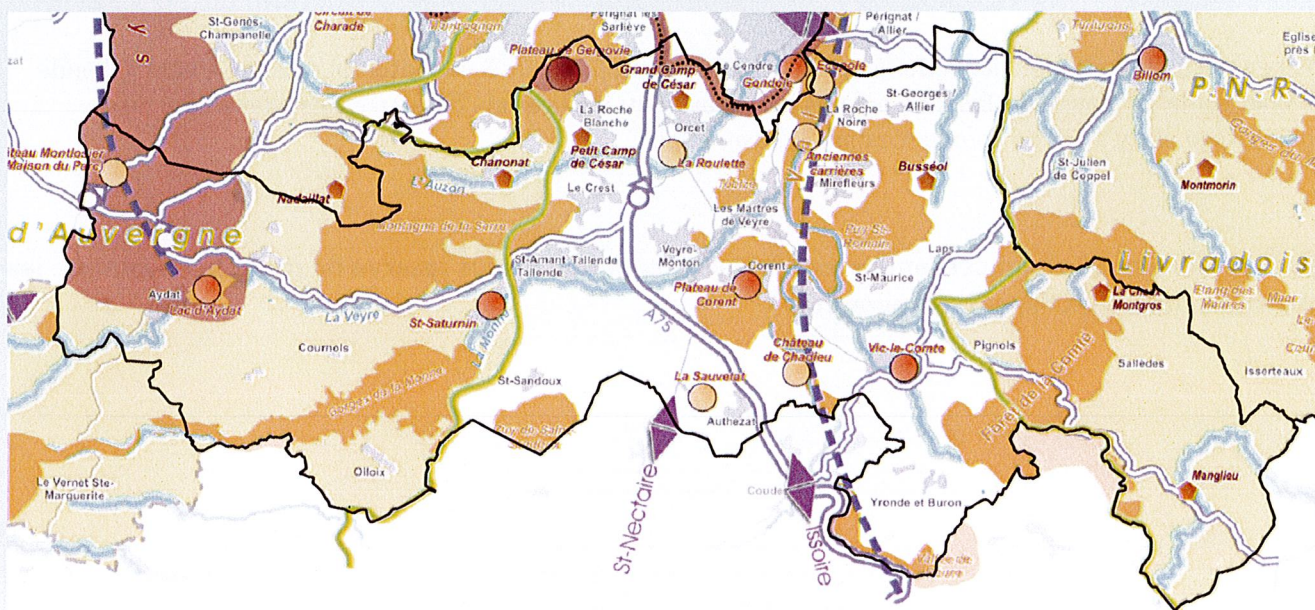
# Tourisme

## Les objectifs du SCoT

Le Grand Clermont entend se positionner comme une « porte d'entrée » de la région et une destination touristique prenant appui tout à la fois sur ses composantes urbaines et rurales. Le DOG retient pour objectif la valorisation des atouts touristiques du Grand Clermont en :

- **Confortant l'espace touristique majeur** : La Chaîne des Puys (*et plus largement le site inscrit auprès de l'UNESCO Chaîne des Puys - Faille de Limagne*) bénéficie d'une notoriété nationale et internationale. Elle constitue une porte d'entrée pour la découverte plus large des richesses du Grand Clermont et de l'Auvergne.
- **Confortant les pôles touristiques majeurs** : Le pôle de Gergovie bénéficie d'une notoriété mais recouvre un site plus restreint géographiquement. Sa valorisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'envergure, incluant des réflexions à une échelle plus large sur l'accessibilité, les conditions d'accueil des visiteurs, l'hébergement et la complémentarité avec les autres pôles touristiques.
- **Valorisant des pôles touristiques complémentaires** : Les pôles satellites offrent des activités touristiques et de loisirs complémentaires et constituent des atouts à valoriser dans le cadre d'une offre touristique ou récréative plus large.
- **Renforçant des pôles à potentiel récréatif** : Ces pôles constituent un potentiel d'offre touristique complémentaire, qui doit faire l'objet d'aménagements et de valorisations respectueux de l'identité des lieux.
- **Aménager ou renforcer des espaces à enjeux récréatifs ou pédagogiques pour l'accueil du public** : ces espaces constituent d'ores et déjà pour les habitants des lieux de loisirs et de détente.
- **Encadrer les projets de développement touristique en zone de montagne** : Le SCoT du Grand Clermont permet de favoriser le développement des projets touristiques en zone de montagne. Le DOG est chargé de définir certaines caractéristiques des projets touristiques en fonction de leur nature et de leur importance afin d'assurer le respect et la mise en valeur des sites.
- **Pour ces 6 types d'espaces ou pôles**, le DOG fixe pour objectif d'améliorer leur accessibilité et leur découverte à travers des aménagements adaptés à tous les publics. Les constructions et les aménagements y sont autorisés à ce titre.

### Polarités touristiques et récréatives à développer



Carte du DOG



## Orientations retenues dans le PADD

L'axe 3 du PADD expose le positionnement touristique du territoire de Mond'Arverne Communauté dans le cadre de ce PLUi.

Ainsi, le territoire ambitionne de conforter les activités touristiques existantes structurées autour :

- de deux filières : le patrimoine historique et les activités de pleine nature,
- de trois pôles d'excellence : Aydat, la porte d'entrée Sud du périmètre UNESCO Chaîne des Puys Faille de Limagne, le site de Gergovie et des sites Arvernes, et enfin le Val d'Allier/Comté.

Pour cela, le PADD expose les objectifs du territoire :

- Transformer Aydat en une station majeure de tourisme durable, en requalifiant les abords du lac et en développant les activités de pleine nature et l'offre d'hébergement,
- Inscrire le val d'Allier dans une dimension touristique de loisirs, notamment en finalisant la voie verte,
- Inscrire l'ensemble du territoire dans une dynamique d'excellence pleine nature avec un panel d'activités élargi.
- Structurer la mise en tourisme de Gergovie et des sites arvernes
- Renforcer la dimension patrimoniale et historique des villages, la valorisation du patrimoine du Val d'Allier, l'animation des Petites Cités de caractère.
- Améliorer la circulation et la répartition des flux touristiques, notamment en travaillant à l'élaboration d'un schéma directeur de la signalisation touristique.
- Favoriser l'installation de porteurs de projet (restauration, hébergement, activités) innovants, durables et en cohérence avec le développement touristique souhaité

## Analyse du PLUi au regard des objectifs du DOG

### Le bien UNESCO Chaîne des Puys Faille de Limagne et les projets touristiques

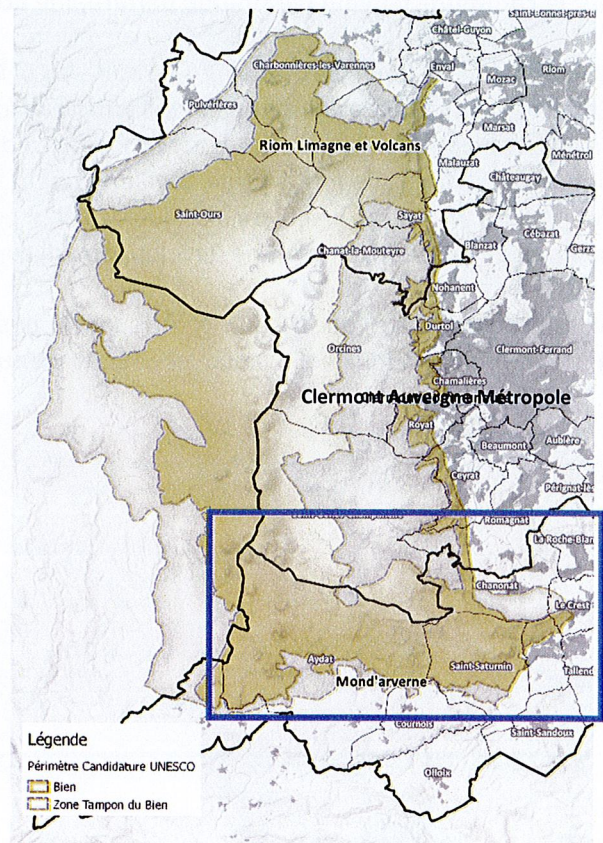
L'ambition du site UNESCO est de permettre de maintenir dans le temps la lisibilité de la séquence tectonique et volcanique d'une rupture de continent et de formation d'un rift.

Il s'agit donc ici de préserver dans sa globalité les espaces du bien inscrit et de porter une attention toute particulière aux zones tampons. Le site présente la particularité d'être situé sur les marges d'une métropole et donc d'être soumis à une pression urbaine relativement importante.

L'élaboration du PLUi de Mond'Arverne Communauté doit prendre en compte cette ambition.

6 communes sont concernées par le périmètre du bien et sa zone tampon : Aydat, Cournols, Saint-Saturnin, Saint-Amant Tallende, Chanonat et Le Crest.

Le principal enjeu de ce périmètre est de réduire la pression urbaine, notamment résidentielle mais aussi de porter une attention particulière au développement touristique.





De manière générale, les projets de développement d'hébergements touristiques se sont multipliés sur le secteur du bien UNESCO. Si le PADD expose clairement le besoin de conforter le développement touristique existant et d'accompagner la montée en qualité de l'offre touristique, le PLUi doit porter une attention particulière à la préservation des qualités patrimoniales et notamment à :

- la localisation des projets et veiller à éviter une multiplication de micro-projets d'initiatives individuelles générant un mitage urbain,
- favoriser des projets respectant les sites protégés, les grands réservoirs de biodiversité qui forment le principal intérêt pour les touristes,
- éviter l'importation et la diversification des habitats dits insolites mais surtout décontextualisés vis-à-vis du patrimoine local.

Ainsi, le territoire propose plusieurs périmètres dédiés à l'activité touristique existante mais aussi un certain nombre de projets de création d'hébergements. L'essentiel de ces projets se situe sur les communes concernées par le bien et tout particulièrement à Aydat.

Par ailleurs, sur le territoire de Mond'Arverne Communauté, 9 communes sont soumises à la Loi Montagne (Aydat, Cournols, Olloix, Saint-Saturnin, Chanonat, Saint-Sandoux, Pignols, Sallèdes et Manglieu).

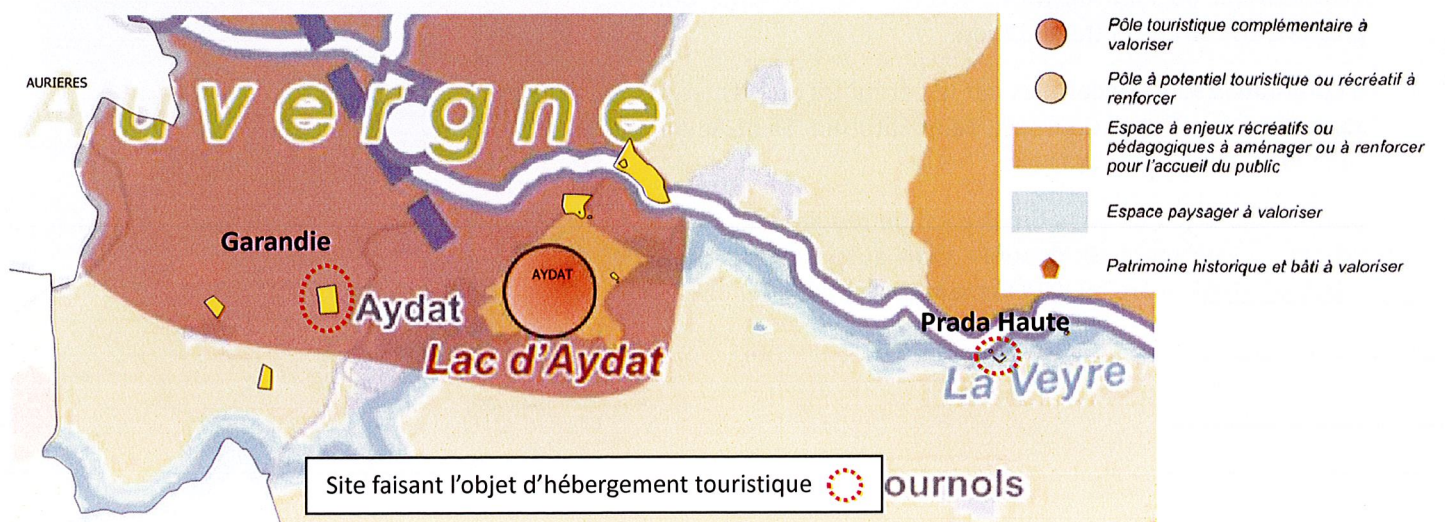
Le DOG indique que les constructions et les aménagements autorisés (en zone de montagne entre autres) ne doivent pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants. Les PLU doivent justifier de la localisation de constructions et aménagements, intégrer une évaluation de leurs impacts sur la biodiversité et définir les conditions de la prise en compte de la richesse écologique. En outre, ils fixent des OAP portant sur l'urbanisme et l'architecture et de nature à assurer l'intégration paysagère.

### Projets touristiques identifiés (existants ou à créer) :

#### **Sur la commune d'Aydat (commune périurbaine au SCoT, pôle de proximité au PLUi)**

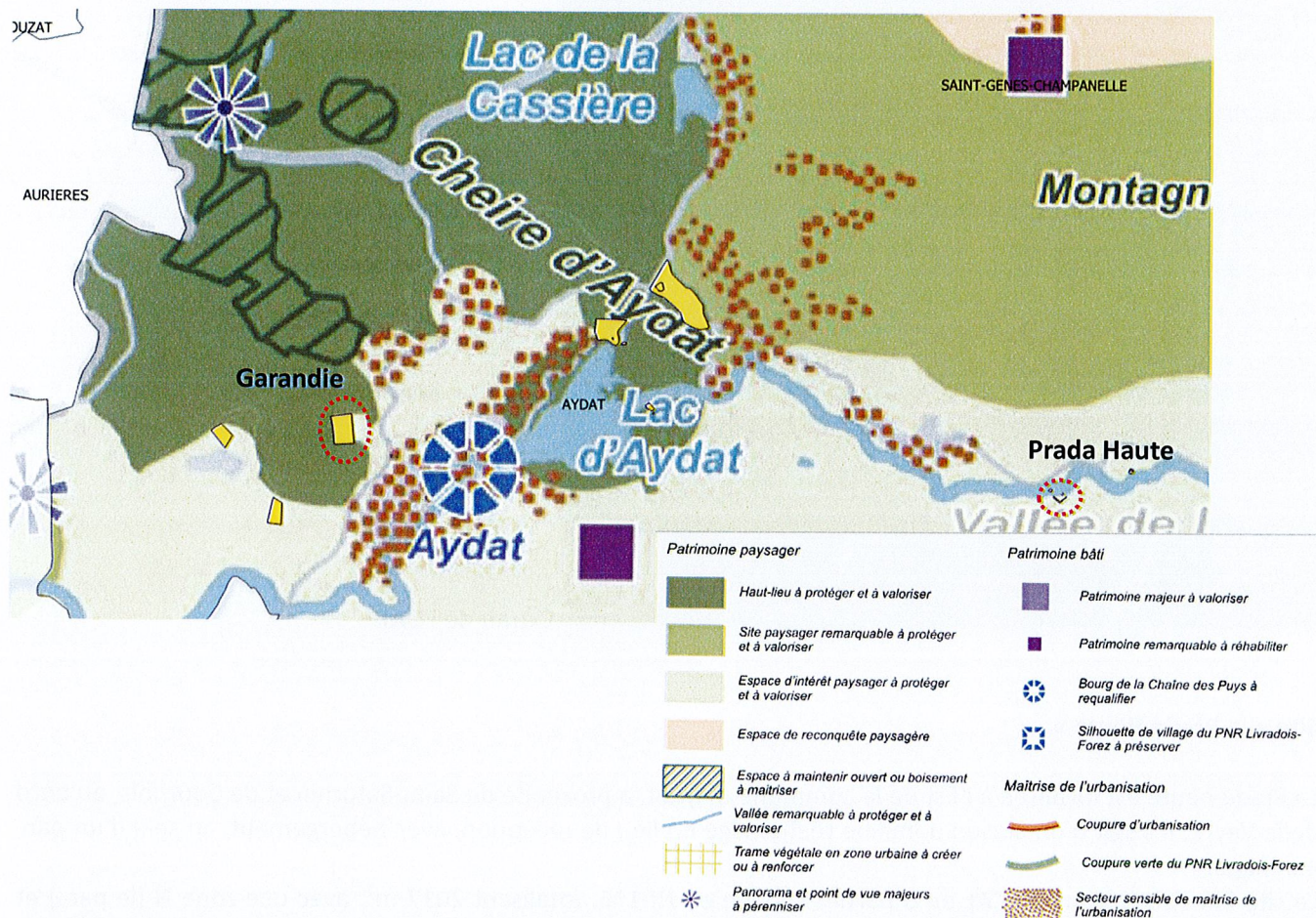
La commune est soumise aux dispositions de la Loi Montagne. Elle compte 15 projets identifiés au PLUi et faisant l'objet d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitée) : 4 correspondants à des zones d'activités de pleine nature et 11 zones de loisirs et de développement touristique. Un projet faisant l'objet d'un STECAL en « activité existante isolée » peut également être considéré comme un projet de loisirs et de développement touristique.

Extrait de la carte du DOG « contribuer à positionner l'Auvergne comme destination Touristique ». En jaune les STECAL identifiées.





Extrait de la carte du DOG « Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine ». En jaune, les STECAL identifiés.



Plusieurs STECAL se trouvent au sein de l'Espace touristique majeur à conforter (Chaîne des Puyons) et en termes de patrimoine, au sein du haut-lieu à protéger et à valoriser ou du site paysager remarquable à protéger et à valoriser.

L'intégration paysagère des projets est donc un enjeu primordial afin de permettre le développement touristique tout en préservant le caractère paysager et patrimonial unique du secteur, qui en fait sa qualité.

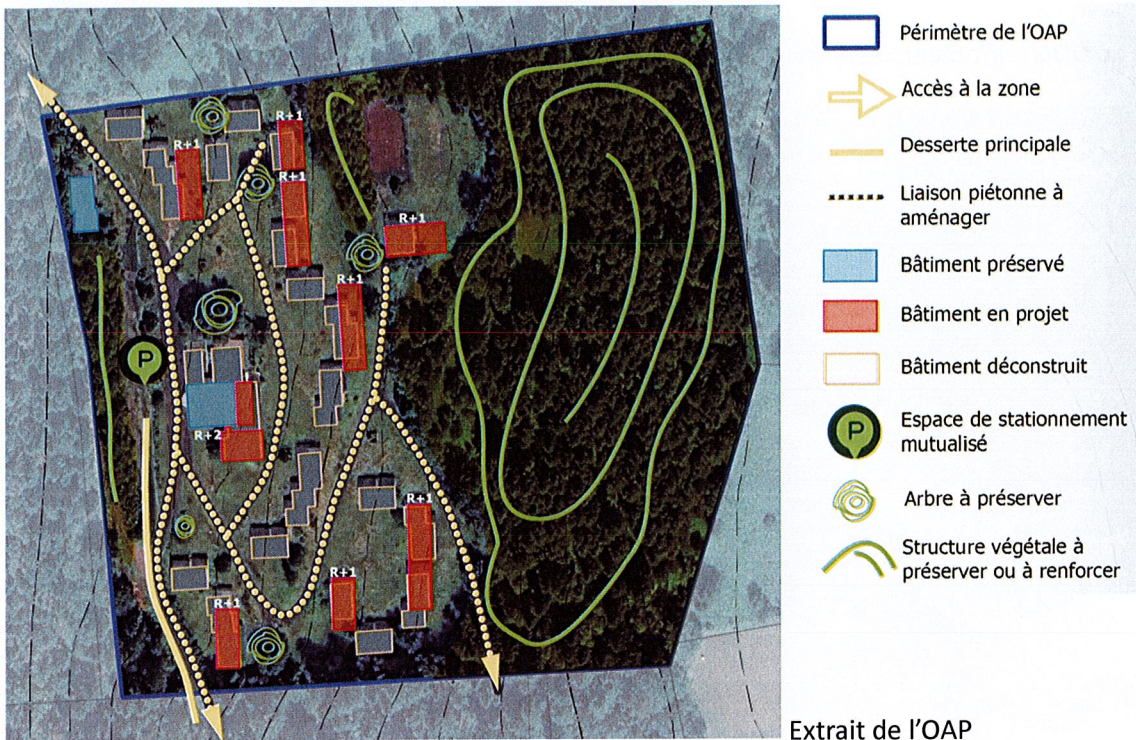
### Site « la Garandie »

Le site de la Garandie, situé à l'Ouest du lac d'Aydat, est identifié au SCoT au sein de l'espace touristique majeur à conforter qu'est la chaîne des Puyons.

Il fait l'objet d'un STECAL en zone NI-1\*7 (zone de loisirs et de développement touristique) d'une superficie de 3,8 ha et d'une OAP couvrant 6 ha. Le projet pour ce site vise à rénover un complexe d'hébergement touristique construit dans les années 70 et aujourd'hui inoccupé. Des réhabilitations ainsi que des démolitions-reconstructions seront opérées sans dépasser la surface de plancher existante de 3 600 m<sup>2</sup>. Les structures végétales existantes seront conservées et renforcées.

Dans le périmètre Patrimoine Mondial / UNESCO, le SCoT n'autorise que les UTN locales réalisées pour l'extension d'équipements touristiques existants. Compte tenu de la nature du projet (réhabilitation d'un site existant) et de sa dimension (3 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum), le projet n'est pas considéré comme une Unité Touristique Nouvelle structurante et reste compatible avec les principes du SCoT.

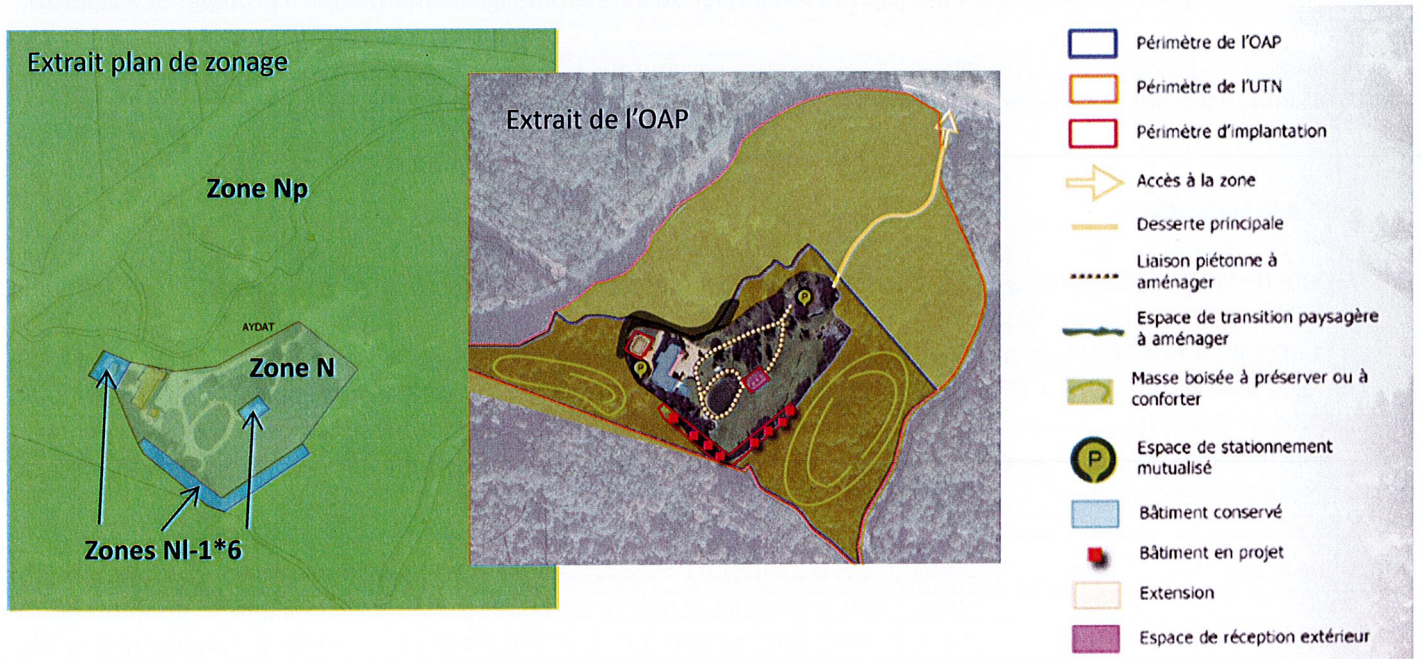




**Site « la Prada Haute »**

La Prada haute est localisée à l'Est de la commune d'Aydat, à proximité de Saint-Saturnin et de Cournols, au bord de la Veyre. Il s'agit d'un ancien domaine réaménagé en lieu de réception, avec hébergement, au sein d'un parc aménagé.

Le site fait l'objet d'un STECAL en 3 parties classée en NI-1\*6, totalisant 2017 m<sup>2</sup>, avec une zone N (le parc) et entouré d'une zone Np (naturelle protégée). Une OAP couvrant l'ensemble du domaine (environ 3,4 ha) organise l'aménagement prévu.





Le projet prévoit la création de 8 unités individuelles d'hébergement, pour une emprise au sol de 360 m<sup>2</sup> maximum. Elles seront localisées au sud du site, en lisière du front boisé. Une extension d'un bâtiment est également prévue pour une superficie de 100 m<sup>2</sup> maximum et la création d'un préau pour 160 m<sup>2</sup>.

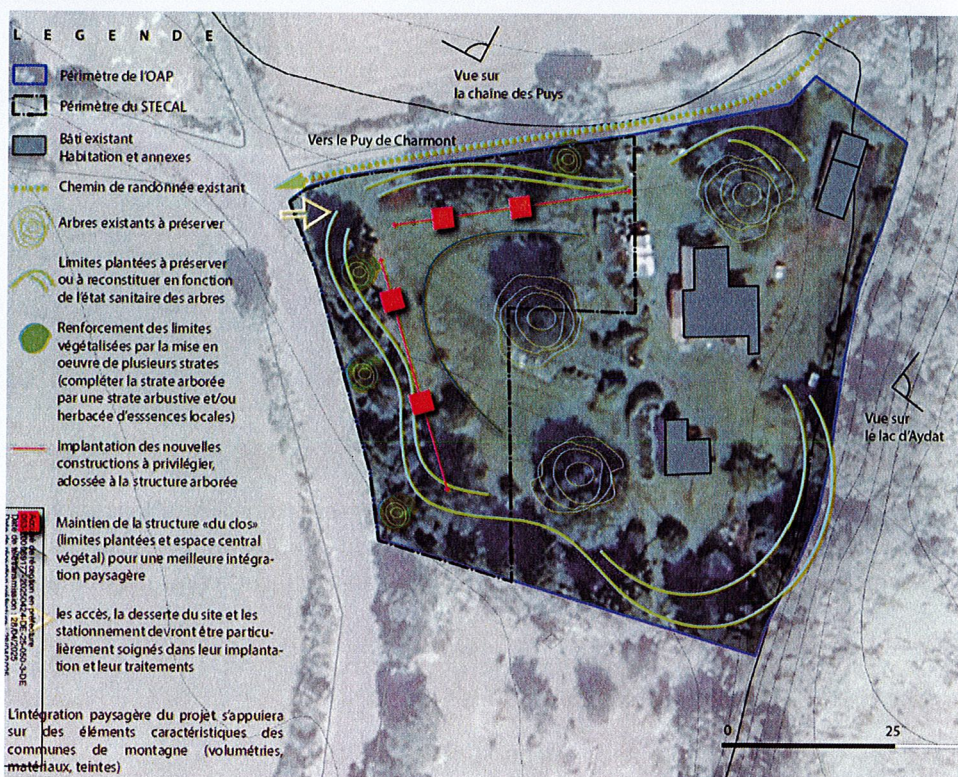
Le site, en plus d'être dans un espace paysager à valoriser (bords de la Veyre) est identifié au SCoT en tant qu'espace urbanisé présentant un intérêt écologique. L'OAP limite les implantations des constructions et prévoit le maintien de la structure végétale existante. De plus, le projet doit préserver au maximum la perméabilité des sols et assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature. A ces conditions, l'impact sur le patrimoine et la biodiversité sera réduit.

Compte tenu de la nature du projet (extension d'un équipement existant) et de sa constructibilité limitée, le projet n'est pas considéré comme une Unité Touristique Nouvelle structurante et reste compatible avec les principes du SCoT.

### Autre STECAL avec création d'hébergement

Le site de la Roche, localisé à moins de 600 m à l'ouest du lac d'Aydat, est un STECAL classé Aa-6\*1 (activité existante isolée) alors que le projet vise à construire des hébergements touristiques (3 unités individuelles et une unité collective d'accueil pour un total de 260 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum).

Le site fait l'objet d'une OAP qui favorise une intégration des bâtiments dans leur environnement.



Considérant la nature du projet, le site devrait être classé en NI « zone de loisirs et de développement touristique » et non en zone agricole.

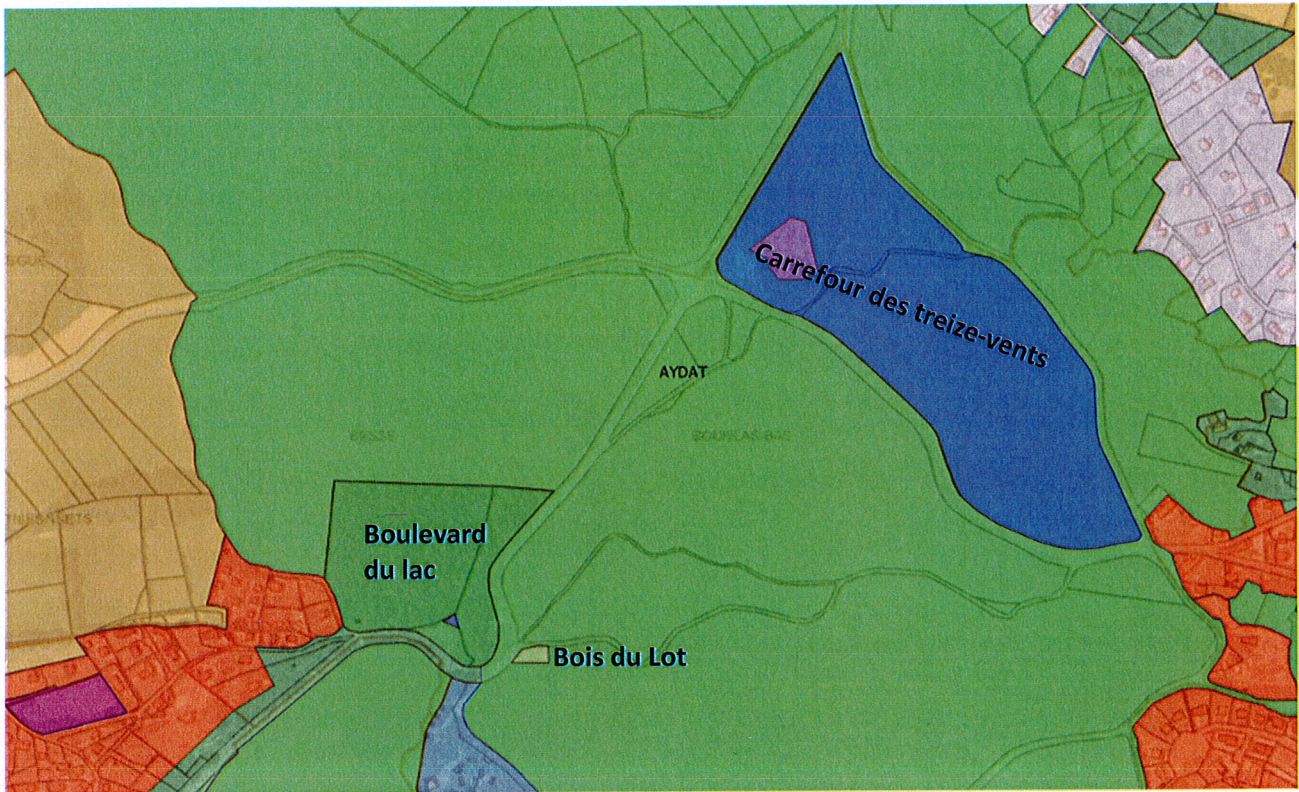
### Autres STECAL

Le site « Boulevard du Lac » est un secteur sensible au SCoT (haut-lieu à protéger et à valoriser). Il fait l'objet d'un STECAL pour un projet d'accrobranche. Des constructions pour améliorer l'accueil du public sont prévues. Une erreur apparaît dans le cahier communal d'Aydat dans le tableau page 22 car il est indiqué la construction de 3 hébergements touristiques, ce qui ne devrait pas être réalisé sur ce site. Le document doit être repris pour être en cohérence avec le projet.

Il est important de veiller à la qualité et à l'intégration des aménagements sur ce site sensible, afin de limiter l'impact sur le milieu naturel et le paysage.



**Le Site « carrefour des treize-vents »** est également un secteur sensible au SCoT. Les deux STECAL le concernant, d'une superficie de plus de 10 ha, doivent permettre à un parc d'activités (escape game, laser wood...) de conforter ses installations. Afin de mieux accueillir le public, il est prévu 188 m<sup>2</sup> de bâtiment (chalet, salle d'activités / dôme géodésique en bois) et 190 m<sup>2</sup> d'aménagements non couverts (terrasses, estrades...).



Sur ce secteur au nord-est du lac d'Aydat on peut regretter la multiplication des projets et donc des STECAL sans vision globale d'un aménagement touristique respectueux du site et du paysage permettant d'organiser les flux (voitures et piétons) et de protéger au mieux cet espace cumulant plusieurs enjeux au SCoT.

### Autres STECAL sur les autres communes

#### Les Martres de Veyre (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

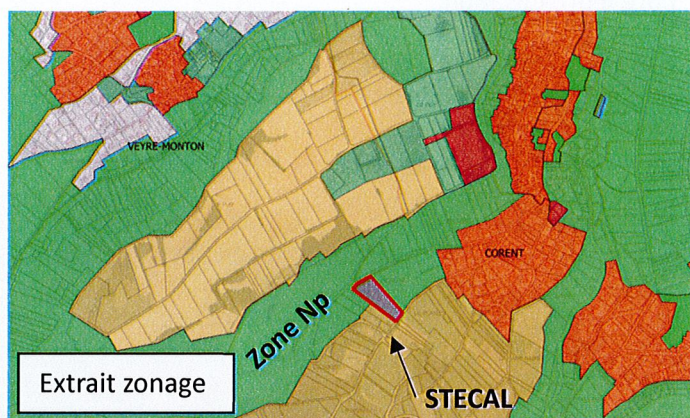
Le STECAL Aa-1\*1, d'une superficie de 1,3 ha se trouve au bord de l'Allier, dans un secteur à multiples enjeux pour le SCoT. La destination de ce STECAL (entreprises, stationnement de gens du voyage ?) interroge ainsi que son aménagement (« débordement » à l'Est au bord de l'Allier).



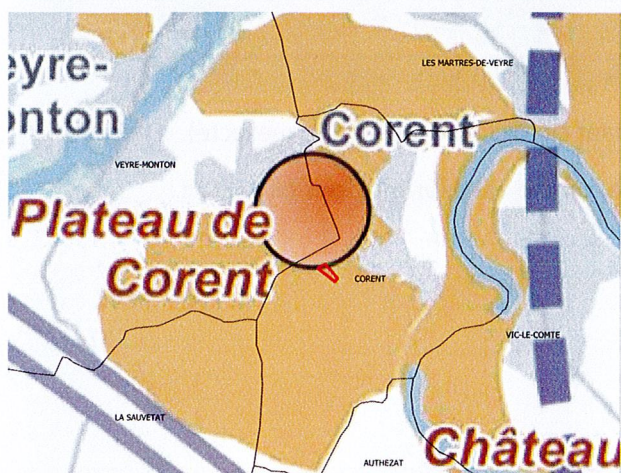


**Corent (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)**

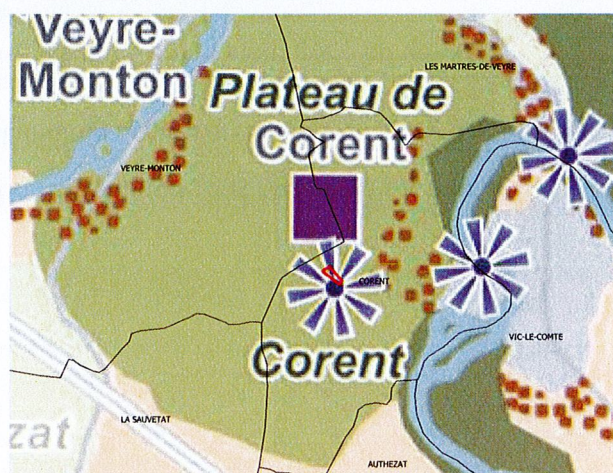
Le STECAL « Ecotat » (classé NI-1\*11) sur les pentes sud du Puy de Corent pose question. Le projet prévoit la construction d'écologes (700 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur 6 700 m<sup>2</sup> de terrain). Le site se trouve en dehors de l'enveloppe urbaine et les terrains autour sont classés en Np. Il se trouve au sein du site classé « site de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes de Corent, Gergovie et Gondole et des camps de César » en raison de son caractère historique et pittoresque. Ce projet d'hébergement risque d'avoir un très fort impact paysager et de concourir à la banalisation du paysage.



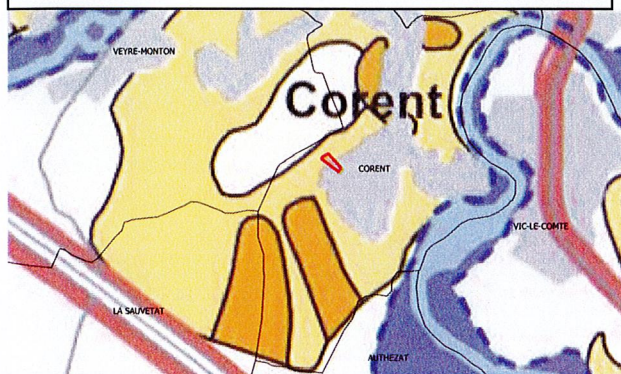
Le site cumule plusieurs enjeux au SCoT en termes de tourisme (espace à enjeux récréatifs ou pédagogiques à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public), de patrimoine (site paysager remarquable à protéger et à valoriser), de biodiversité (cœur de nature d'intérêt écologique à protéger) et enfin de risques (présomption d'instabilité faible ou mal connue).



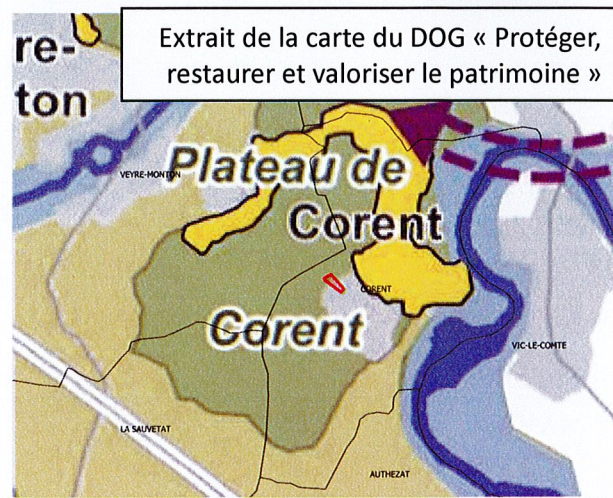
Extrait de la carte du DOG « Contribuer à positionner l'Auvergne comme destination touristique »



Extrait de la carte du DOG « Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine »



Extrait de la carte du DOG « Prévenir les risques, les pollutions, les nuisances »



Extrait de la carte du DOG « Maintenir la biodiversité et les trames écologiques »

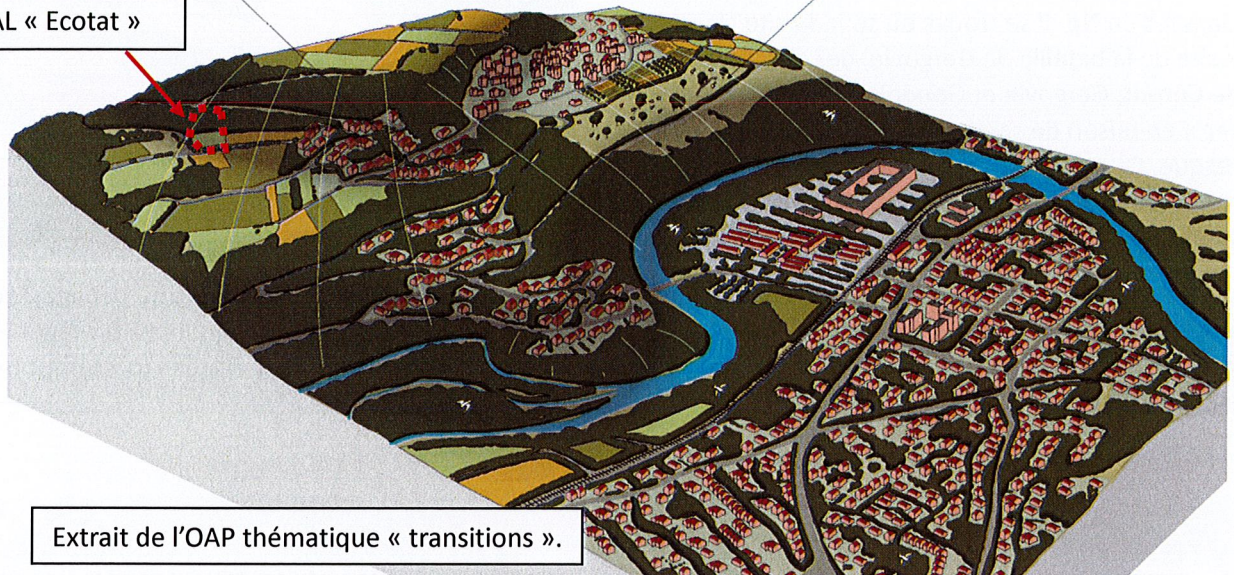


Le STECAL contredit l'orientation d'aménagement pour ce secteur et la volonté de compacité urbaine et de coupure d'urbanisation.

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

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

STECAL « Ecotat »



Par ailleurs, il y a une erreur dans le cahier communal concernant ce STECAL (localisation inexacte).

**Considérant tous les enjeux du SCoT pour ce site, un avis défavorable est exprimé pour ce STECAL.**



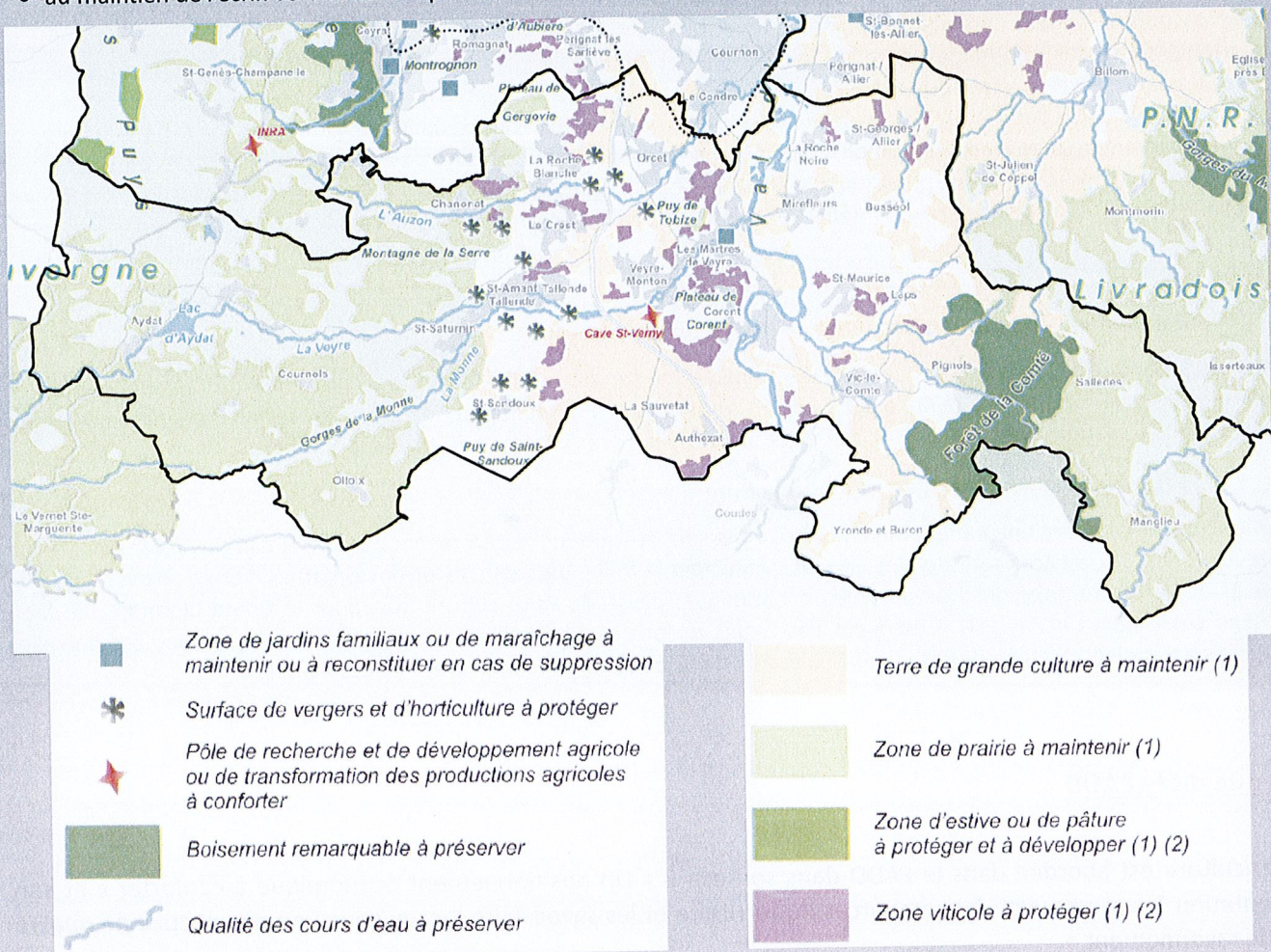
# Protection des terres agricoles

## Les objectifs du SCOT

L'agriculture est un secteur important pour le territoire du Grand Clermont qui gère le milieu naturel et le patrimoine local sur 55 % du territoire et assure le lien ville/campagne en répondant à une demande grandissante des consommateurs de bénéficier de produits locaux de qualité.

Conscients que l'agriculture se trouve en concurrence directe avec la nécessité de construire du logement et de développer des zones d'activités, le DOG protège les terres agricoles, dans des conditions viables et pérennes car elles sont nécessaires :

- aux productions de la Limagne, dont les terres à forte valeur agronomique sont sources de valeur ajoutée dans le cadre de filières agroalimentaires structurées et ancrées sur le territoire ;
- à la diversification de la production agricole avec le développement de filières courtes ou locales telles que le maraîchage, la viticulture, l'arboriculture, l'élevage avec le maintien des prairies...
- au maintien de l'écrin vert et des coupures d'urbanisation qui bordent ou traversent le cœur métropolitain.



### Niveau 1 de protection des terres agricoles :

- **Créer ou développer des zones maraîchères, protéger les zones viticoles, protéger et développer les zones d'estives ou de pâture**

Parmi les secteurs agricoles, certaines filières sont particulièrement fragilisées par la pression urbaine. Le maintien de ces zones, voire leur développement, est stratégique afin d'améliorer l'auto-alimentation du Grand Clermont. C'est pourquoi, les espaces concernés font l'objet d'une localisation plus précise en vue de bénéficier d'une protection stricte.

Seules y sont autorisées les constructions et les installations techniques liées directement à l'exploitation agricole, à l'enseignement ou la recherche agricole, et aux modes de faire valoir de l'agriculture périurbaine.



### Niveau 2 de protection des terres agricoles :

- **Maintenir des terres de grande culture**

Plaine agricole riche et très productive, la Limagne est réputée pour ses terres agricoles. La fertilité naturelle de ces terres et les équipements d'irrigation permettent d'atteindre des rendements importants. Pour autant, ces terres sont soumises à de très fortes pressions foncières. Afin de conserver les meilleures terres, seule y est autorisée une urbanisation en continuité du tissu déjà urbanisé. Les PLU doivent justifier la localisation des projets d'urbanisation et/ou d'aménagement et définir les conditions de la prise en compte de l'activité agricole.

- **Maintenir des zones de prairie :**

Le Grand Clermont comprend de vastes espaces pastoraux dont l'exploitation maintiennent les milieux ouverts, favorisent la biodiversité des milieux écologiques et contribuent au maintien de races locales. Il s'agit de pérenniser une agriculture agropastorale économiquement viable dans la diversité des productions, milieux et paysages.

- **Préserver les boisements remarquables :**

Quelques grands massifs forestiers remarquables structurent le paysage du Grand Clermont. Il s'agit de boisements importants composés en grande partie de feuillus. Ces boisements sont à préserver et pourraient éventuellement être concernés par le développement de la filière bois énergie.

Pour ces espaces de niveau 2, le DOG protège ces terres agricoles et forestières dans leur globalité. Une urbanisation et/ou un aménagement de ces espaces (irrigation, cheminements...) sont toutefois autorisés à la condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre d'ensemble des exploitations agricoles. Les PLU doivent, par ailleurs, justifier la localisation des projets d'urbanisation et/ou d'aménagement et définir les conditions de la prise en compte de l'activité agricole ou forestière.

### Niveau 3 de protection des terres agricoles :

- **Maintenir ou reconstituer des zones de jardins ou de maraîchage :**

Ces productions répondent à une demande économique et sociale qui tire parti de la proximité de l'agglomération, en particulier dans la logique de circuits courts. Le DOG retient pour orientation de maintenir les surfaces dédiées aux jardins familiaux ou au maraîchage soit en l'état, soit en reconstituant à proximité les emprises supprimées.

- **Protéger des zones de vergers et d'horticulture :**

L'arboriculture a aujourd'hui pratiquement disparu et ne subsiste que sur l'escarpement de faille et dans les vallées de l'Auzon et de la Veyre. Ces espaces sont de plus en plus gagnés par la friche ou sont concurrencés par les cultures de céréales. Or, l'avenir de l'arboriculture constitue un enjeu économique, paysager, voire culturel fort pour le Grand Clermont. Le DOG protège ces espaces et les PLU prescrivent des règles de prospect s'imposant aux constructions jouxtant des parcelles affectées à des plantations fruitières ou horticoles afin de favoriser le développement de ces filières.

## Ce que dit le PADD

L'agriculture est abordée dans le PADD dans son axe 3 « Un positionnement économique à conforter » et son orientation 1 « promouvoir les ressources du territoire et les savoir-faire locaux dans une perspective de qualité et de rayonnement ».

### Le maintien de la diversité des activités agricoles et forestières du territoire

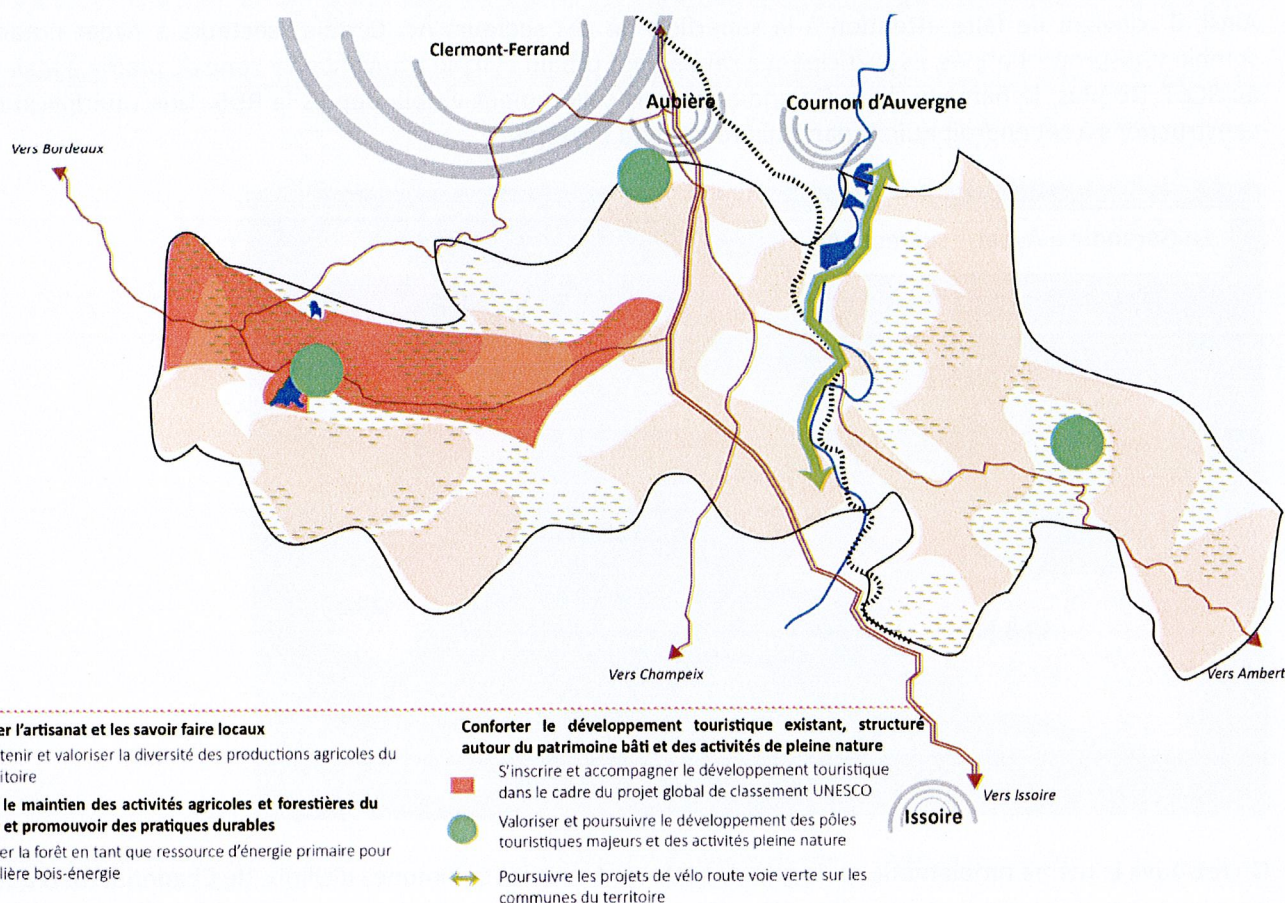
- Stopper la fragmentation par l'urbanisation des espaces agricoles et boisés qui jouent un rôle important dans la qualité paysagère, les continuités écologiques et l'économie agricole et forestière du territoire.
- Garantir le développement des exploitations agricoles et sylvicoles en préservant les accès et les espaces propices à leur implantation et fonctionnement.
- Limiter les conflits d'usage et les nuisances entre zones agricoles et forestières d'un côté et urbanisation de l'autre.
- Accompagner la gestion des milieux forestiers sur les boisements privés,



- Soutenir les pratiques agricoles exemplaires et les démarches volontaires engagées notamment au sein et aux abords des sites sensibles.
- Favoriser la reconquête agricole des coteaux enfrichés pour la production locale et pour des motifs paysagers et de mise en valeur.
- S'insérer dans la dynamique du Projet Alimentaire Territorial du Grand Clermont
- Engager un diagnostic foncier agricole pour permettre la reprise, la transmission et l'évolution des exploitations.

### Développer les circuits courts en soutenant les initiatives locales et valoriser l'économie circulaire

- Soutenir et valoriser la diversité des productions agricoles du territoire qui représente le deuxième domaine d'activités le plus porteur sur le territoire
- Développer les marchés de producteurs du territoire et favoriser la création d'espaces de vente directe regroupant producteurs et artisans locaux
- Favoriser le lien entre restauration, restauration collective et producteurs



## **Analyse**

### **La zone A**

Le règlement de la zone Agricole comprend 4 secteurs :

- A (espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique),
- Ac (exploitations agricoles),
- Aa (autres activités isolées),
- Ar (reconquête agricole).



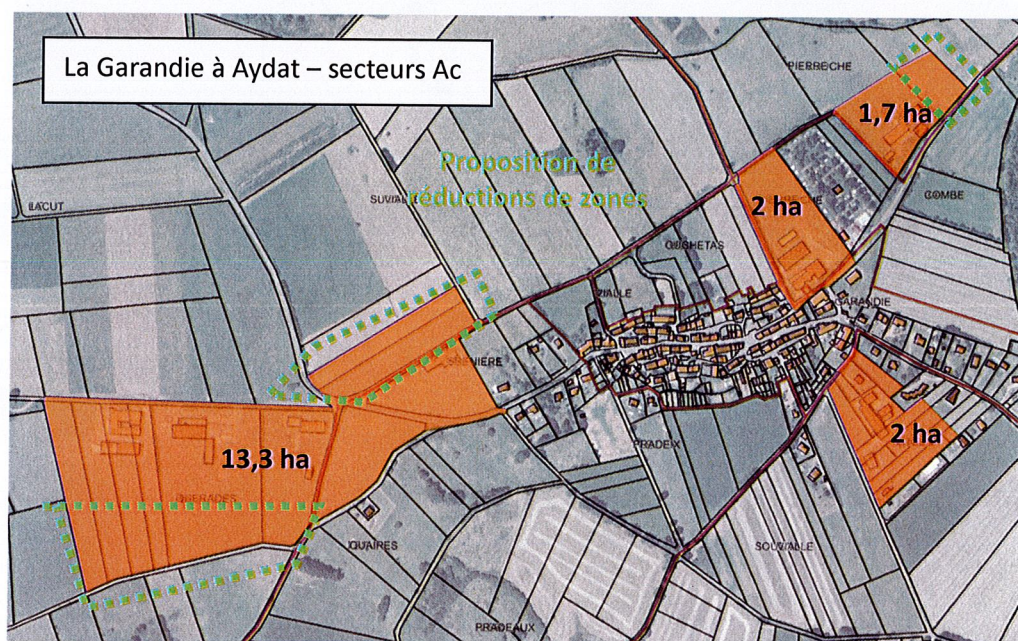
**Le secteur A** autorise les constructions nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les serres et tunnels ne sont pas autorisés. La réhabilitation et l'extension des habitations sont autorisées sous conditions, ainsi que le changement de destination : il est notamment possible sous conditions de réaliser un hôtel. Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique.

Le règlement autorise également les constructions nécessaires au projets d'agrivoltaïsme. Les zones A étant très étendues, il peut y avoir un risque de multiplication des projets, et/ou de projets de grandes surfaces.

**Le secteur Ac** est destiné aux exploitations agricoles. Les constructions nécessaires à cette activité sont autorisées sans conditions. Les nouvelles habitations ainsi que les réhabilitation et extensions sont autorisées sous conditions. Dans ce secteur, les méthaniseurs sont autorisés à condition d'être localisés à moins de 50m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Le PLUi compte 187 secteurs Ac sur son territoire, avec parfois des grandes superficies. Bien que nécessaire à l'activité agricole, la construction de bâtiments sur certains secteurs peut porter préjudice au paysage, à la biodiversité voire aux terres agricoles elles-mêmes.

Ainsi, il convient de faire attention à la superficie de ces secteurs Ac. Certains secteurs à Aydat notamment semblent disproportionnés, ils participent à l'étalement urbain et ils se trouvent en « zone de prairie à maintenir » au SCoT. De plus, le hameau de la Garandie est particulièrement visible depuis la RD5. Une multiplication des constructions à cet endroit nuirait particulièrement au paysage.



On retrouve la même problématique de grands secteurs Ac sur les communes d'Olloix, de Chanonat mais aussi sur les communes de Sallèdes et Manglieu. Pour les communes du Val d'Allier, on constate également beaucoup de zones agricoles constructibles sur les « terres de grandes cultures à maintenir » au SCoT.

Le document « justification des choix » n'explique pas comment ont été réalisées ces zones Ac et si une concertation s'est tenue avec les agriculteurs. Il en ressort l'impression que la plupart des zones Ac sont surdimensionnées, sans connaissance de la nécessité de l'implantation d'un bâtiment à ces endroits et sans prise en compte des enjeux paysagers qui peuvent être parfois très importants.

**Avis réservé du SCoT sur ce point : En secteurs à enjeux, les zones Ac doivent être établies au plus juste par rapport aux constructions existantes ou aux besoins avérés, afin de protéger les terres agricoles.**

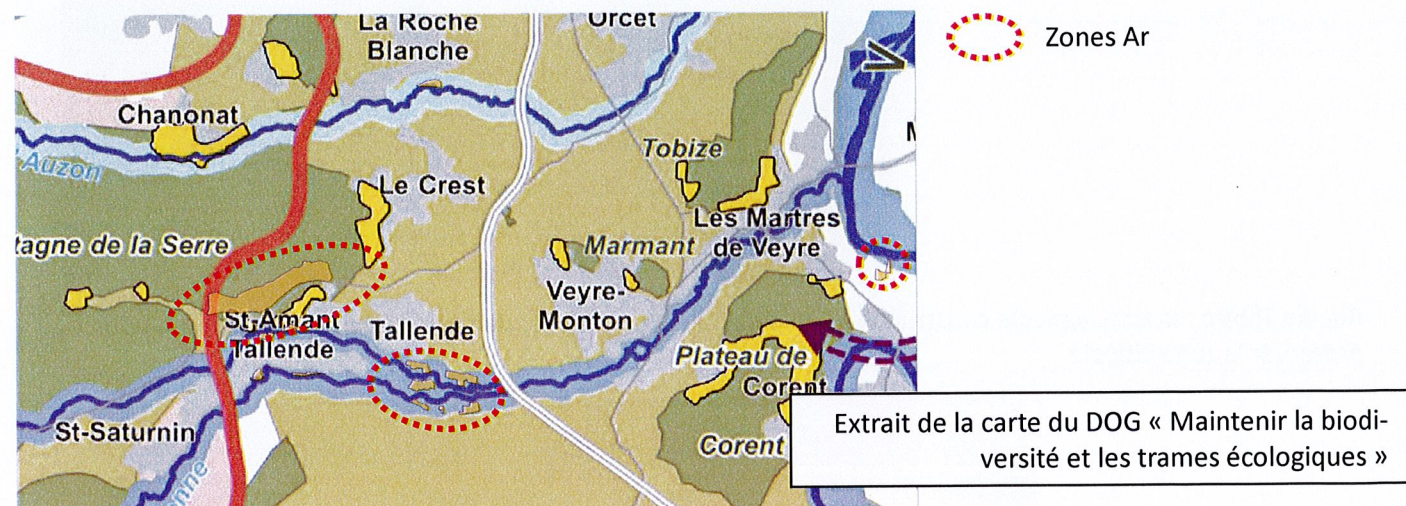
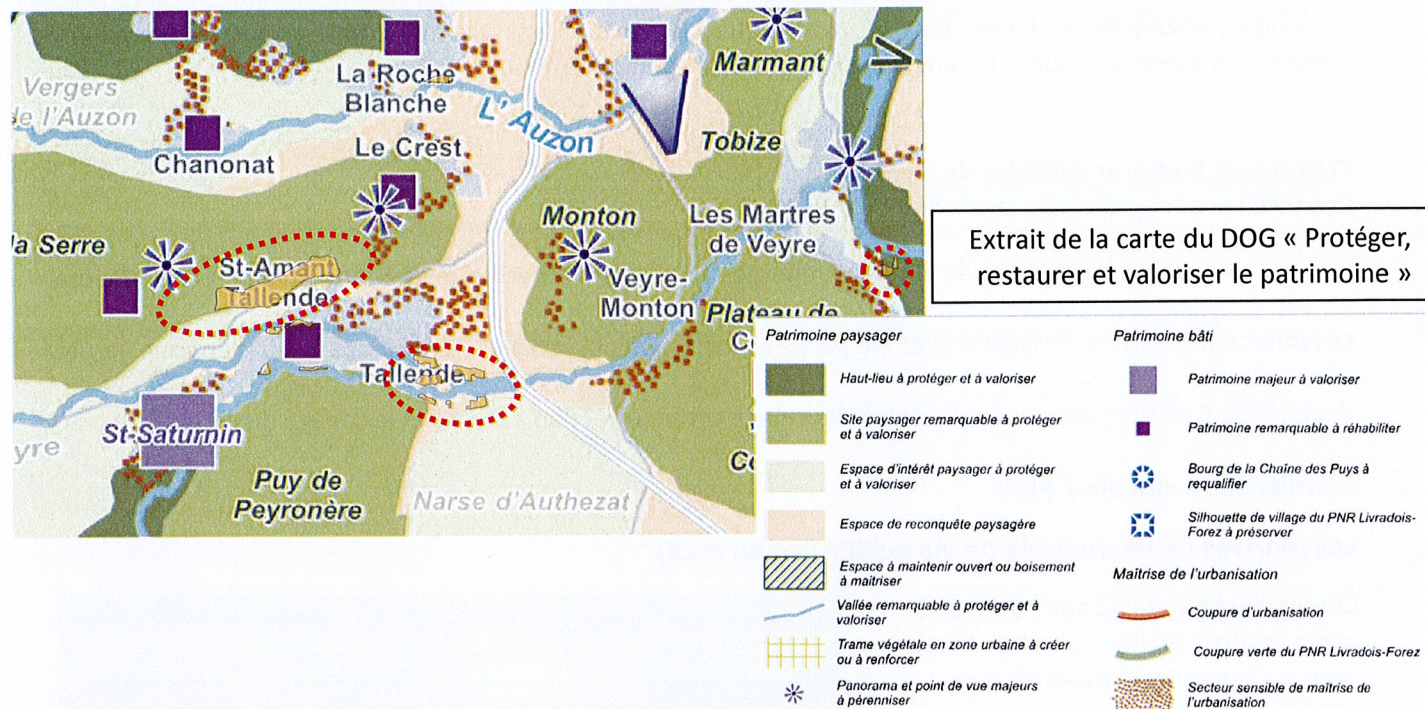
**Le secteur Aa** identifie les activités isolées, non agricoles. Chaque secteur fait l'objet d'un STECAL.



**Ar : zone de reconquête agricole** pour l'agriculture de proximité. Ce secteur concerne essentiellement des terrains situés à Saint-Amant-Tallende et Tallende et notamment les coteaux sud de la Montagne de la Serre. Il comprend également quelques terrains à Chanonat, la Roche-Blanche, les Martres de Veyre et la Sauvetat.

Les nouvelles habitations sont interdites dans ce secteur. Les constructions agricoles sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les serres et tunnels dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup>.

Sur les coteaux de la Montagne de la Serre, il convient de faire attention à l'impact paysager que peut avoir les serres et tunnels dans un secteur sensible au SCoT en termes de patrimoine et de biodiversité, notamment sur les terrains qui devraient être classés.



## La zone N

Le règlement de la zone N est composé de 6 secteurs :

- N : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,
- Nc : zone dédiée à l'exploitation de carrière,



- Np : zone à protéger strictement en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou en raison de l'existence de risques,
- Nh : zone destinée à l'accueil des gens du voyage
- Nj : zone de jardins
- NI : zone de sports et de loisirs déclinée en deux secteurs NI-1 et NI-2

Les zones NI et Nh font l'objet de STECAL précisant les projets et leur constructibilité éventuelle (notamment pour les sites ayant comme vocation l'accueil des gens du voyage). Sinon, dans l'ensemble des secteurs de la zone N, les nouvelles habitations sont interdites de même que les exploitations agricoles. Mise à part l'adaptation des constructions existantes dans la zone, la constructibilité est donc limitée.

### Concernant les terres agricoles de niveau 1

Ces surfaces sont protégées strictement par le SCoT.

Il n'y a pas de zones d'estives et de pâturage repérées au SCoT sur le territoire de Mond'Arverne Communauté.

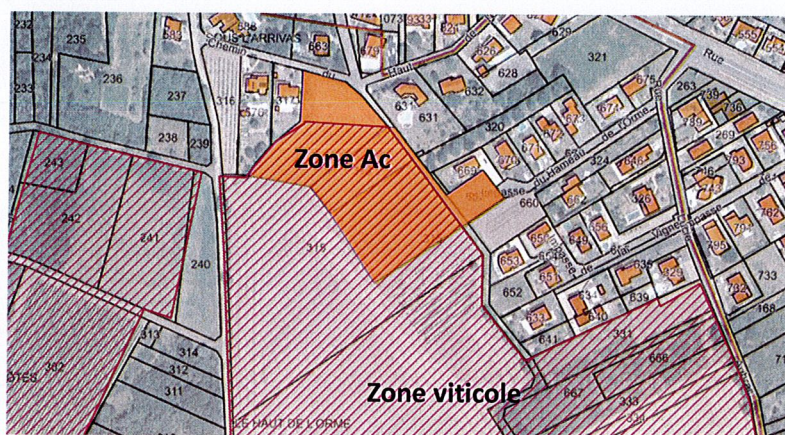
Les zones viticoles sont classées en grande partie en zone agricole et dans une moindre mesure en zone naturelle.

Cependant, il existe quelques **zones de conflits** entre cette protection au SCoT et le zonage du PLUi :

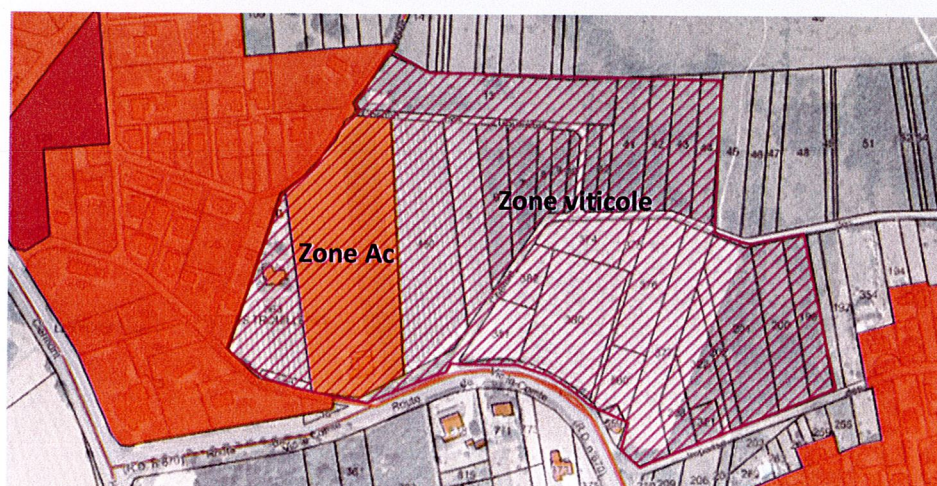
### **Conflits zone viticole / PLUi**

#### **Les Martres de Veyre (pôle de vie au SCoT et au PLUi)**

Chemin du haut de l'Orme : une zone agricole constructible doit être réduite pour préserver les terrains en zone viticole :



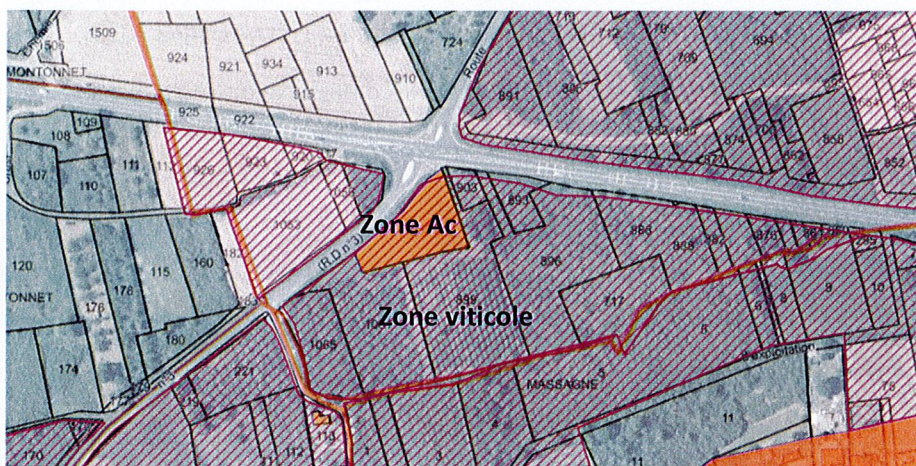
Rue de Tobize : la zone agricole constructible (en partie déjà construite) doit être réduite au maximum pour préserver la zone viticole :





## Tallende (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

RD 3 – Zone agricole  
constructible à supprimer.



## Concernant les terres agricoles de niveau 2

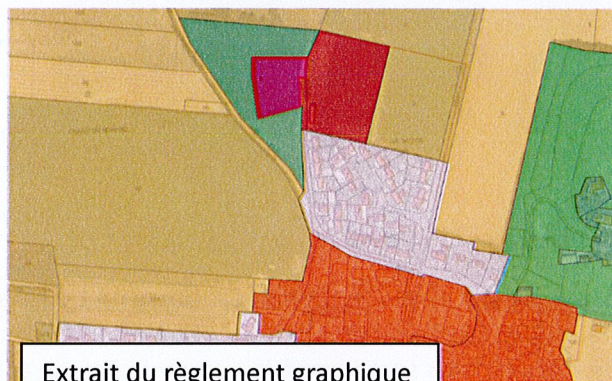
Zones de grandes cultures à maintenir :

### Saint-Georges-Sur-Allier (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

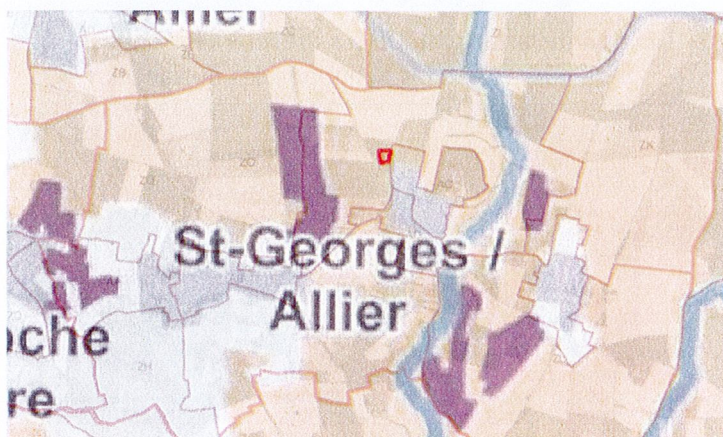
#### OAP « le Stade »

Cette zone à urbaniser se trouve en extérieur au nord du village de Lignat, en extension urbaine sur un terrain cultivé (RPG 2023) en « terres de grandes cultures à maintenir » au SCoT. Il est également en « secteur sensible de l'urbanisation ».





Le site se trouve en effet en continuité d'une zone Us où la constructibilité est limitée en raison de l'étalement urbain. Son positionnement pose donc de réelles questions, d'autant plus que le projet pourrait être réalisé dans le cœur du village où plusieurs dents creuses peuvent être identifiées.



Extrait du règlement graphique



Extrait de la carte du DOG « Assurer les emplois  
agri-alimentaires de demain »

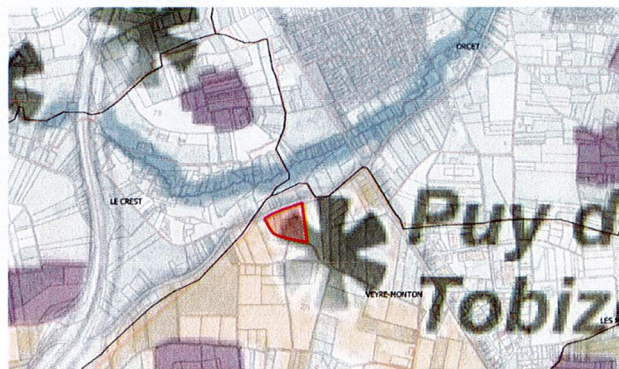
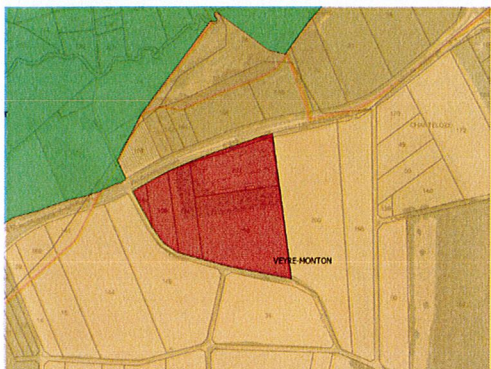
-  Terre de grande culture à maintenir (1)
-  Zone de prairie à maintenir (1)
-  Zone d'estive ou de pâture à protéger et à développer (1) (2)
-  Zone viticole à protéger (1) (2)



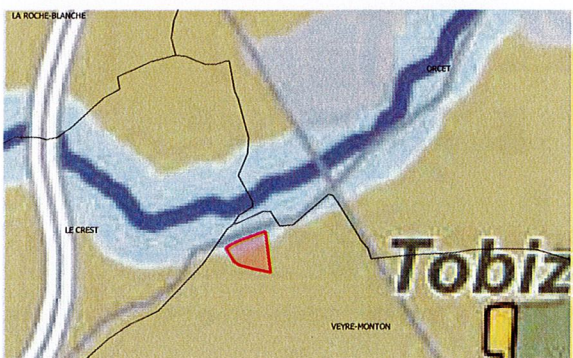
## Veyre-Monton

Zone Ue de 2,3 ha. Les terrains non aménagés sont cultivés (RPG 2023).

Il s'agit de la déchetterie de Veyre Monton. A moins d'avoir réellement un projet d'extension pour ce site, la zone Ue pourrait être réduite afin de préserver les terrains agricoles classés « terre de grande culture à maintenir » au SCoT et en « cœur de nature d'intérêt écologique à prendre en compte ».



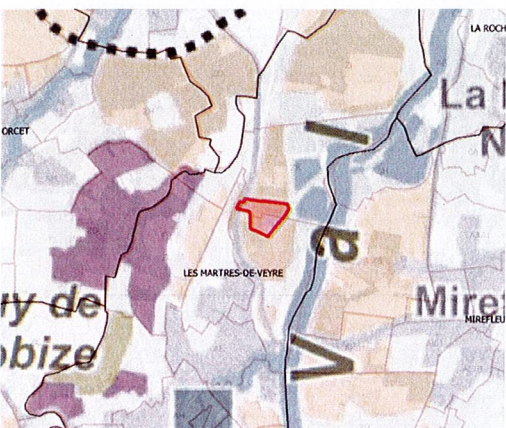
Extrait de la carte du DOG « Assurer les emplois agri-alimentaires de demain »



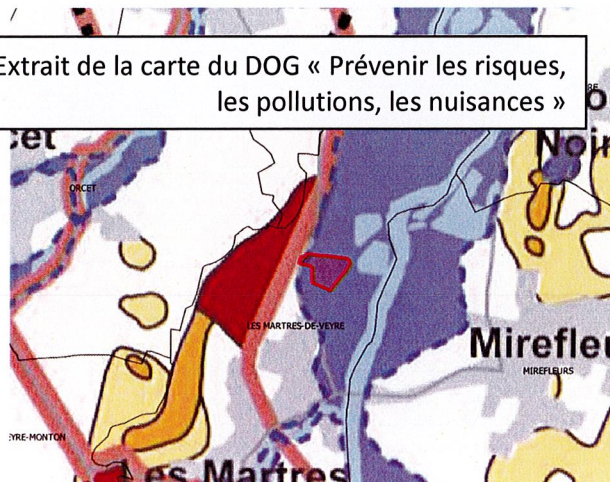
Extrait de la carte du DOG « Maintenir la biodiversité et les trames écologiques »

## Les Martres de Veyre

Le site de la station d'épuration est classé en Ue (superficie de 7,8 ha). Une partie des terrains sont déclarés agricoles (RPG 2023). Un projet d'extension est prévu mais est-il nécessaire de classer une aussi grande superficie en Ue ? Les terrains sont identifiés « terre de grande culture à maintenir » et en « vulnérabilité aux inondations » au SCoT.



Extrait de la carte du DOG « Assurer les emplois agri-alimentaires de demain »



Extrait de la carte du DOG « Prévenir les risques, les pollutions, les nuisances »



### Concernant les terres agricoles de niveau 2

Les terres de grandes cultures, zones de prairies et boisements remarquables sont classés en A ou en N au PLU et bénéficient donc d'une certaine protection.

La seule réserve qui puisse être identifiée à ce sujet est la présence de nombreuses zone Ac, parfois de grandes superficies, en terres de grandes cultures ou zone de prairie (voir remarques faites ci-dessus à ce sujet dans le même chapitre).

Les zones Ac doivent être de taille raisonnable afin de permettre les constructions nécessaires à l'activité agricole sans porter préjudice aux terres agricoles.

### Concernant les terres agricoles de niveau 3

La Zone Ar cible des terrains en reconquête agricole pour une agriculture de proximité (voir remarques à ce sujet ci-dessus dans le même chapitre).

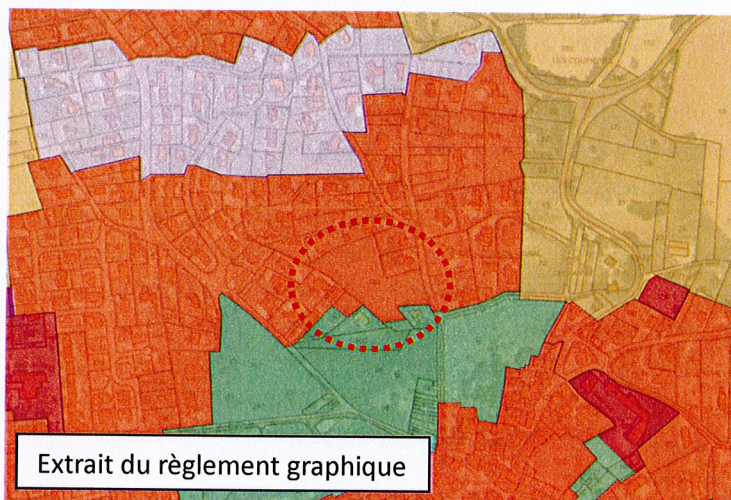
La zone Nj préserve certains jardins ou potagers mais il n'y a pas de repérage particulier concernant les vergers.

### Consommation de terres agricoles

Certaines zones urbaines ou à urbaniser posent question par rapport à leur consommation de terres agricoles.

#### **Mirefleurs (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)**

Au nord du centre-ville, un terrain en pente est classé en zone urbaine : il est déclaré « prairie de 6 ans et plus » (RPG 2023). Ce terrain de 5 700 m<sup>2</sup> mériterait d'être préservé de l'urbanisation. En effet, le site ne permet qu'un accès en impasse et les constructions dans la pente auraient un impact fort sur le paysage. A défaut, au vu de la taille du site, il devrait bénéficier d'une OAP.

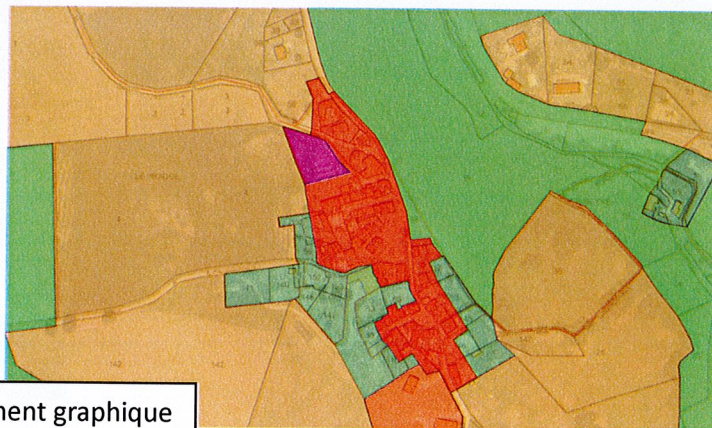


Extrait du règlement graphique

#### **Manglieu (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)**

Zone à urbaniser au bourg de Champciaux, faisant l'objet d'une OAP.

En partie sur un terrain cultivé (RPG 2023). Impact paysager fort en entrée de village sur un terrain en légère déclivité. Le hameau de Champciaux est un hameau de petite taille, isolé, bénéficiant d'une vue intéressante. Sa silhouette de bourg, ainsi que le terrain cultivé nécessite de le préserver de toute extension.



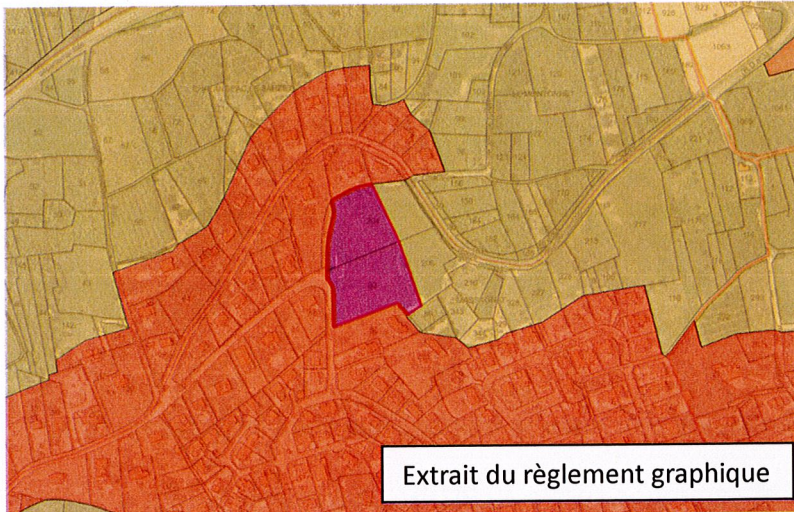
Extrait du règlement graphique



## Saint-Amant-Tallende (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

Zone à urbaniser « les meuniers », faisant l'objet d'une OAP.

Le site est déclaré « prairie de 6 ans ou plus » (RPG 2023) et participe à l'étalement urbain. Un projet sur ce terrain, en coteau, aurait un impact paysager fort sur cette entrée de ville bien que l'OAP édicte des préconisations en termes paysagers.

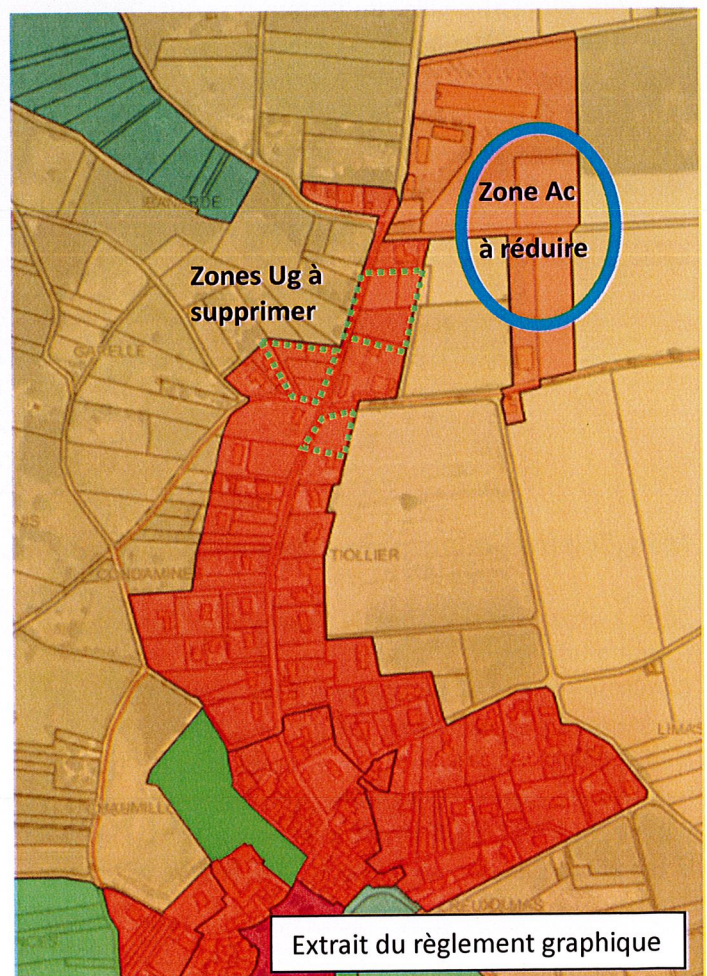


## Vic-le-Comte (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

Le village de Lachaux est isolé du centre de Vic-le-Comte et a connu un étalement urbain certain le long de la route le reliant à la départementale.

La zone Ug sur ce hameau apparaît trop importante car elle conforte l'étalement urbain au nord du village, sur des terrains cultivés (RPG 2023). La zone Ac adjacente apparaît également trop grande (superficie de 4,2 ha) : il conviendrait de garder une « coupure » d'urbanisation sur ce secteur pour conserver les terres de grandes cultures protégées au SCoT et un paysage agricole.

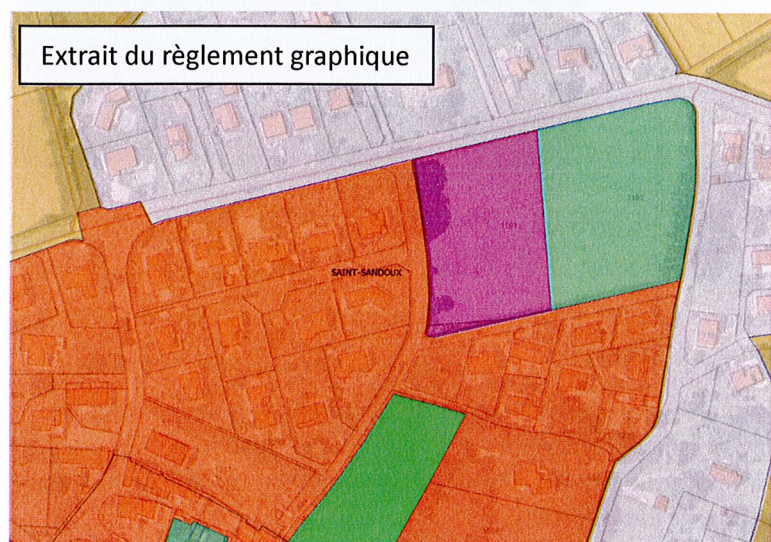
La zone Ac pourrait être réduite au strict nécessaire pour l'activités agricole.





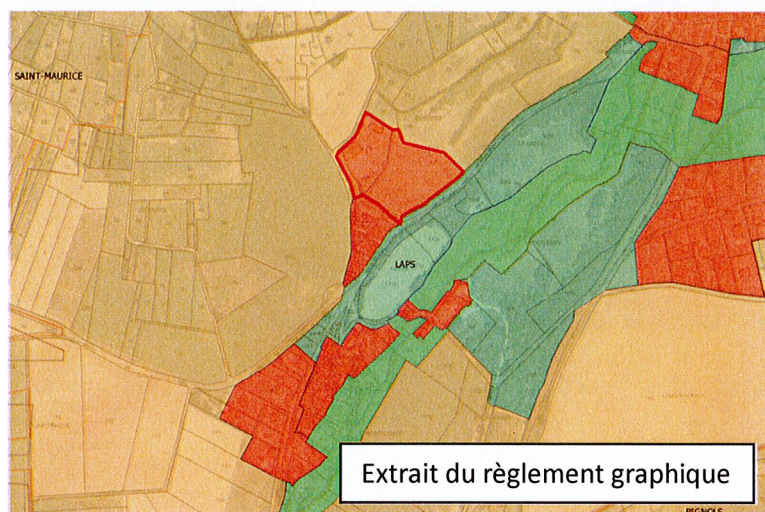
### **Saint-Sandoux (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)**

La zone à urbaniser de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et faisant l'objet d'une OAP (allée notre Dame des Prés) est située sur une parcelle cultivée (RPG 2023), qu'elle prévoit d'urbaniser en partie. La partie agricole restante sera résiduelle et donc difficile à exploiter. Il apparaît indispensable de questionner la vocation de cette zone, d'autant plus qu'il existe de nombreuses dents creuses dans la commune et que cette zone à urbaniser semble difficile à maintenir à côté d'une zone Us « sensible à l'étalement urbain » dans laquelle les nouvelles habitations ne sont pas permises. Il serait souhaitable de densifier les quartiers déjà bâtis et de préserver ce terrain de l'urbanisation.



### **Laps (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)**

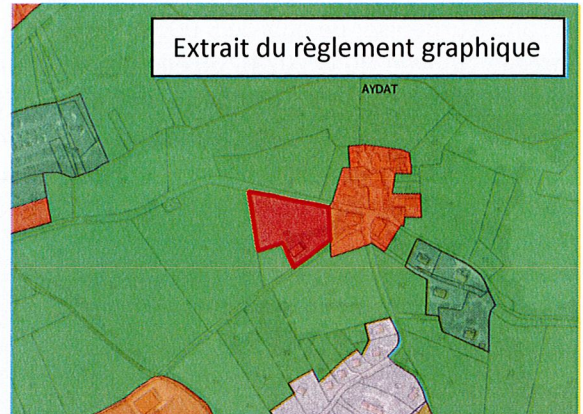
Au lieu-dit « les Marandes », une zone Ac en entrée de village apparaît trop grande (1,5 ha). Elle se situe de plus à proximité du château de Montfleury. Il convient de faire particulièrement attention à l'intégration paysagère d'une potentielle construction sur ce terrain agricole en pente, situé en zone sensible en termes touristique au SCoT (espace paysager à valoriser) et en zone de risque (présomption d'instabilité faible ou mal connue).





### **Aydat (comme périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)**

La zone UE sur le village de Poudure présente une superficie de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dédiée au développement d'équipements publics. Il s'agit d'une zone urbaine, en extension, venant consommer un espace agricole (prairie de 6 ans et plus - RPG 2023). La vocation de ce foncier, qui cumule également plusieurs enjeux au SCoT (tourisme, patrimoine, biodiversité) doit être réinterrogée.



### **Avis concernant les changements de destination en hôtel**

Le projet de PLUi cible des constructions en zone A ou N qui peuvent changer de destination et devenir des hôtels. La réalisation d'hôtel dans des zones relativement isolées, en dehors des villes ou centre-bourg peut poser question d'un point de vue paysager et nécessiterait potentiellement des investissements en termes de réseaux et d'accès. Y'a-t-il un projet avancé derrière ces bâtiments identifiés ?



# Environnement

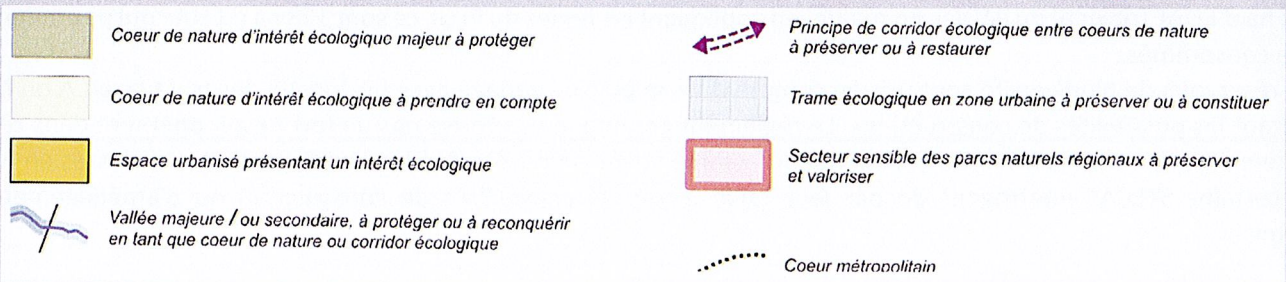
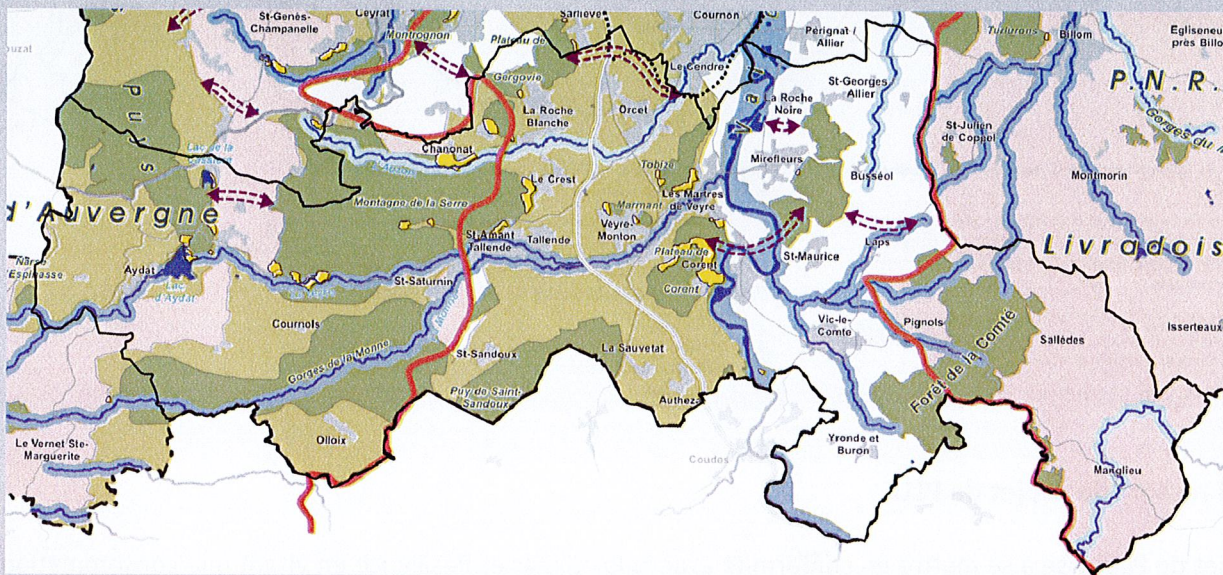
## Les objectifs du SCoT

Le DOG vise une recherche d'un aménagement économe de l'espace en préservant la biodiversité et les écosystèmes notamment au travers la protection de leurs fonctionnalités (protection des milieux, maintien des déplacements des espèces). La stratégie retenue passe par la reconnaissance, la gestion et la préservation (voire la restauration) des milieux naturels sur le long terme. Elle doit notamment encadrer et limiter l'urbanisation et l'artificialisation des espaces naturels et des cours d'eau susceptibles de modifier et d'altérer les écosystèmes. Elle doit également assurer le maintien voire l'introduction d'éléments de biodiversité sur tout le territoire.

La préservation des écosystèmes passe par une gestion globale à l'échelle du territoire. Le DOG identifie donc l'ensemble des espaces susceptibles de jouer un rôle dans la protection et la restauration des sites naturels majeurs et de leur connexion :

- Les cœurs de nature d'intérêt écologique majeur dont la fonctionnalité écologique est particulièrement importante à l'échelle du Grand Clermont (réservoirs de biodiversité) et qui bénéficient à ce titre de mesures de protection réglementaire ou contractuelle, nationale ou communautaire.  
Au sein de ces cœurs de natures, des espaces urbanisés présentent un intérêt écologique majeur. Leur développement doit intégrer la prise en compte des fonctions écologiques qui ont justifiées son classement.
- Les cœurs de nature d'intérêt écologique à prendre en compte qui participent à la variété de la biodiversité et présentent un intérêt patrimonial au regard de l'équilibre d'ensemble qu'ils apportent.
- La préservation ou la restauration des corridors écologiques entre les cœurs de nature qui apparaissent les plus sensibles et/ou les plus fragiles. Le DOG fixe pour orientations de préserver, voire de restaurer ou de créer la fonctionnalité de ces espaces pour leur intérêt au regard de la communication biologique indispensable à la stabilité des espèces.
- La protection des vallées majeures ou secondaires, à la fois cœurs de nature du territoire, corridors écologiques

Le DOG identifie les périmètres des deux PNR comme des sites écologiquement sensibles à préserver et à valoriser. Il s'agit d'une échelle pertinente pour étudier les relations entre les processus écologiques et l'organisation spatiale et temporelle de l'environnement.

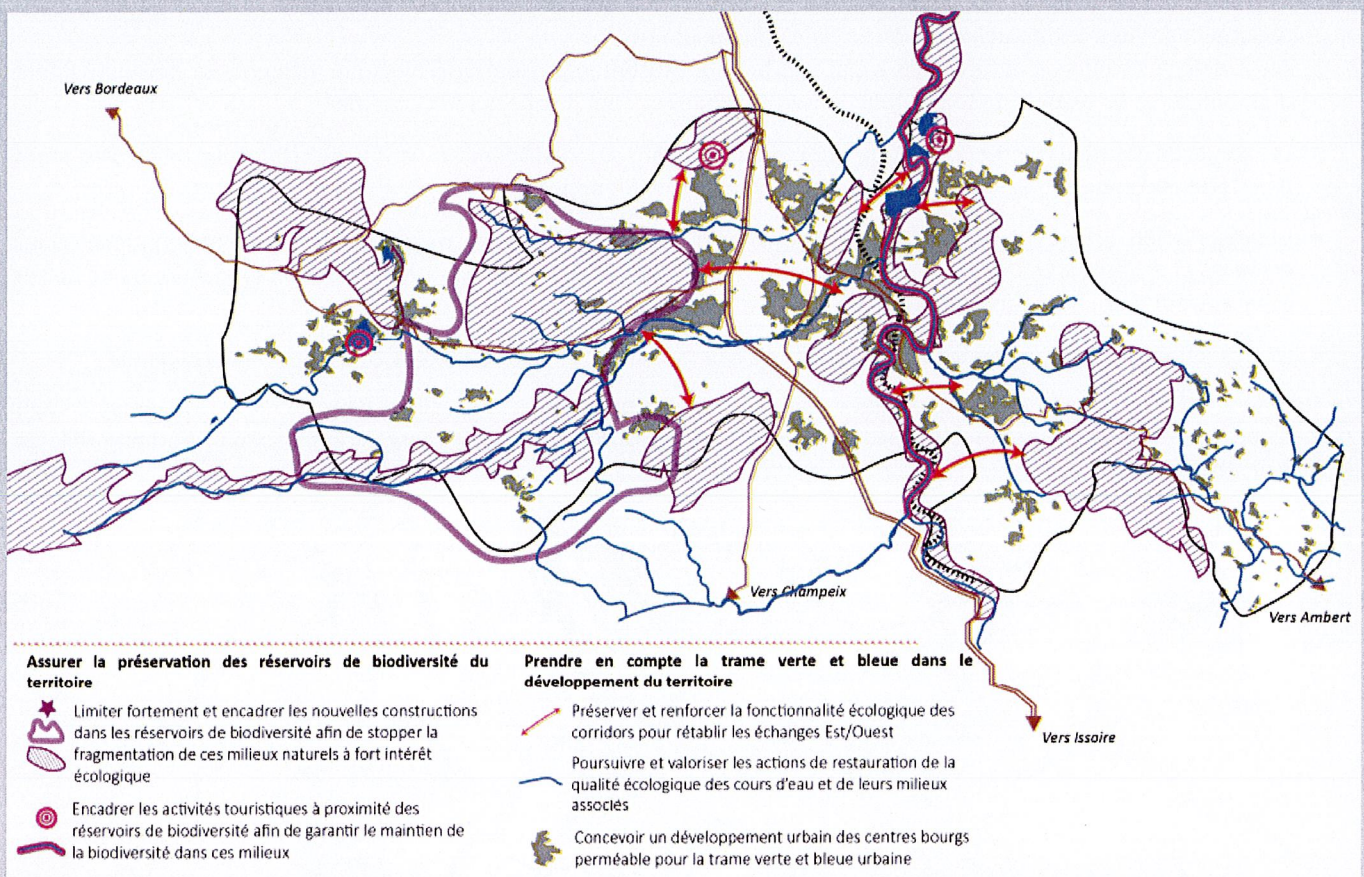




## Ce que dit le PADD

L'axe 4 du PADD traduit la volonté politique de Mond'arverne Communauté de renforcer la fonctionnalité écologique du territoire :

- en assurant la préservation des réservoirs de biodiversité du territoire :
  - en améliorant le recensement des espaces naturels les plus sensibles,
  - en assurant la fonctionnalité et l'alimentation des zones humides au regard des projets d'urbanisation,
  - en limitant et encadrant les constructions nouvelles dans les réservoirs de biodiversité,
  - en encadrant les activités touristiques sur les sites à forte fréquentation, à proximité des réservoirs de biodiversité, notamment dans les forêts, le lac, le val d'Allier, le plateau de Gergovie et l'Ecopôle.
- Prendre en compte la trame verte et bleue dans le développement du territoire en préservant la fonctionnalité écologique des corridors, en poursuivant les actions de restauration de la qualité écologique des cours d'eau
- En renforçant le réseau bocager
- En améliorant la perméabilité le long des infrastructures



## Ce qui ressort du projet de PLUi

Le projet de PLUi vise à se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience en visant une consommation de 143 ha d'ENAF (objectif du PADD). En réalité, en appliquant les règles du PLUi, ce sont 158 ha d'ENAF qui pourraient être consommés.

Les réservoirs de biodiversité sont pris en compte dans le plan de zonage avec un zonage des terrains en A ou N, limitant les possibilités de constructions. Le règlement graphique n'autorise pas un fort développement dans ces secteurs (pas de zone à urbaniser). Cependant, comme vu au chapitre précédent, certains secteurs classés en Ac ou certains STECAL interrogent de par leur taille et/ou les possibilités de construction ou d'aménagement permises.



Un travail intéressant sur la trame verte et bleue (OAP thématique) a été réalisé permettant de dégager des sous-trames (forestière, milieux ouverts, aquatique et humide), pour lesquelles des orientations particulières sont édictées.

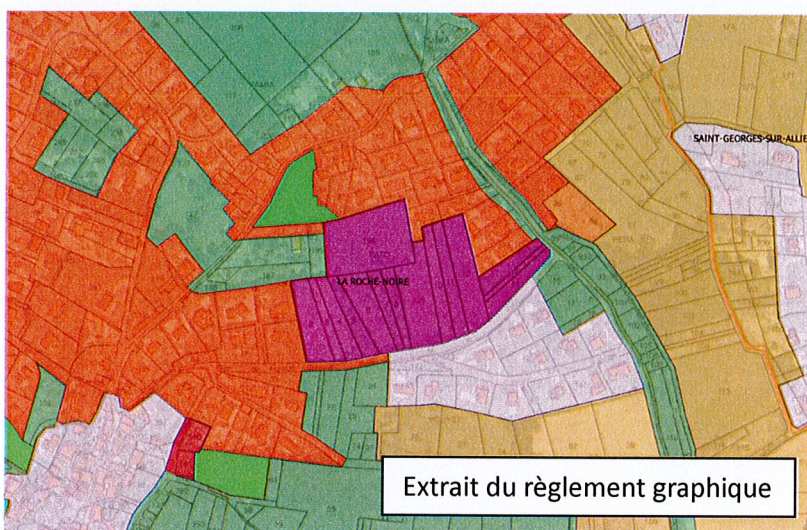
Enfin, un repérage sérieux d'éléments particuliers a été opéré au règlement graphique tels que les haies, les pelouses sèches, les zones humides, le patrimoine végétal et paysagé, les bois et bosquets, en plus des Espaces Boisés Classés (EBC). Bien que ces éléments soient majoritairement présents en zone N et A on en trouve également un peu en zone urbaine, ce qui peut participer à la conservation d'une trame végétale en milieu construit.

Certaines dispositions du règlement écrit sont favorables à la biodiversité en milieu urbain tel que la mise en place d'un coefficient de plein terre ou l'interdiction de réaliser des éléments maçonnés en limites de terres naturelles, forestières ou agricoles... Il n'a pas été mis en place de coefficient de biotope par surface.

### Analyse de certains secteurs au regard du SCoT

#### La Roche Noire (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

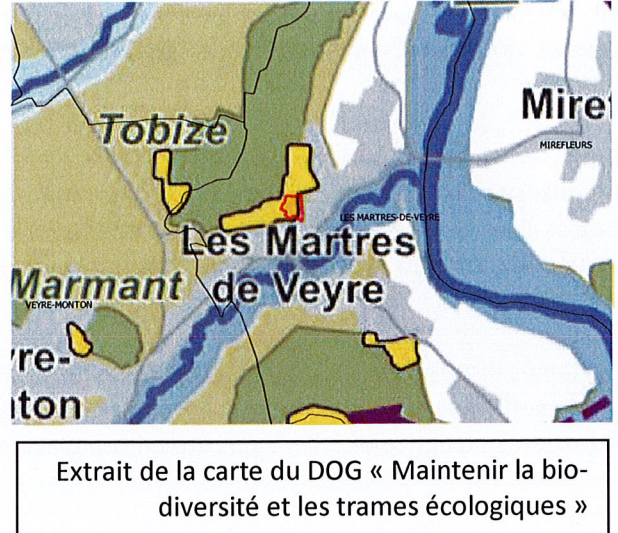
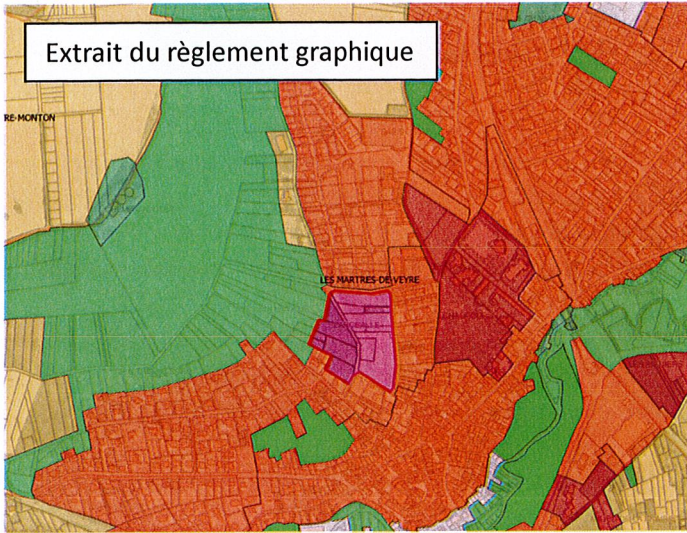
L'urbanisation de cette zone de 2,4 ha, au nord-est du centre ancien, provoquera la destruction d'une surface de prairie, d'une zone de jachère, de milieux ouverts ainsi que de milieux boisés. Une partie du site est incluse dans un corridor de la TVB. Cependant, l'OAP prévoit la conservation d'une partie de la haie champêtre présente sur le bord sud de la zone. Par ailleurs, la connectivité de la zone avec les réservoirs de biodiversité du territoire apparaît déjà fragmentée au regard de son urbanisation existante.



#### Les Martres de Veyre (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

L'OAP « Largealle » de 2,5 ha concerne en partie des terrains cultivés (RPG 2023). Le secteur est inclus dans un « espace sensible urbanisé présentant un intérêt écologique » au SCoT. Son urbanisation doit donc conserver la trame végétale en place et porter une grande attention aux espaces extérieurs.







# Paysage et patrimoine

## Les objectifs du SCoT : concernant le patrimoine paysager du territoire

Le Grand Clermont est marqué principalement par un environnement écologique et paysager exceptionnel et varié et par la présence de deux parcs naturels régionaux. Depuis la Chaîne des Puys jusqu'aux Contreforts du Livradois, en passant par le Val d'Allier et le chapelet des coteaux insérés dans le cœur métropolitain, ces espaces confèrent au territoire une identité de « métropole nature ».

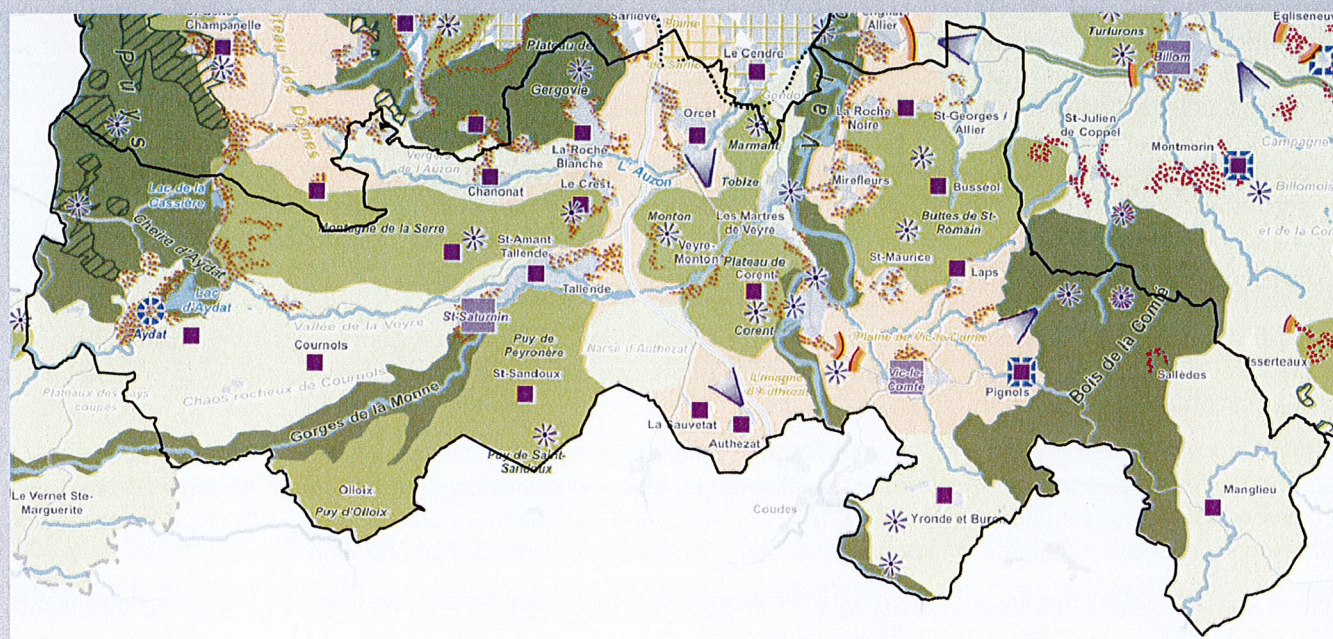
Les Hauts Lieux correspondent aux espaces emblématiques de la Chaîne des Puys (espace central et escarpement de faille), de Gergovie et du Val d'Allier, ainsi qu'aux gorges de la Monne et la forêt de la Comté. Ces hauts lieux, sont vecteurs d'image et de rayonnement du territoire.

Les sites paysagers remarquables correspondent aux reliefs d'agglomération, buttes et plateaux promontoires qui composent l'écrit paysager du cœur métropolitain, ainsi qu'à certains sites identifiés comme remarquables au sein des PNR.

Les espaces d'intérêt paysager correspondent aux territoires des deux parcs naturels régionaux ainsi qu'à des secteurs paysagers au sein du cœur métropolitain ou des terres agricoles de Limagne ou le long des vallées. Ces trois types d'espaces doivent être protégés. Le développement des activités touristiques et récréatives peut cependant justifier leur valorisation.

Les vallées majeures ou secondaires doivent être protégées et valorisées comme espaces remarquables. Elles sont constituées du Val d'Allier et de ses affluents. Ce domaine de l'eau, souvent peu lisible dans le paysage constitue pourtant un espace de respiration.

La reconquête paysagère de certains espaces situés aux abords des entrées d'agglomération et correspondant à la grande plaine de Limagne, la faille de Limagne, le plateau de Dômes, induit la réintroduction de motifs paysagers et de préserver les grandes perspectives paysagères.



### Patrimoine paysager

- Haut-lieu à protéger et à valoriser
- Site paysager remarquable à protéger et à valoriser
- Espace d'intérêt paysager à protéger et à valoriser
- Espace de reconquête paysagère
- Espace à maintenir ouvert ou boisement à maîtriser

- Vallée remarquable à protéger et à valoriser
- Trame végétale en zone urbaine ou à renforcer
- Panorama et point de vue majeurs à pérenniser
- Grande perspective paysagère à préserver

### Patrimoine bâti

- Patrimoine majeur à valoriser
- Patrimoine remarquable à réhabiliter
- Bourg de la Chaîne des Puys à requalifier
- Silhouette de village du PNR Livradois-Forez à préserver

### Maîtrise de l'urbanisation

- Coupure d'urbanisation
- Coupure verte du PNR Livradois-Forez
- Secteur sensible de maîtrise de l'urbanisation
- Urbanisation diffuse ou linéaire à stopper



## **Les objectifs du SCoT : Concernant le patrimoine bâti**

Le Grand Clermont dispose d'un patrimoine bâti remarquable. Ses centres anciens et ses richesses patrimoniales sont, cependant, insuffisamment valorisés.

Pour cela, le DOG identifie sur Mond'Arverne Communauté :

- un patrimoine archéologique, notamment en matière de vestiges gaulois et gallo-romains : plateau de Gergovie et ses sites environnants (Petit et Grand camps de César, Plateau de Corent et Gondole), la voie romaine...
- un patrimoine médiéval de qualité : le village de Saint-Saturnin, labellisé « plus beaux villages de France », la cité historique de Vic-le-Comte, les nombreux villages vigneron (Corent, Orcet, Veyre-Monton...), les forts villageois (La Sauvetat) ainsi que les édifices singuliers (châteaux, églises...) témoignent de l'importante richesse patrimoniale du territoire ;
- un patrimoine industriel qui constitue un véritable emblème du territoire proposant des exemples intéressants de patrimoine industriel comme la papèterie de la Banque de France ;

Concernant ces éléments de patrimoine, le DOG arrête pour orientations de protéger ces éléments bâtis, de protéger de manière absolue les entités archéologiques identifiées (dans la liste figurant en annexe du DOG), d'autoriser les constructions ou aménagements de nature à permettre leur découverte et leur valorisation touristique. Les PLU définissent les éléments patrimoniaux nécessitant une protection particulière, déterminent les mesures permettant la mise en valeur des espaces urbains environnants, définissent des zones de publicité restreinte permettant de limiter les impacts des enseignes aux abords des voies.

## **Les objectifs du SCoT : Concernant la maîtrise de l'urbanisation**

### Le maintien des coupures d'urbanisation

L'alternance entre espaces urbains et territoires plus ruraux semble essentielle à l'équilibre du territoire. Le DOG identifie et localise les coupures d'urbanisation d'intérêt situées au droit d'espaces naturels ou paysagers à protéger ou à valoriser.

Afin d'offrir des espaces de respiration permettant de renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques et d'éviter la constitution d'un continuum urbain, le DOG fixe pour orientations :

- de maintenir, de manière intangible, des coupures d'urbanisation,
- d'autoriser la seule réhabilitation et extension des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles liées à des activités agricoles dans la stricte mesure où elles sont intégrées à l'environnement,
- de respecter les coupures entre bourgs, hameaux et écarts dans les territoires périurbains.

### La maîtrise des espaces de transition entre l'urbanisation et les espaces non bâtis

Une expansion urbaine, non maîtrisée, est susceptible d'altérer les paysages et l'identité des sites. L'urbanisation « tentaculaire » de certains secteurs du Grand Clermont, à partir de plusieurs noyaux villageois, peut ainsi conduire à la constitution progressive de vastes continuums urbains.

L'urbanisation linéaire défigure les silhouettes de bourg et éloigne les nouveaux habitants des centres. C'est pourquoi, le DOG vise à maîtriser l'évolution des fronts urbains sur l'ensemble des communes du Grand Clermont en tenant compte de structures paysagères identifiées, en justifiant la prise en compte des corridors écologiques, en fixant les orientations d'aménagement et de programmation, dans les « secteurs sensibles de maîtrise de l'urbanisation ».

Enfin, le DOG interdit la poursuite de l'urbanisation en extension du bourg dans les secteurs identifiés « urbanisation linéaire ou éparse à stopper » sur le territoire du PNR Livradois Forez.

## **Ce que dit le PADD**

Les ambitions paysagères et patrimoniales se retrouvent dans différents axes du PADD :

- dans l'orientation 4 de l'axe 1, il s'agit d'éviter la poursuite d'une urbanisation linéaire notamment sur les communes du Val d'Allier, de préserver des coupures d'urbanisation, et d'améliorer la qualité des entrées de zones urbanisées ;



- la prise en compte des six entités paysagères marquant le territoire de Mond'Arverne Communauté dans les choix urbanistiques, ainsi que la valorisation des grands espaces remarquables et patrimoniaux et des points de vues ;
- dans l'axe 3, le PADD évoque l'arrêt de la fragmentation par l'urbanisation des paysages agricoles et boisés du territoire mais aussi la reconquête agricole des coteaux enfrichés pour la production locale et pour des motifs paysagers et de mise en valeur (puys du territoire, plateau de Gergovie, Montagne de la Serre) ;
- concernant les zones d'activités, il est prévu de définir une charte paysagère commune sur le territoire.

### **Ce qui en ressort dans le PLUi**

La réduction des zones à urbaniser par rapport aux anciens PLU permet de sauvegarder des espaces paysagers et de conserver davantage de coupures d'urbanisation. La plupart des sites paysagers emblématiques (...) sont classés en zone N. L'urbanisation sur ces espaces est maîtrisée même si quelques secteurs pourraient être requestionnés.

#### **La zone Us-2**

La communauté de communes a connu un fort développement en étalement urbain sur certains secteurs, notamment le long de voies de circulation, générant une urbanisation sans connexion avec les centres anciens et une transition parfois abrupte entre ces constructions et les grands espaces naturels ou agricoles.

Une zone Us-2 (zone urbaine sensible à l'étalement urbain) a été créée afin d'identifier ces zones d'étalement urbain et de restreindre leur développement. Ainsi, en zone Us-2, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les extensions et les annexes le sont. Cela permet de « resserrer » l'urbanisation sur les secteurs ciblés plus proches des centralités et en même temps de préserver certaines parcelles non bâties, afin de maintenir des continuités écologiques. Cette zone permet également de préserver le paysage en évitant une densification dans des secteurs impactants.

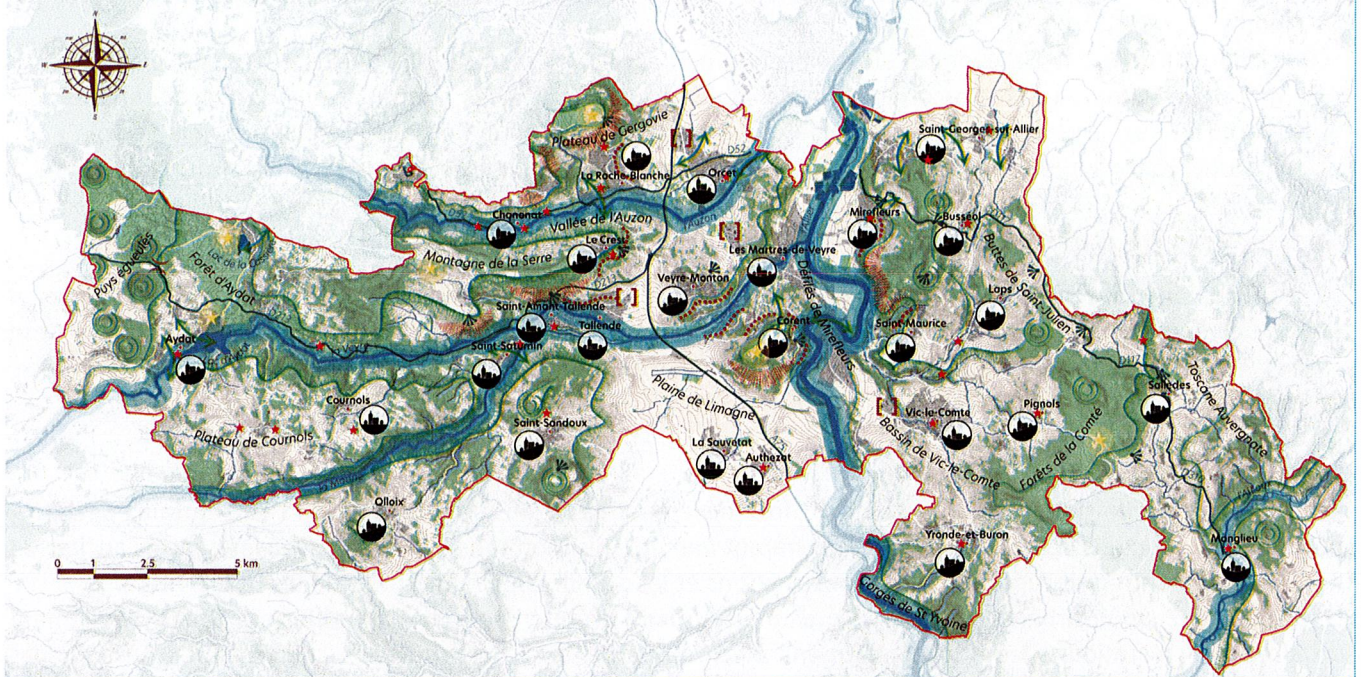
Sur certaines communes, la présence de zones Us-2 en même temps que des zones à urbaniser interroge. Faut-il réellement aménager et artificialiser un nouveau secteur si une densification est possible à un autre endroit dans la commune ? De plus, certaines communes ont également un potentiel en dent creuse important rendant non souhaitable l'urbanisation de nouvelles zones.

**Le règlement écrit**, dans son article 4 « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » comprend des dispositions particulières en fonction de l'unité paysagère dans laquelle se situe le projet. Des règles spécifiques concernant l'implantation topographique des bâtiments, les murs de soutènement ou encore les façades sont adaptées à chaque unité paysagère.

**L'OAP thématique « lisières »** apporte un éclairage particulier sur les lisières (transition entre les espaces agro-naturels et la ville). Elle a pour but de présenter et d'indiquer des préconisations d'aménagements et de gestion en fonction des différentes typologies de lisières rencontrées : lisières végétales, lisières circulées, lisières construites et lisières topographiques.



## CARTE DES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES



Extrait de l'OAP « transitions »

L'OAP thématique « transitions » aborde également la question du paysage en détaillant les familles de paysage rencontrées sur le territoire et en élaborant une carte des sensibilités paysagères. Des orientations d'aménagement sont ensuite détaillées par secteur et par sensibilité (coteaux urbanisés, entrées de ville...).

### La protection des Hauts Lieux paysagers et des secteurs paysagers remarquables

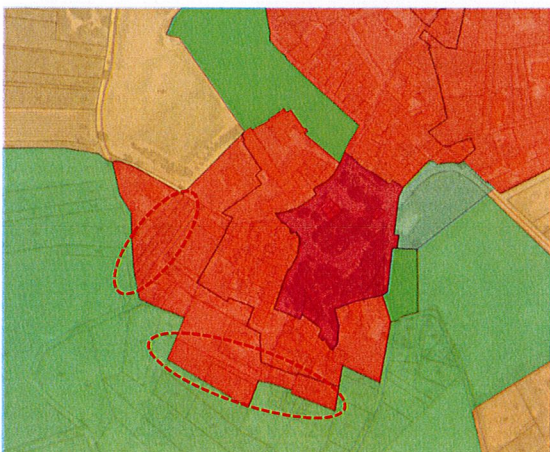
Certaines OAP ou secteurs en zone urbaine interrogent quant à l'impact de l'urbanisation sur les paysages.

#### Aux abords du Val d'Allier

##### Hameau de Vic-le-Comte

Le sud du hameau de Lachaux se situe en promontoire au-dessus des coteaux de l'Allier (haut-lieu à protéger et à valoriser au SCoT). La construction des dernières parcelles au sud, en zone Ug, risque d'engendrer des covisibilités et une urbanisation peu en lien avec le vieux village.

Afin de préserver le paysage, il conviendrait de classer les derniers terrains non construits en zone N ou Us.



Extrait de la carte du DOG « Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine »



### Les Martres de Veyre

A l'Est de la commune, une zone Ue de plus de 10 ha se trouve en haut-lieu à protéger et à valoriser. Cette zone apparaît surdimensionnée et intègre des terres cultivées (RPG 2023) qui sont également des terres de grandes cultures à préserver au SCoT. Il convient de réduire ce secteur au strict-nécessaire en fonction des équipements existants, afin de préserver le paysage et les terres agricoles.



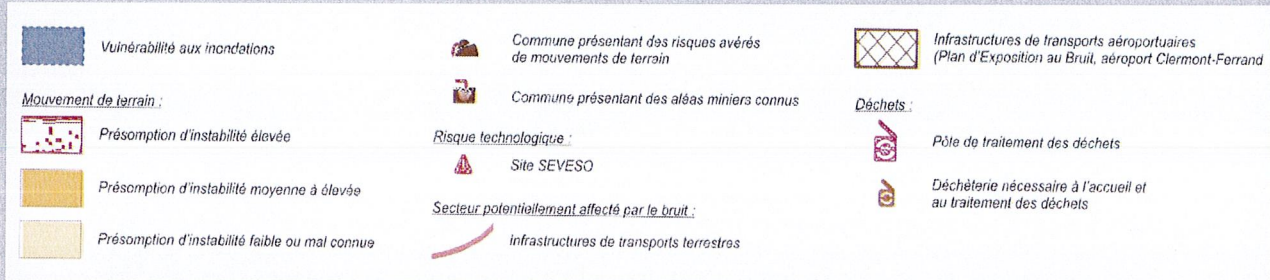
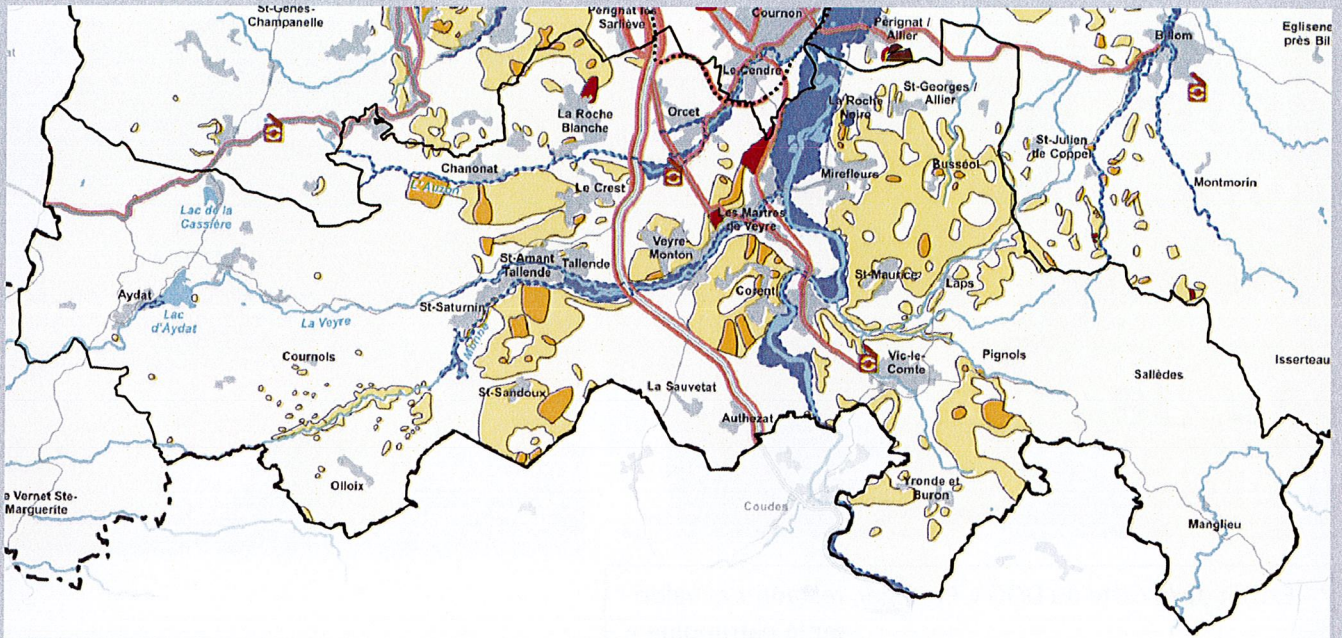
Extrait de la carte du DOG « Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine »



# Risques et pollutions

## Les objectifs du SCoT

### Prévenir les risques, les pollutions et les nuisances



### Concernant les risques naturels

- Les risques d'inondations torrentielles, de type exceptionnel et les risques d'inondations de plaine liés à la présence de l'Allier. Les zones concernées sont identifiées dans les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations (PPRNpi) approuvés.
- Des risques de mouvement de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, à des glissements de terrain, des effondrements, à des coulées de boues ou encore à des chutes de blocs et à des éboulements. Le DOG préconise notamment d'adapter les prescriptions afin d'éviter que l'urbanisation n'aggrave le risque de déstabilisation des terrains ; d'adapter le choix de techniques de construction utilisées pour prévenir les dégâts matériels, de maintenir les activités (agriculture, forêts de pentes...) contribuant à limiter ces risques.

La carte page 59 localise les risques liés aux inondations, ainsi qu'aux mouvements de terrain.

En particulier en matière de mouvement de terrain, les PLU précisent, si besoin, les risques identifiés dans cette carte

### Les nuisances liées au bruit

Le DOG identifie les secteurs potentiellement affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres. Ces éléments résultent des classements établis par arrêté préfectoral sur les autoroutes, routes nationales et départementales, voies ferrées et voies communales. Le territoire de Mond'Arverne communauté est concerné par les routes A75, D2089, D978, D52 et D225 et la voie ferrée entre Clermont-Ferrand et Vic-le-Comte. Afin de réduire les nuisances sonores, le DOG arrête comme orientation de corriger la dégradation de l'environnement sonore des zones affectées et prévenir l'apparition de nouvelles situations de nuisances sonores.

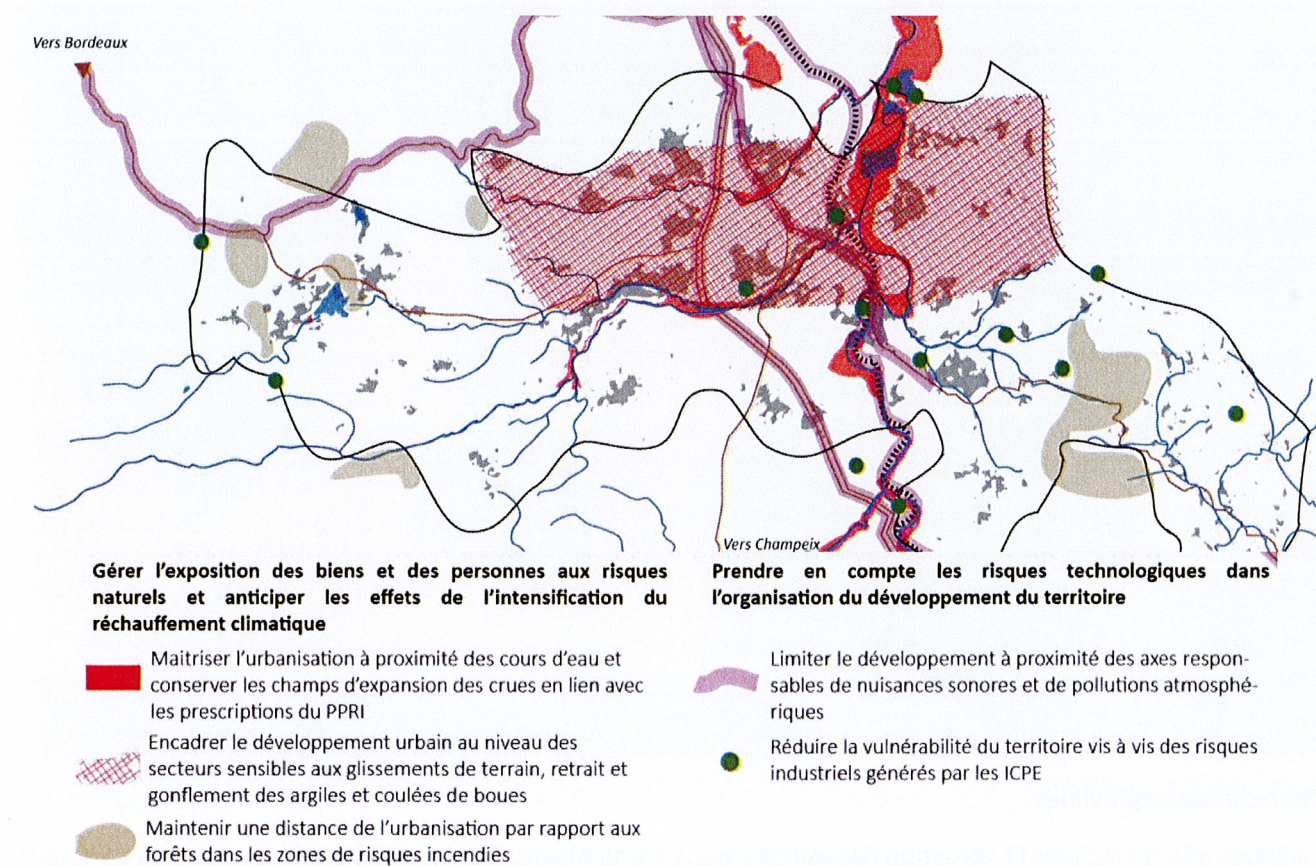


## Ce que dit le PADD

Le PADD expose la volonté communautaire de limiter l'impact des nuisances et des pollutions sur la population.

Cela passe notamment par :

- Une maîtrise de l'exposition des populations sensibles aux nuisances et pollutions notamment :
  - En anticipant les effets d'augmentation du trafic sur la qualité de l'air et les pollutions atmosphériques afin de proposer des secteurs de développement en dehors des zones les plus impactées.
  - En limitant le développement à proximité des secteurs de nuisances sonores à l'abord des axes routiers structurants que sont l'A75, la D2089, la D978, la D979, la D52.
  - En mutualisant les sites d'implantations d'antennes relais en prenant en compte l'impact sur les établissements sensibles.
- La poursuite des opérations de réhabilitation et de renouvellement des espaces pollués ou dégradés
  - Etudier le potentiel de dépollution des sites BASIAS (65 sur le territoire) pour remobiliser le foncier dans des projets de renouvellement urbain,
  - Conforter et valoriser la réhabilitation de la gravière de l'écopôle,
  - Prioriser les projets de développement d'énergies renouvelables sur site dégradés.



Le PLUi n'a pas de zone à urbaniser en zone de bruit et maîtrise bien l'urbanisation à proximité des cours d'eau.

Pour les secteurs déjà bâtis les plus vulnérables au risque (inondation, ruissèlement, coulée de boue) une zone Us-1 a été créée. Cette zone reconnaît le caractère urbain mais limite la constructibilité aux seules extensions des constructions existantes, encadrées par des emprises au sol maximum. Les nouveaux logements y sont interdits afin de limiter l'imperméabilisation des sols mais aussi l'exposition des biens et des personnes à ces risques.

En revanche, plusieurs zones à urbaniser sont situées en secteur sensible aux glissements de terrain, retrait et gonflement des argiles et coulées de boues.



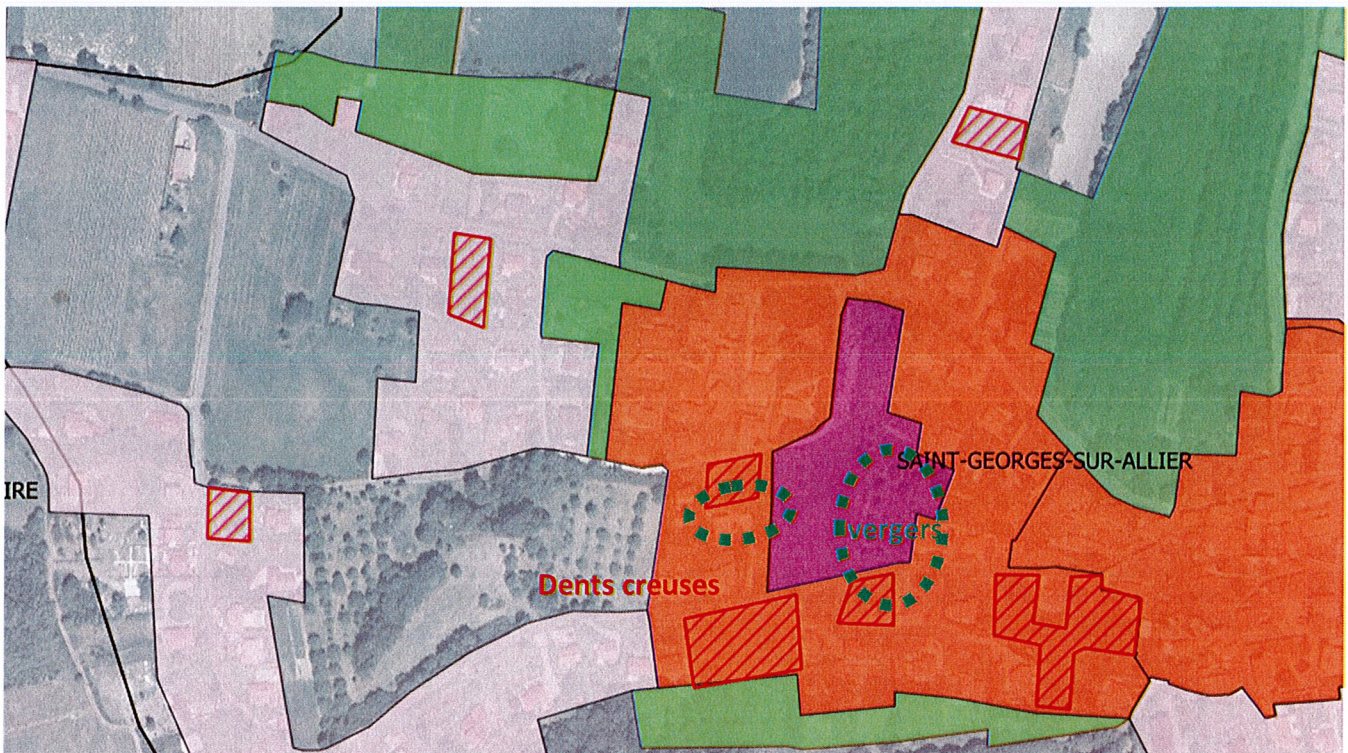
Les OAP des secteurs à urbaniser concernés par un risque insistent sur le fait de préserver au maximum la perméabilité des sols en employant des matériaux adaptés et de réduire l'imperméabilité des zones non construites. Une gestion alternative des eaux pluviales doit être recherchée pour la plupart des zones à urbaniser.

Cependant, l'urbanisation, même de qualité, engendre un impact sur l'écoulement des eaux de pluie et sur les sols. Sur certaines communes rurales, la conservation des zones à urbaniser doit être réfléchi au regard de la présence d'un potentiel de densification important.

Ainsi, des zones à urbaniser sont localisées à proximité de zones Us limitées à la construction en raison de l'étalement urbain. Ne faut-il pas privilégier la densification de certaines zones déjà urbanisées pour protéger des secteurs encore naturels et/ou agricoles ?

### Exemple sur la commune de Saint-Georges-sur-Allier

La zone à urbaniser de 1,1 ha à l'Ouest du bourg est située à proximité de multiples dents creuses dont certaines en zone Us « étalement urbain ». Il serait plus judicieux d'urbaniser en priorité les dents creuses voire même celles en étalement urbain afin de préserver un site naturel, en partie planté en verger. Cet espace pourrait être ciblé pour de l'agriculture de proximité ou pour la réalisation d'un espace public. A minima les espaces en verger pourraient être protégés.



### Gestion des eaux pluviales

Par ailleurs, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourrait être utile de préciser certaines dispositions dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales.

Il apparaît important de quantifier et définir les modalités de gestion des eaux pluviales et notamment les systèmes de rétention, stockage et rediffusion des eaux de pluie. Les volumes de stockage et le fonctionnement des systèmes pourraient être précisés.

Pour les lotissements, il serait intéressant d'imposer à l'aménageur la gestion des eaux pluviales de la voirie et des surfaces imperméabilisées des lots.

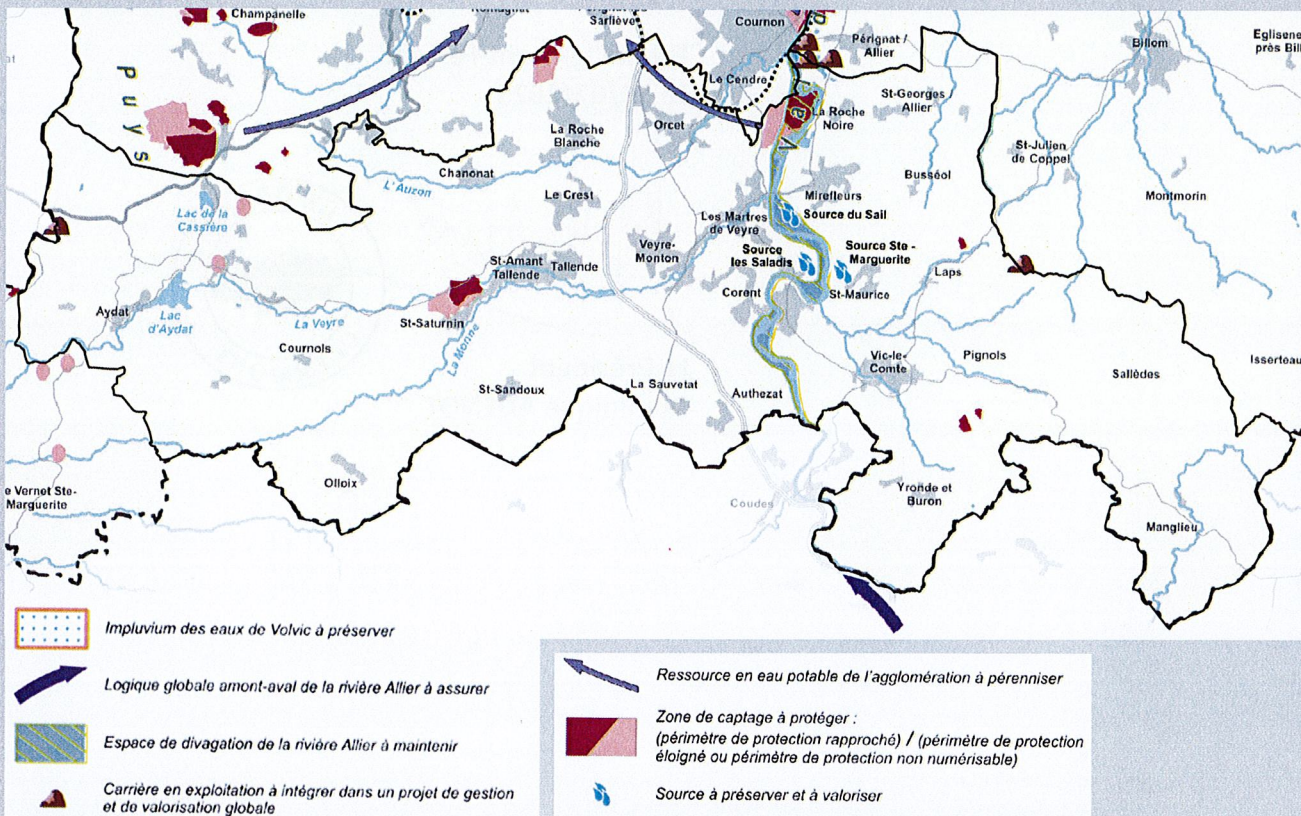
Enfin, dans le cadre des extensions, la problématique de gestion des eaux pluviales devrait être intégrée à partir d'une certaine surface imperméabilisée à définir (20 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup> ?).



# Ressources

## Les objectifs du SCoT

### Economiser les ressources naturelles



#### Concernant la ressource en eau

- Protéger les zones de captage : généraliser la protection des champs captants (périmètres rapproché et éloigné) de l'Allier.
- Préserver et valoriser les sources d'eau et notamment les eaux minérales de Sainte-Marguerite et la source salée du Saladis
- Assurer la logique amont-aval de la rivière Allier et maintenir son espace de divagation

#### Concernant le système d'assainissement


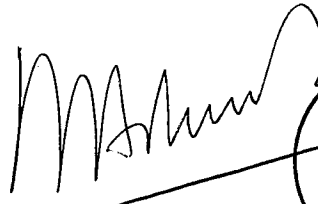
- Limiter les constructions isolées destinées à l'habitat ou aux activités humaines
- Valoriser les potentialités des eaux pluviales (ralentir le transit des eaux pluviales et organiser leur gestion au plus près du cycle naturel, permettre l'infiltration des eaux pluviales).



# Avis du Grand Clermont

Le Grand Clermont émet un avis favorable au projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté, sous réserves de la prise en compte des évolutions figurant dans le présent avis.

Fait à Clermont-Ferrand  
Le 10/07/2025



Le Président  
Dominique ADENOT