



**Motifs de consultation
de la commission**

- Consultation au titre du L.153-16 du code de l'urbanisme et du L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil communautaire du 24 avril 2025, et transmis en préfecture le 30 avril 2025. Le projet a été arrêté une seconde fois le 28 août 2025, sans évolution par rapport au 1^{er} arrêt.
- Consultation au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions ou annexes en zone A ou N.
- Consultation au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A ou N.

Pour rappel, le projet de PLUi a été arrêté une première fois le 31 août 2023 par le conseil communautaire de Mond'Arverne et a été soumis à l'avis de la CDPENAF le 16 novembre 2023. Celle-ci a alors rendu un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- un scénario incompatible avec les dispositions du code de l'urbanisme (article L.101-2) concernant l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et la protection des sites et milieux paysagers et la lutte contre l'artificialisation des sols,
- un projet incompatible avec le SCoT du Grand Clermont sur les principes de favoriser les opérations de renouvellement urbain, les constructions en dents creuses et sur l'adoption de forme urbaine limitant la consommation de foncier et garantissant une meilleure qualité architecturale et environnementale,
- l'incohérence entre les arbitrages retenus et les outils mis en place,
- une analyse de consommation d'ENAF erronée créant une erreur de droit.

1. Informations générales concernant la communauté de communes

**Périmètre et
intercommunalité**

Mond'Arverne Communauté (MAC) est issue de la fusion des 3 ex-communautés de communes (Les Cheires, Gergovie Val d'Allier et Allier Comté). Elle est compétente en matière de PLU depuis le 1^{er} janvier 2017.

La Communauté de communes Mond'Arverne communauté compte 27 communes : Authezat, Aydat, Busséol, Chanonat, Corent, Cournols, Le Crest, Laps, Manglieu, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Olloix, Orcet, Pignols, La Roche-Blanche, La Roche Noire, St-Amand-Tallende, St-Georges-sur-Allier, St-Maurice, St-Sandoux, St-Saturnin, Sallèdes, La Sauvetat, Tallende, Veyre-Monton, Vic-le-Comte, Yronde-et-Buron.

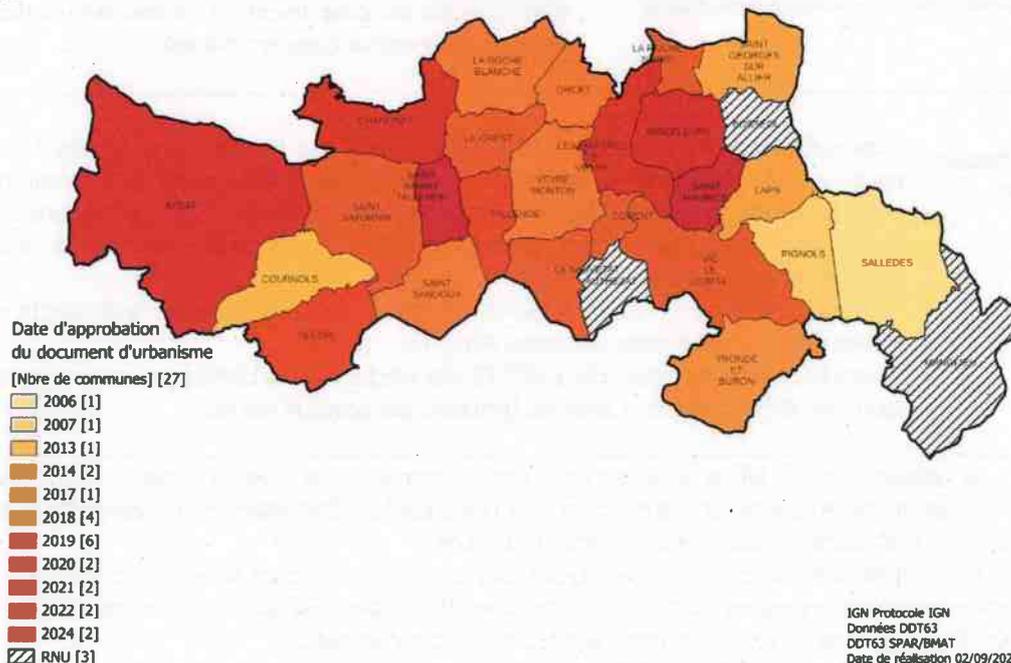
La commune de Saulzet-le-Froid a quitté Mond'Arverne Communauté au 1^{er} janvier 2020 pour intégrer la communauté de communes de Dôme Sancy Artense.

**Dispositions
d'urbanisme**

Sur ce territoire :

- 3 communes appliquent les dispositions du RNU : Authezat, Busséol, Manglieu ;
- 2 communes possèdent une carte communale : Pignols (2007) et Sallèdes (2006) ;
- les 22 autres communes possèdent un PLU. Parmi ceux-ci :
 - 7 PLU datent de 2013 ou d'avant, dont 5 sont non « grenellisés » (sans objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces dans leur projet de développement) : Cournols (2005), Laps (2008), Saint-Maurice (2006), Saint-Georges-sur-Allier (2008), Orcet (2012), La Roche-Blanche (2013), Chanonat (2013) ;
 - 8 PLU ont été approuvés entre 2014 et 2016 : Les Martres-de-Veyre (2014), Olloix (2014), La-Roche-Noire (2014), Veyre-Monton (2014), Le Crest (2015), Yronde-et-Buron (2015), Corent (2016), Saint-Sandoux (2016) ;
 - 7 PLU ont été approuvés entre 2017 et 2019 : St-Amand-Tallende (2017), St-Saturnin (2017), Tallende (2017), Aydat (2018), Vic-le-Comte (2018), Mirefleurs (2019) et La Sauvetat (2019).

Représentation de la répartition des documents d'urbanisme par date d'approbation
Mond'Arverne Communauté



Loi Montagne

Les communes d'Aydat, Chanonat, Olloix, Cournols, Saint-Saturnin, Saint-Sandoux, Pignols, Sallèdes et Manglieu, sont soumises aux dispositions de la loi Montagne qui prévoit, conformément à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, la préservation des espaces et des paysages, ainsi qu'une urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes d'habitations existants.

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté en session du Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 10 avril 2020. Les documents de planification doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et doivent être compatibles avec ses règles. Ce schéma intègre les documents existants concernant les transports (schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT), le climat (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), la protection de la biodiversité (schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et la prévention et la gestion des déchets (plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

Par ailleurs, des évolutions législatives et réglementaires sont intervenues depuis l'adoption du SRADDET. Parmi celles-ci, il convient de mentionner la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, et notamment ses impacts sur l'encadrement de la consommation foncière ainsi que la loi du 20 juillet 2023 modifiant l'article 194 de la loi « Climat et résilience » et portant notamment sur une augmentation des délais pour intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation.

Une procédure de modification du SRADDET est en cours.

Concernant le développement des énergies renouvelables :

La règle 29, du fascicule des règles du SRADDET, précise que les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, devront prévoir, dans leurs documents opposables, les potentiels et les objectifs de

Par ailleurs, les sites de production d'énergie renouvelable devront prendre en compte la préservation de la trame verte et bleue et du foncier (dont les espaces agricoles).

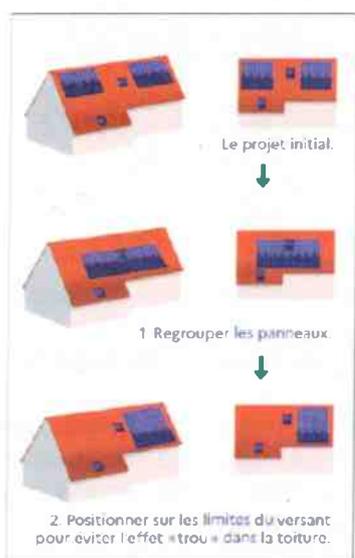
3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont prévus pour l'implantation de photovoltaïque au sol.

Le règlement du PLUi prévoit la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture. Il est demandé de porter un soin particulier à leur implantation afin de constituer une « cinquième » façade de qualité.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions situées au sein d'un site patrimonial remarquable, sites inscrits ou classés, ou identifiés au titre des monuments historiques ou de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (patrimoine remarquable) ;
- en cas d'avis défavorable des services compétents en lien avec la préservation des sites et du patrimoine ainsi qu'à la sécurité des circulations routières.

Cependant des implantations autres qu'en toitures peuvent être autorisées.



© Sébastien Plassard

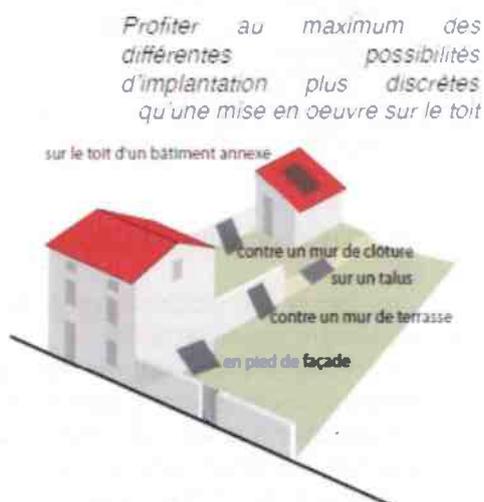


Schéma extrait du SPR de Vic le Comte

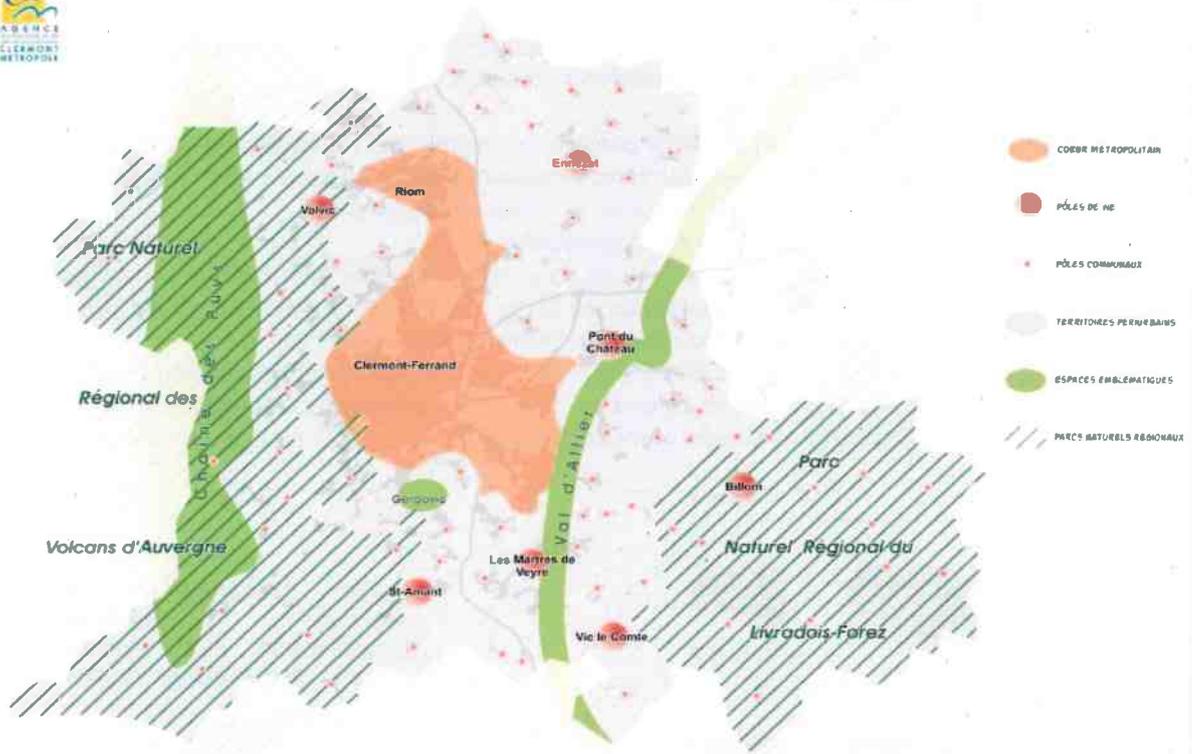
Extrait du règlement écrit du PLUi

Le document ne fait pas référence à l'étude stratégique de territorialisation des énergies renouvelables en cours à l'échelle intercommunale.

Périmètre de SCoT

Mond'Arverne Communauté est située dans le périmètre du SCoT du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011. Le SCoT est actuellement en cours de révision afin d'une part d'actualiser le projet de territoire, et d'inscrire d'autre part le développement du territoire dans les transitions (économiques – énergétiques – sociales et environnementales) portées par les récentes lois.

Selon l'armature territoriale du SCoT, aucune commune du territoire ne fait partie du « cœur métropolitain ». Les communes suivantes : Les Martres-de-Veyre, St-Amant-Tallende, Tallende, St-Saturnin (regroupées ensemble), Vic-le-Comte sont identifiées comme « pôle de vie » et les autres communes font partie des territoires périurbains.



Le SCoT promeut un urbanisme qui réduit la consommation d'espace. Cela implique de :

- renforcer les polarités et améliorer significativement l'efficacité foncière (surface de terrain par logement) ;
- préférer les opérations de renouvellement urbain, de constructions en dents creuses aux extensions consommatrices de terres agricoles et naturelles ;
- d'adopter des formes urbaines moins consommatrices de foncier et garantes d'une meilleure qualité architecturale et environnementale ;
- de respecter l'identité et la qualité du cadre de vie grâce au maintien d'espaces de transition avec les pôles de vie. Pour cela, un effort particulier sera porté sur la qualité paysagère des espaces de transition, notamment ceux perçus depuis les axes routiers et ferroviaires ;
- d'opter pour une forme urbaine respectueuse des espaces naturels d'envergure (le parc naturel régional des volcans d'Auvergne, le parc naturel régional du Livradois-Forez, Chaîne des Puys, Val d'Allier, coteaux d'agglomération et forêts), des espaces agricoles (Limagne, zones viticoles et maraîchères) des vallées ainsi que des corridors écologiques qui les relient ;
- de mettre en place une politique foncière qui combinée à l'expérimentation de nouvelles formes de bâtis, sera l'un des principaux outils pour développer une alternative à l'étalement urbain.



- RENFORCER SIGNIFICATIVEMENT LES POLARITÉS EN FAVORISANT LA DIVERSITÉ URBAINE, SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE**
- Favoriser la mixité des fonctions notamment en développant des emplois tertiaires.
 - Accueillir 70% des nouveaux logements en diversifiant la production en gamme et en prix. Améliorer l'efficacité foncière de 20%.
 - Renforcer l'offre commerciale, artisanale, d'équipements et de services de proximité.
 - Accueillir 15% des nouveaux logements en favorisant des programmes de logements aidés. Améliorer l'efficacité foncière de 20%.
 - Favoriser l'accessibilité des fonctions du pôle de vie aux territoires périurbains voisins.
 - Accueillir 15% des nouveaux logements en privilégiant une urbanisation raisonnée autour des centres-bourgs. Améliorer l'efficacité foncière de 30%.
- MISER SUR LES TRANSPORTS COLLECTIFS DANS UNE LOGIQUE D'INTERMODALITÉ ET UNE PERSPECTIVE D'ACCESSIBILITÉ POUR TOUS**
- Conforter la croix ferroviaire
 - Réaliser ou développer des parcs relais
 - Créer un réseau express d'autocars
 - Développer le réseau de TCSP
 - Développer des projets de transport collectif à desserte cadencée
 - Réaliser de nouvelles infrastructures routières
 - Déplacement du péage de Gerzat
- FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT QUI ASSOIT UN LIEN TRÈS FORT ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL**
- Préserver et valoriser les espaces stratégiques touristiques ou récréatifs
 - Protéger et valoriser les vallées
 - Optimiser le capital paysager, économique et humain des deux parcs naturels régionaux
 - Préserver les terres agricoles à forte valeur ajoutée
 - Favoriser la diversité des productions agricoles

Fond : IGN - BD CARTOS - 2008

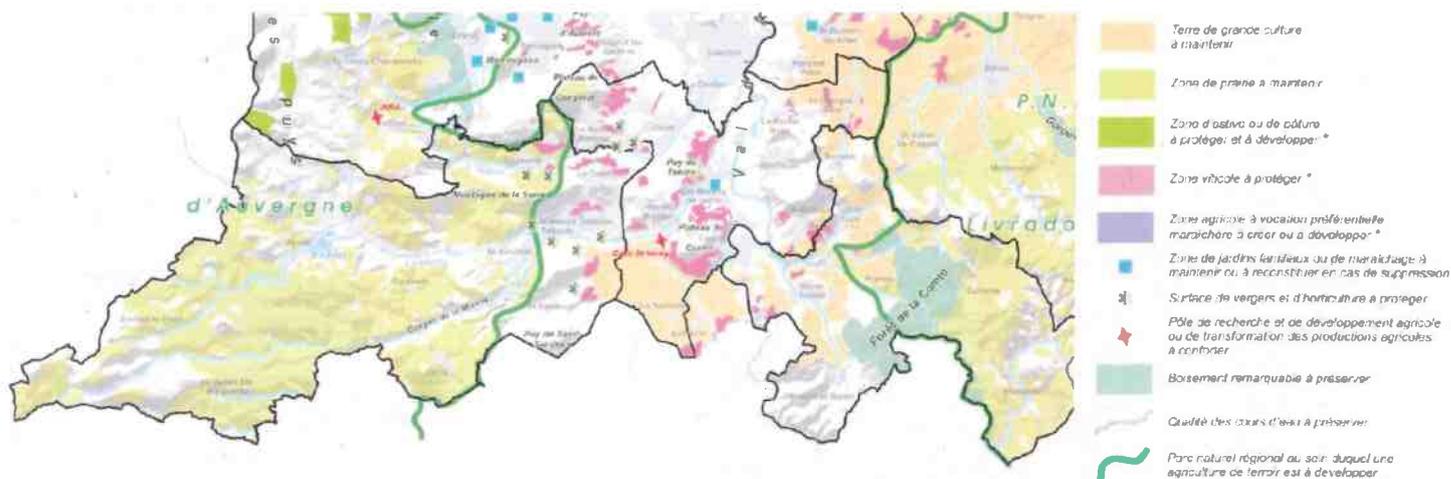
Concernant l'habitat : le SCoT fixe à MAC l'objectif de produire 4 255 logements (224 logements/an) sur la période 2011-2030, dont 1 171 logements au maximum pour les territoires urbains.

Pour cela, il est prévu un développement maximal des espaces constructibles de 248 ha soit 13 ha/an. Les préconisations du SCoT pour la densité sont de 500 m² par logement pour les pôles de vie et 700 m² par logement pour les communes péri-urbaines (pôles de proximité et communes rurales dans le projet de PLU).

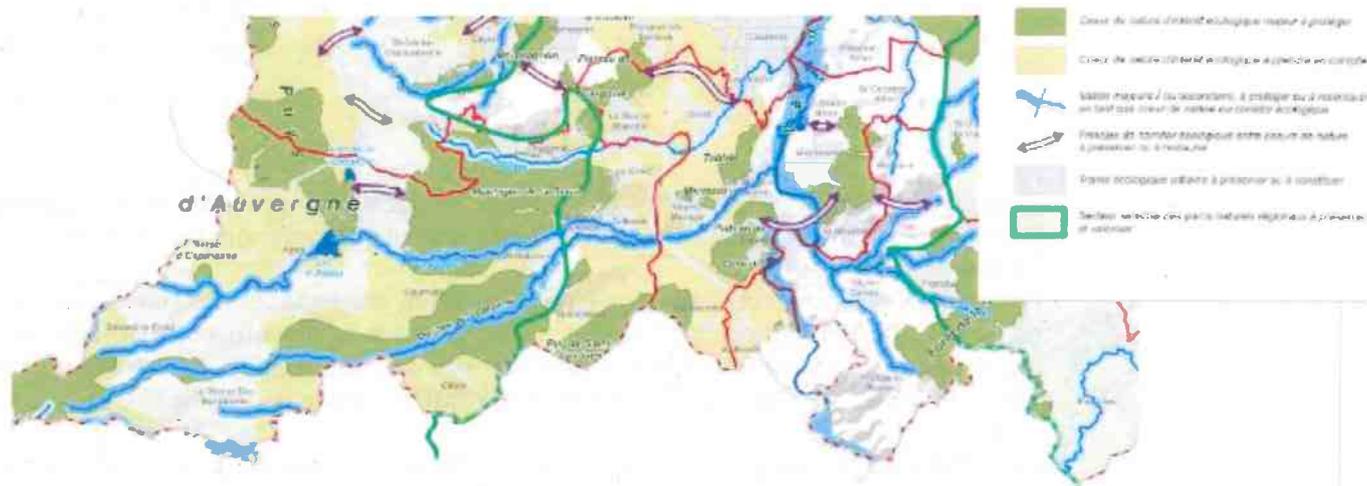
Les objectifs de répartition de l'offre de logement par pôle territorial sont les suivants :

- pôles de vie : 48 %
- pôles de proximité : 33 %
- secteur rural : 19 %

Pour assurer la préservation des espaces agricoles, le SCoT prévoit notamment :



- **de protéger les zones viticoles** : ces espaces doivent faire l'objet d'une localisation précise en vue de bénéficier d'une protection stricte qui s'impose au PLUi dans un rapport de conformité ;
- **de maintenir des terres de grandes cultures** : seule une urbanisation en continuité du tissu déjà urbanisé est autorisée. Sur ces secteurs, le PLUi devra, 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 ;



Pour assurer la préservation des espaces naturels, le SCoT prévoit notamment :

- **de protéger les cœurs de nature d'intérêt écologique majeur**, pour lesquels le SCoT autorise le développement d'activités touristiques, récréatives ou agricoles ; les constructions et aménagements y sont autorisés à ce titre ;
- **de protéger les espaces urbanisés présentant un intérêt écologique majeur** : le SCoT autorise le développement de l'urbanisation dans la mesure où elle est adaptée et maîtrisée au regard de la fonction de l'espace concerné qui a justifié sa protection ;
- **de protéger ou reconquérir en tant que cœur de nature ou corridor écologique les vallées majeures et secondaires** : le SCoT fixe pour orientations de maintenir ou de restaurer les continuités écologiques assurées par les milieux aquatiques que constituent ces vallées. Le PLUi doit prévoir un zonage de protection et/ou des prescriptions réglementaires qui intègrent les spécificités de terrain ;

- de préserver le principe de corridor écologique entre cœurs de nature : le SCOT 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. Le PLUi doit prévoir un zonage de protection et/ou des prescriptions réglementaires adaptées aux espèces et milieux naturels concernés.

Une OAP « trame verte et bleue » a été mise en place en indiquant des orientations générales applicables à tous les corridors concernant :

- la morphologie et l'implantation des constructions,
- la qualité paysagère et écologique,
- la qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Orientations générales applicables à tous les corridors	
Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et aux aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires.	
 Morphologie et implantation des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre des projets, étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments fragmentant existants pour favoriser le déplacement de la faune dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement : par exemple, étudier la faisabilité de l'enterrement des lignes électriques notamment dans la bande tampon de 35m.
 Qualité paysagère et écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Porter une attention particulière lorsque l'éclairage est nécessaire à la sécurisation des sites en termes de température et d'orientation. • S'interroger sur les besoins en éclairage de tout nouveau projet de construction ou d'aménagement d'espace public ou privé. • En bordure de zones A et N, profiter de tout projet d'aménagement pour maintenir voir améliorer la fonctionnalité écologique (végétalisation des abords de parcelles, renaturation de fossés ou de cours d'eau, aménagement de franges urbaines) et renforcer ceux existants, notamment dans les secteurs à enjeux. • Sur les corridors à restaurer, restaurer des linéaires végétalisés en lien avec des éléments écologiques et paysagers existants : par exemple sous la forme de haies connectées aux berges végétalisées des cours d'eau ou en lien avec les bosquets etc. pour améliorer les possibilités de déplacements de la faune. • Privilégier l'utilisation de matériaux perméables pour les places de stationnement. • Créer des espaces refuges pour la biodiversité dans les opérations d'aménagements, en privilégiant notamment dans ces espaces des plantes fruitières et mellifères permettant de favoriser l'installation de la biodiversité.
 Qualité urbaine, architecturale et environnementale	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le passage de la faune dans les projets situés au sein d'un corridor écologique. • Les soubassements étanches des clôtures hors bourgs sont interdits. • Requestionner le dimensionnement des voiries avant tout projet. • Le long d'une voirie, lorsque c'est possible, planter des végétaux (strates herbacées et/ou arbustives) aux pieds des façades. • Lorsque le besoin en éclairage est présent, interroger la densité des dispositifs, leurs intensités, couleurs et températures, la direction des faisceaux lumineux émis ainsi que la couleur du sol. Une couleur claire permet d'augmenter la luminosité ambiante et de limiter l'effet îlot de chaleur.

Document PLUi-OAP Transitions

En complément de ces dispositions, des orientations spécifiques aux constructions et aux aménagements extérieurs ont également été mises en place. Elles concernent :

- les corridors du territoire à préserver,
- les corridors du territoire à renforcer,
- les corridors du territoire à restaurer.

Orientations générales applicables à tous les corridors	
Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et aux aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires.	
 Pour les corridors à préserver du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien des éléments existants (cœur végétal, arbres, haies, etc.) au sein des corridors à préserver • En cas de destruction d'une structure agro-naturelle*, cette dernière devra être compensée dans les proportions similaires et d'essences locales.
 Pour les corridors à renforcer du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien des éléments existants (cœur végétal, arbres, haies, etc.) au sein des corridors à préserver • En cas de destruction, les éléments perdus devront être compensés dans un ratio de 1 pour 1.
 Pour les corridors à restaurer du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Lors des projets d'aménagement ou de réaménagement notamment d'infrastructures routière, restaurer les corridors via la résorption des obstacles au déplacement de la faune (passage à faune) ; • Dans les zones déjà artificialisées ou construites, veiller à ce que la perméabilité écologique soit meilleure après le projet d'aménagement qu'initialement ; • En cas de destruction, les éléments perdus devront être compensés dans un ratio d'au moins 2 pour 1. • Etudier l'opportunité de créer de nouveaux habitats naturels en cohérence avec les sous-trames identifiées afin restaurer le fonctionnement écologique du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - Pour la sous-trame forestière : assurer un traitement qualitatif de la strate arborescente - Pour la sous-trame des milieux ouverts : assurer un traitement qualitatif des strates basses - Pour la sous-trame des milieux humides et aquatique : créer des mares, des zones humides, etc.

Document PLUi-OAP Transitions

Pour permettre le développement d'activités économiques :

Le SCoT prévoit 3 types de zones : les PDS (parcs de développement stratégique), les PC (pôles commerciaux) et les ZACIL (zone d'activités communautaire d'intérêt local).

Le SCoT identifie la création ou l'extension de 5 ZACIL. Il est à noter le recensement de 6 zones d'activités complémentaires existantes sur le territoire de MAC (Les Sagnes à Orcet, Les Varennes à La Roche-Noire, Les portes nord aux Martres-de-Veyre, le Chazaleix aux Martres-de-Veyre, la Tourtelle à Saint-Saturnin et le Suzot à Saint-Amant-Tallende). Suite à la modification n°8 du SCoT, approuvée le 26 juin 2024, plusieurs zones d'activités ont été modifiées :

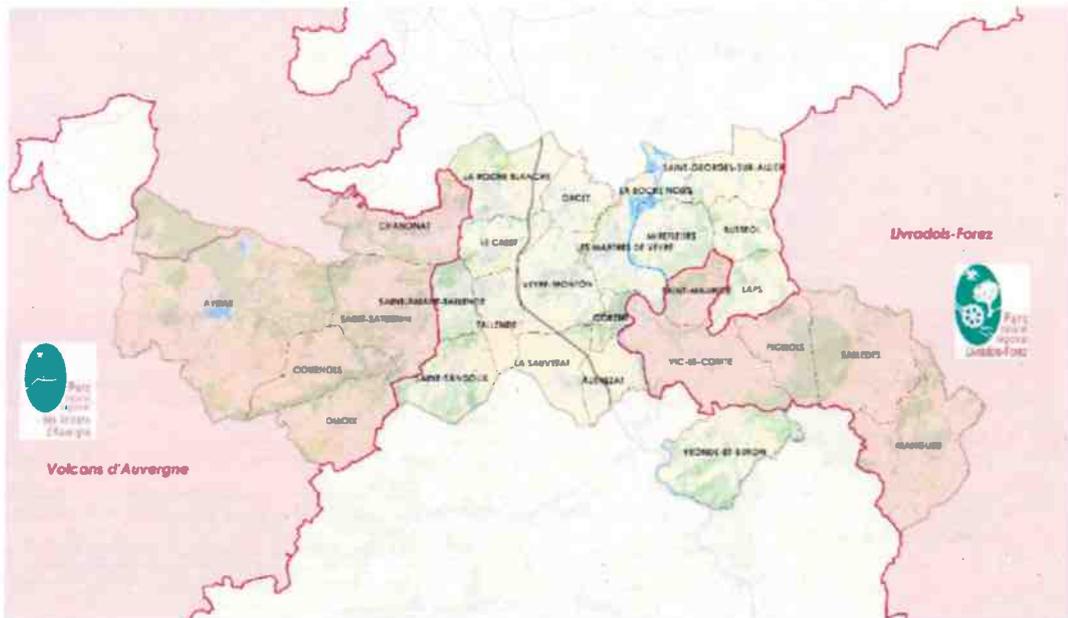
- la surface de la ZACIL Les Meules à Vic-le-Comte est réduite de 11,5 ha à 6 ha ;
- la surface de la ZACIL le Daillard à Mirefleurs est réduite de 6 ha à 0,6 ha ;
- 6 ha de la surface de la ZACIL Cheiractivities ont été retirés et le phasage des espaces restants modifié (de 18 ha la superficie de la zone a été réduite à 12 ha).



Document issu du SCoT Grand Clermont/DOG

Parc naturel régional

Le territoire est situé dans sa partie ouest dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) des Volcans d'Auvergne et dans sa partie est dans le PNR du Livradois-Forez.



Carte 12 - Communes de Mond'Auvergne signataires des Chartes des PNR Livradois-Forez et Volcans d'Auvergne

Document issu du projet de PLUi

Programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (2018-2023) de MAC, adopté le 24 mai 2018, établit l'ambition de produire 1 535 logements, soit 256 logements/an, répartis en 123 logements par an dans les pôles de vie, 86 dans les pôles de proximité et 47 dans les communes rurales.

Le bilan 2024 de la mise en œuvre du PLH fait état d'une production de 237

logements par an soit un résultat en deçà des objectifs avec la répartition par strates territoriales suivante :

- pôles de vie : 580 logements sur les 737 à produire soit 79 % de l'objectif sur la période du PLH,
- pôles de proximité 571 logements sur les 516 à produire soit 111 % de l'objectif sur la période du PLH,
- communes rurales : 275 logements sur les 282 à produire soit 98 % de l'objectif sur la période du PLH,

Le Conseil communautaire de Mond'Arverne Communauté a voté le 28 septembre 2023 la reconduction de leur politique en matière d'habitat avec l'élaboration d'un nouveau PLH. Le PLH 2018-2023 (exécutoire jusqu'au 24 juillet 2024) est prorogé pour une durée maximale de 2 ans.

Démographie
(source INSEE)

2009	2013	2022	
38 245 hab	39 177 hab	41 032 hab	Sur la période 2009-2022, le territoire de MAC a connu une hausse démographique de +7,29 % (+2 787 habitants) soit un taux de variation annuel moyen de +0,56 %. Les évolutions entre 2009/2013 (+0,48 %/an) et 2013/2022 sont constantes (+0,47 %/an) montrant une stabilité dans l'évolution démographique.

Superficie

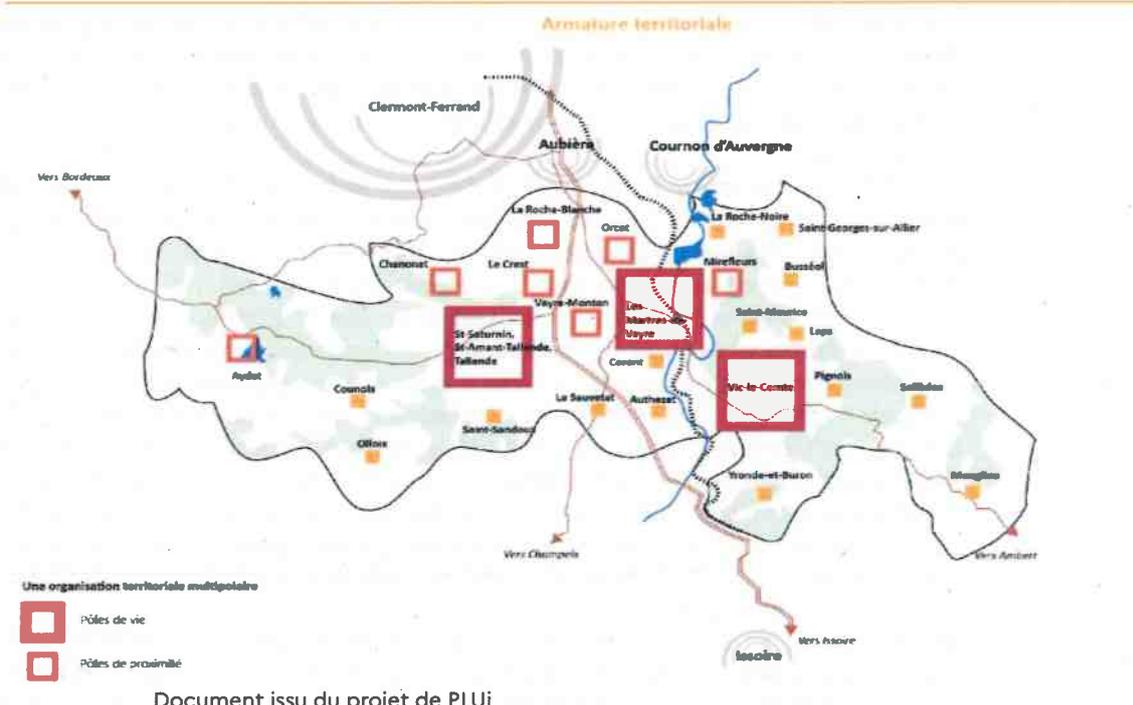
30 872 ha

Caractéristiques de l'urbanisation des communes

Le territoire couvert par le PLUi est un territoire péri-urbain situé dans l'aire de desserrement de l'agglomération clermontoise. Il se structure autour de :

- 3 pôles de vie (Vic-le-Comte, Les Martres-de-Veyre et d'un grand ensemble urbain Tallende/Saint-Amant-Tallende/Saint-Saturnin) ;
- de 7 pôles de proximité (Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche-Blanche, Orcet, Veyre-Monton, et Mirefleurs) ;
- et des 15 communes rurales.

Les pôles de proximité et les communes rurales sont regroupées au sein au sein du SCoT du Grand Clermont dans la catégorie « territoires péri-urbains ».



Document issu du projet de PLUi

4 sites sont classés sur le territoire de MAC et donc reconnus comme exceptionnel du point de vue du paysage. Il s'agit :

- du site de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes de Corent, Gergovie et gondole, et des camps de César,
- du site de Saint-Saturnin,
- du site des gorges de la Monne,
- du site de la montagne de la Serre.

Le territoire possède également de nombreux sites inscrits. Sont classés au titre de sites inscrits :

- les grottes de Monton sur la commune de Veyre-Monton,
- Le hameau de Randol sur la commune de Cournols,
- les communes de Authezat et de Vic-le-Comte (en tant qu'abords de Montpeyroux village),
- le plateau de Gergovie sur la commune de La Roche-Blanche,
- la commune de Saint-Amant-Tallende,
- le quartier des forts sur la commune de La Sauvetat,
- le village de Chanonat et ses abords,
- le château de la Batisse (façades et toiture) à Chanonat,
- la voie publique, château, église et cimetière de la commune de Saint-Saturnin,
- le lac d'Aydat et ses rives.

Le territoire est en partie concerné par l'inscription du bien Chaîne des Puys-Faille de Limagne au patrimoine mondial de l'Unesco sur 6 communes (Aydat, Cournols, St-Saturnin, St-Amant-Tallende, Chanonat et le Crest). La charte de gestion du bien établit des objectifs de limitation des extensions urbaines, de bonne intégration paysagère des projets de construction et du développement de structures touristiques (notamment d'offre d'hébergement) de qualité.

Au centre, la vallée de l'Allier est traversée du nord au sud par l'Allier, l'A75 et la voie ferrée dans une large plaine alluviale. Les communes le long de cet axe sont situées à environ 30 minutes de Clermont-Fd ; le phénomène de périurbanisation y est donc important avec le développement du tissu pavillonnaire le long cet axe de l'A75.

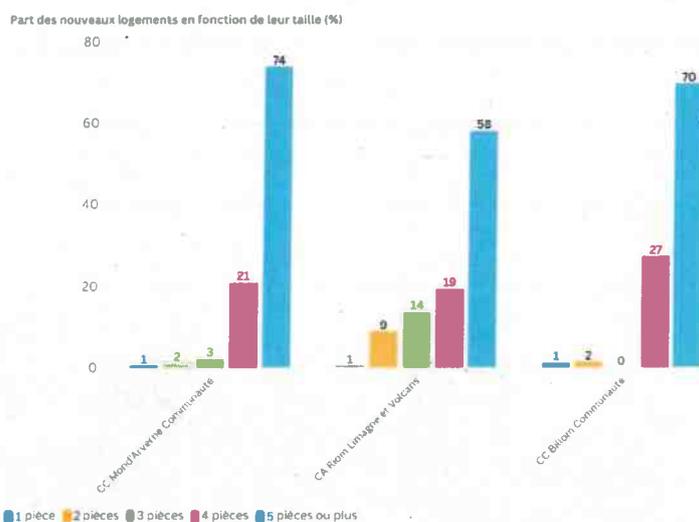
Il est à noter une dynamique d'urbanisation qui menace la qualité des paysages de ce territoire. En effet, les dynamiques urbaines et l'attractivité du territoire ont profondément bouleversé les paysages. Le schéma ancien du bourg ou du hameau, dense et groupé, s'est vu effacé au profit d'un étalement urbain. Les extensions ne tiennent pas compte de l'espace dans lequel elles s'instaurent et s'organisent selon un modèle standardisé à l'échelle nationale : celui de la maison individuelle au milieu de sa parcelle.

L'équilibre entre espace agricole et bâti se voit transformé avec l'apparition de grands espaces mités par ce modèle urbanistique. L'économie d'espace et la préservation des terres qui ont guidé l'organisation du territoire jusqu'au milieu du XXème siècle sont compromises. Le modèle de la maison individuelle est fortement consommateur d'espaces et en contradiction avec l'organisation ancienne.

Le bourg dense et regroupé, minéral avec une présence du végétal dans des espaces centraux et/ou intérieurs a laissé place à de grands espaces arborés et plantés dans lesquels s'installent les maisons. La relation à la rue a également disparu.

Il en ressort une destructuration de l'inscription urbaine dans le paysage, à la fois dans le grand paysage comme celui plus intime à l'échelle d'une rue. La présence du relief accentue particulièrement ces perceptions, à la fois en offrant des panoramas depuis les points hauts mais également des points focaux avec une urbanisation sur les coteaux.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement (page 129) présente la taille des logements pour l'intercommunalité en 2021 et celles des intercommunalités voisines ; Les logements de grande taille de type 4 et 5 et plus représentent plus 96 % des logements sur le territoire.



2. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

Superficie des espaces agricoles 17 574,40 ha

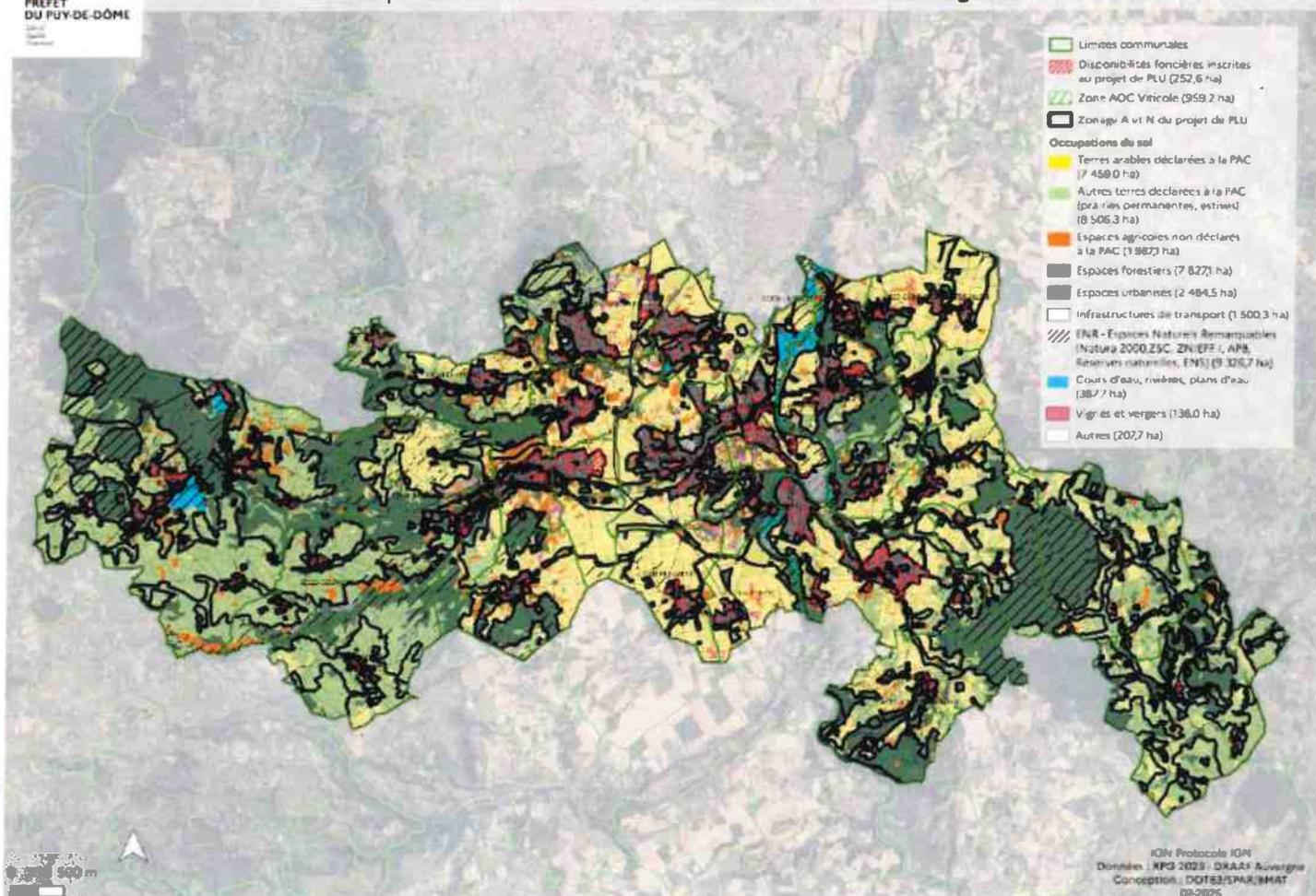
dont îlots déclarés à la PAC (RPG 2024) 15 300 ha, soit 87 % des surfaces totales agricoles sont dédiés à une activité agricole déclarée à la PAC en 2021.

Structures agricoles Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur le territoire intercommunal a diminué, passant de 315 (2010) à 242 (2020). Parallèlement, la superficie agricole utilisée pour les exploitations, dont le siège est sur cette communauté de communes, a légèrement augmenté passant de 15 917 ha en 2010 à 16 024 ha en 2020.

L'activité agricole est orientée essentiellement sur les bovins les céréales et oléoprotéagineux (3 800 ha), sur la polyculture et le polyélevage.

Mond'Arverne Communauté s'est engagée dès le début des années 2000 dans la sauvegarde du patrimoine arboricole. En 2024, elle est lauréate d'un appel à manifestation d'intérêt « démonstrateur territorial des transitions agricole et alimentaire » Fruits de Dôme. Il s'agit de recréer la filière arboricole sur le département du Puy-de-Dôme. Ce projet s'inscrit dans les objectifs du programme alimentaire territoriale (PAT) animé par le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Grand Clermont et le parc naturel régional du Livradois-Forez.

Occupation du sol de Mond'Arverne Communauté et zonage A et N du PLUi



Superficie des espaces forestiers

8 057,40 ha

Superficie des espaces naturels remarquables (ENR)

9 320,10 ha

(Natura 2000, ZNIEFF, APB, réserves naturelles, espaces naturels sensibles)

Les communes de Aydat, Chanonat, Cournols, Olloix, et Saint-Saturnin se situent dans le périmètre du parc naturel régional des Volcans d'Auvergne.

Les communes de Saint-Maurice, Vic-le-Comte, Manglieu, Pignols, Sallèdes se situent dans le périmètre du parc naturel régional du Livradois-Forez.

La communauté de communes est concernée par les espaces naturels remarquables (ENR) suivants :

Natura 2000 (directive habitats) : Vallées et côteaux xérothermiques des Couzes et Limagne

Comté d'Auvergne et Puy Saint-Romain
Val d'Allier – Alagnon
Chaînes des Puys

Natura 2000 (directive oiseaux) : Pays des Couzes

ZNIEFF de type 1 :

Gorges de la Monne	Ruisseau de Pignols
Roselière du Crest	Bois de la Comté
Versants du plateau de Gergovie	Le Marand
Montagne de la Serre	Puy Benoît
Val d'Allier pont de Mirefleurs - pont de Longues	Puy de Tobize
Allier pont de Mirefleurs - Dallet	Puy de Corent
Val d'Allier de Longues à Coude	Puy de Jussat
Environs de Plauzat Saint-Sandoux	Puy de Saint-André
Roche Fumade	Puy Saint-Romain, sommet et flanc nord-est
Narse d'Espinasse	Puy Saint-Romain
Lac d'Aydat	Puys de la Vache et Lassolas et Cheires
Environs de Pourcharet	Puy de Marmant
Butte de Busséol	Butte de Jonchère
Vallées de l'Auzon	Environs de Chanonat
Sources salées de Saladis	Mont Redon
Notre Dame de Monton	

ZNIEFF de type 2 : Pays coupés

Chaîne des Puys
Côteaux de Limagne occidentale,
Varennes et bas Livradois
Lit majeur de l'Allier moyen
Plateau ouest de la Chaîne des Puys

Réserve naturelle régionale : Puy de Marmant

Zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO) : Montagne de la Serre et les Couzes nord

Arrêté de protection biotope : Narse d'Espinasse

Espaces naturels sensibles : Forêt de la Comté
Ecopôle du Val d'Allier

**Signes
d'identification de la
qualité et de l'origine
(www.inao.gouv.fr)**

Les communes du périmètre du PLUi sont incluses pour totalité ou partie :
- dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées (AOP) fromagères « Bleu d'Auvergne », « Fourme d'Ambert » et « Saint-Nectaire »;
- dans l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Jambon d'Auvergne », « Porc d'Auvergne », « Puy-de-Dôme », « Saucisson sec d'Auvergne / Saucisse sèche d'Auvergne », « Val de Loire » et « Volailles d'Auvergne ».

Par ailleurs, les communes de Authezat, Chanonat, Corent, Le Crest, Laps, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Orcet, Pignols, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, Saint-Amant-Tallende, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice, Saint-Sandoux, La Sauvetat, Tallende, Veyre-Monton et Vic-le-Comte sont incluses dans l'aire géographique de production de l'AOP viticole « Côtes d'Auvergne ». Plus spécifiquement, les communes de Corent, Les Martres de Veyre et Veyre Monton sont dans l'aire géographique de la dénomination géographique complémentaire « Corent ».

La superficie des zones AOC viticole « Côtes d'Auvergne » est de 1 166 ha.

3. Les orientations du plan local d'urbanisme intercommunal

Ambitions démographiques

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD - page 13) indique que le territoire se fixe comme ambition démographique une évolution de 0,8 %/an sur la période 2022-2034, qui permettra d'atteindre une population d'environ 45 700 habitants. Cet objectif est plus élevé si on le compare avec le rythme de croissance constaté depuis 2008 (+0,47 %/an depuis 2008).

Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants, tout en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages, il est programmé la production de 220 logements/an soit environ 2 800 logements sur la durée du PLUi (12 ans). Cet objectif apparaît en adéquation avec les objectifs déterminés par le SCoT pour ce territoire (224 logements/an sur 2011-2030) et cohérent avec les objectifs du PLH 2018-2023 (256 logements /an) qui non pas été atteints sur la période.

Besoins en logements

Le dossier mentionne la réalisation de 714 logements entre janvier 2022 et janvier 2023. Parmi les 2 086 logements restant à réaliser sur les 2 800 prévus, il est prévu :

- de sortir de la vacance 253 logements. Cet objectif devrait permettre de réduire la part de logements vacants à un taux environ de 7% (2019 : 8,8 % pour 1 765 logements vacants). Ainsi, les communes qui comptabilisent plus de 7 % de logements vacants devront pouvoir remettre sur le marché 15 % de leurs logements vacants. Celles qui ont moins de 7 % de logements vacants devront permettre la réhabilitation de 10 % de leur parc total de logements vacants.

Les dernières données de l'Insee (2022) donnent un taux de vacance de l'ordre de 8,9 % soit 1 850 logements vacants.

La communauté de communes s'est engagée depuis 2023 dans une OPAH multi-sites sur quelques centres-bourgs anciens de l'intercommunalité (Chanonat, La Roche-Blanche, les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Orcet, Saint-Amant-Tallende, Saint-Sandoux et Saint-Saturnin). Cette OPAH concerne également Vic-le-Comte lauréate du programme petites villes de demain.

- 1 179 logements seraient par ailleurs obtenus par mobilisation du tissu déjà bâti (investissement des dents creuses et divisions parcellaires - page 25 du document « justifications des choix »).

- la construction de logements neufs en extension serait donc, selon les chiffres ci-dessus, d'environ 652 logements.

Besoins en foncier pour l'habitat

Le projet de PLUi est défini sur la période 2022-2034.

Pour mémoire, le SCoT du Grand Clermont attribue à Mond'Arverne environ 12,4 ha/an de surfaces maximales de terrain pour la production de 224 logements/an à la fois en extension, en dents creuses et en renouvellement urbain. Ramené au 12 ans du PLUi, cela représente 2 688 logements sur 149 ha.

Il convient de souligner que la consommation d'ENAF pour la vocation habitat a d'ores et déjà représentée 28,9 ha pour les années 2022 et 2023. La consommation d'espaces naturels et forestiers affichée dans le document pour l'habitat serait de 62,2 ha (sur les 158 ha de consommation totale d'ENAF estimée dans le projet de PLUi) pour l'ensemble des pôles de vie, pôles de proximité ainsi que les communes rurales (données issues du tableau p 49 du document « Justifications des choix »).

Il apparaît alors une consommation totale envisagée pour la vocation habitat de 91 ha pour la période du PLUi (consommation réalisée additionnée à la consommation envisagée).

Zones et superficies (en ha)

Zonage	Principales constructions autorisées dans le règlement (SPAR/PP)	Superficie (ha)	%	Zonage	Principales constructions autorisées dans le règlement (SPAR/PP)	Superficie (ha)	%
1AUg		38,1	0,12%	Ni-1*4		0,3	0,00%
1AUR-1		13,9	0,04%	Ni-1*5		0,1	0,00%
1AULi-4		14,8	0,05%	Ni-1*6		0,2	0,00%
1AULm		7,4	0,02%	Ni-1*7		3,8	0,01%
1AULr		1,2	0,00%	Ni-1*8		12,1	0,04%
1AULt		1,3	0,00%	Ni-1*9		1,0	0,00%
2AU		11,9	0,04%	Ni-2*1		0,0	0,00%
A		15 439,7	49,95%	Ni-2*2		0,1	0,00%
Aa-1*1		8,8	0,03%	Ni-2*3		3,7	0,01%
Aa-2*1		0,9	0,00%	Ni-2*4		10,3	0,03%
Aa-3*1		0,4	0,00%	Ni-2*5		9,0	0,03%
Aa-4*1		0,4	0,00%	Ni-2*6		1,1	0,00%
Aa-5*1		3,8	0,01%	Np		11 073,1	35,82%
Aa-6*1		0,2	0,00%	Nt		12,1	0,04%
Ac		298,1	0,96%	Uc		312,5	1,01%
Ar		67,8	0,22%	Ue		150,0	0,49%
N		1 349,0	4,36%	Ug		1 316,7	4,26%
Nc		2,3	0,01%	Uh		89,4	0,29%
Nh-1*1		1,5	0,00%	Ui		57,3	0,19%
Nh-1*2		1,6	0,01%	Ui-1		61,7	0,20%
Nh-1*3		0,5	0,00%	Ui-2		18,9	0,06%
Nh-1*4		0,1	0,00%	Ui-3		5,1	0,02%
Nh-1*5		0,4	0,00%	Um		36,2	0,12%
Nh-1*6		0,2	0,00%	Um*p		1,9	0,01%
Nj		83,4	0,27%	Ur		3,9	0,01%
Ni		8,4	0,03%	Us-1		128,9	0,42%
Ni-1*1		0,2	0,00%	Us-2		219,5	0,71%
Ni-1*10		0,1	0,00%	Us-3		7,1	0,02%
Ni-1*11		0,7	0,00%	Ut		7,7	0,02%
Ni-1*12		9,9	0,03%	Ut-p		2,8	0,01%
Ni-1*2		0,0	0,00%	Total		30 913,4	100,00%
Ni-1*3		0,0	0,00%				

La zone agricole A est définie comme une zone constituée d'espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne 49,95 % du territoire (15 440 ha). Elle comporte les sous-secteurs suivants :

- la zone A : les constructions légères nécessaires à l'activité agricole ou au stockage dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière sont autorisées à condition :

- de s'insérer harmonieusement dans le paysage ;
- de justifications avérées relatives à la nécessité fonctionnelle d'une implantation sur le terrain ;

Les installations d'élevage sont autorisées sous réserve d'être des installations mobiles (par exemple les poulaillers mobiles).

Ces constructions ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

La sous-destination « habitation » est autorisée pour la réhabilitation, les extensions et les annexes des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de ne pas cumuler plus de 2 annexes (dont la piscine) ; cette disposition est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Le changement de destination est également autorisé vers la sous-destination « logement » sous réserve de la compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site et que les bâtiments soient identifiés au règlement graphique.

La sous-destination « hôtel » est elle aussi autorisée pour les bâtiments pouvant prétendre aux changements de destination sous réserve qu'il ne soit pas

incompatible avec l'activité agricole, pastorale et forestière, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site, que les capacités des réseaux soient compatibles avec l'importance de l'opération envisagée et que les bâtiments soient identifiés au règlement graphique du PLUi.

- la zone Ac : zone constructible destinées aux exploitations agricoles (298 ha, évaluation environnementale p.158) . La sous-destination « habitation » est autorisée dans les mêmes dispositions que pour la zone A.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont aussi autorisées pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 150 m² d'emprise au sol et à condition d'être situées à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation.

Les unités de méthanisation sont autorisées à condition d'être localisées à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

- la zone Ar : zone de reconquête agricole pour l'agriculture de proximité (68 ha, évaluation environnementale p.158) ; ce zonage spécifique s'inscrit dans le cadre de la démarche de replantation de vergers du projet « Fruit de Dôme ».

Dans ce secteur, sont autorisées les constructions directement nécessaires à l'activité agricole :

- sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- à condition de justifications avérées relatives à la nécessité fonctionnelle d'une implantation ;
- dans la limite de 200 m² d'emprise au sol sans possibilité d'extensions ultérieures ;
- les serres et tunnels sont autorisés dans la limite de 2 000 m² de surface.

Sont également autorisées les constructions légères nécessaires à l'activité agricole ou au stockage dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière à condition :

- de s'insérer harmonieusement dans le paysage ;
- de justifications avérées relatives à la nécessité fonctionnelle d'une implantation sur le terrain ;

Les installations d'élevage sont autorisées sous réserve d'être des installations mobiles (par exemple les poulaillers mobiles).

Ces constructions ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

- la zone Aa : secteur de taille et de capacité limitées destiné aux activités isolées autres qu'agricoles (14,4 ha).

Les bâtiments pouvant changer de destination sont répertoriés dans les cahiers communaux : seule une photo vue du ciel les présente. Le règlement autorise le changement de destination en zone A et N pour les sous-destinations « logement » et « hôtel » sans pour autant les encadrer (surface de plancher non définie). Il n'est apporté aucune justification dans le recensement de ces bâtiments.

Le travail mené aboutit à la mise en œuvre de 15 439,7 ha de zone agricole sur le territoire de Mond-Arverne, et à 298 ha de zone agricole constructible soit 1,93 % de la surface agricole.

La rédaction du règlement (écrit et graphique) de la zone A appelle les observations suivantes :

- les constructions légères sont autorisées dans l'ensemble de la zone A dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière, ce qui peut paraître conséquent (mitage du territoire) ;
- de plus, le règlement mentionne deux prescriptions différentes pour les constructions légères autorisées en zone Ar : elles sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière et également dans la limite de 2 000 m²

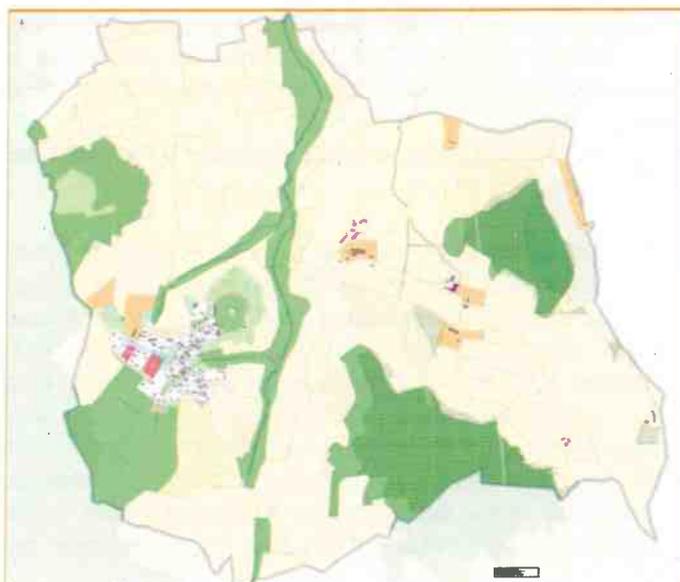
de surface. Le règlement devra reprendre la rédaction en s'interrogeant sur l'impact de ces constructions sur l'ensemble de la zone agricole alors que le territoire est soumis à de forts enjeux paysagers (classement à venir de la montagne de la Serre notamment).

- la disposition permettant le changement de destination vers la sous-destination « hôtel » (sous réserves) pose question. En effet, autoriser cette sous-destination dans l'ensemble de la zone agricole va à l'encontre de l'objectif mentionné au PADD dans l'axe 3 « un positionnement économique à conforter » orientation 2 « structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie », « conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne et activités de pleine nature ». La rédaction du règlement sur ce point doit être reprise.
- les prescriptions spécifiques à la zone Ac dans la sous-destination « exploitation agricole » sont manquantes ;
- des prescriptions contradictoires spécifiques à la zone Ar sont mentionnées dans la sous-destination « exploitation agricole » (une emprise différente pour les constructions légères, 100 m² ou 2 000 m²) ;
- les habitations dans la zone Aa (STECAL isolés) sont autorisées sans encadrement des constructions ;
- le changement de destination pour la sous-destination « hôtel » est autorisé dans toute la zone A ;
- le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone A est à reprendre : la destination « équipement d'intérêt collectif » regroupe différentes sous-destination, sans prescriptions ; à l'inverse, tout est interdit dans la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » alors qu'à la page 5, sont listées les constructions autorisées sous conditions.
- le nommage des « secteurs particuliers » ciblés pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées n'est pas le même que celui utilisé dans le règlement graphique et les cahiers communaux. Il manque également la liste des communes concernées.

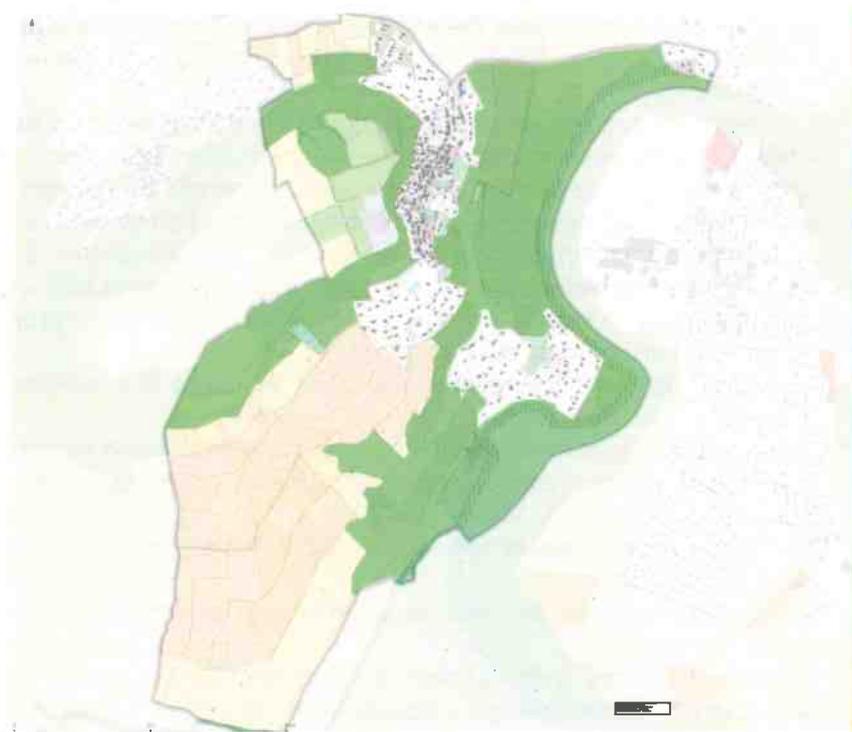
Il conviendrait de mettre en place un zonage spécifique assurant une protection de la zone agricole en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui soit inconstructible.

On peut s'interroger sur la mise en place des zones agricoles constructibles, si certaines communes possèdent de multiples zones constructibles et de dimension importante, d'autres en sont dépourvues.

Commune de Busséol (zonage Ac de couleur orange) :



Commune de Corent (absence de zonage Ac) :



Au contraire de Busséol, la commune de Corent ne possède aucune zone agricole alors qu'elle concentre un grand nombre de parcelles viticoles : la construction de chais n'est ainsi par exemple pas permise. Des justifications sont notamment à apporter sur les choix effectués.

La zone naturelle N est quant à elle définie comme une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Cela concerne 40,7 % du territoire (1 349 ha).

- la zone Np a vocation à protéger strictement les espaces 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. Ce sous-zonage représentant 35,82 % (11 073 ha) du territoire est destiné à protéger les secteurs concernés de l'artificialisation (seules sont autorisées les constructions d'intérêt collectif).

- la zone Nj (83,4 ha) est une zone de jardins où sont autorisés les abris de jardins et les constructions légères sous conditions de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site.

- les zones NI-1 et NI-2 (41,7 ha) sont des zones de loisirs et de développement touristique constituées essentiellement de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- la zone Nh (4,3 ha) est une zone destinée à l'accueil des gens du voyage (constituée de STECAL).

Les dispositions du règlement de la zone N appelle les observations suivantes :

- la disposition permettant le changement de destination vers la sous-destination « hôtel » (sous réserves) pose question. En effet, autoriser cette sous-destination va à l'encontre de l'objectif mentionné au PADD dans l'axe 3 « un positionnement économique à conforter » orientation 2 « structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie », « conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne et activités de pleine nature ». La rédaction du règlement sur ce point doit être reprise ;
- le nommage des « secteurs particuliers » ciblés pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées n'est pas le même que celui utilisé dans le règlement

graphique et les cahiers communaux. Il manque également la liste des communes concernées.

Il est à noter que plus d'une quarantaine de STECAL (Aa, Nh, NI1, NI2) sont prévus sur environ 71 ha et pour lesquels environ 8 ha constituent des disponibilités foncières.

Les zones AU destinées à être urbanisées correspondent aux secteurs de développement du territoire à court terme pour les zones 1 AU (à vocation d'habitat, d'équipements, d'activités industrielles, d'activités industrielles et agricoles, au développement touristique).

Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation à moyen ou long terme dont l'ouverture est conditionnée à une évolution du PLUi.

Ces secteurs correspondent aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics, ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation immédiate.

Selon le document « évaluation environnementale » p 159, Le PLUi prévoit 88,6 ha de zones à urbaniser dont 76,7 ha en zone 1AU (soit 87%) et 11,9 ha en zone 2AU (soit 13%).

Secteur	Communes concernées
1Aug secteur à vocation habitat	<u>Pôles de vie (13 zones)</u> : Les-Martres-de-Veyre (3), St-Amand-Tallende (3), St-Saturnin (3), Vic-le-Comte (4) <u>Pôles de proximité (11 zones)</u> : Aydat (3), Le Crest (3), Mirefleurs (3), Orcet (1), Veyre-Monton (1) <u>Communes rurales (14 zones)</u> : Authezat (1), Busséol (2), Cournols (1), La Roche Noire (1), La Sauvetat (2), Manglieu (2), St Georges sur allier (2), St Sandoux (1), Sallèdes (1), Yronde-et-Buron (1)
1AUm secteur à vocation d'une diversité de fonctions	<u>Pôles de vie</u> : Tallende (1) <u>Pôles de proximité</u> : La Roche-Blanche (1), Mirefleurs (1), Orcet (1)
1AUr secteur de restructuration et/ou renouvellement urbain	<u>Communes rurales</u> : Saint-Maurice (1) PAPAG
1AUi secteur à vocation industrielle (et agricoles en 1AUi-4)	<u>Pôles de vie</u> : Tallende (1AUi-4) <u>Pôles de proximité</u> : La Roche-Blanche (2x 1AUi)
2AU	<u>Pôles de proximité</u> : Aydat (1),
4 secteurs de PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global)	<u>Pôles de vie</u> : Vic-le-Comte (1) classé en 1AUt <u>Pôles de proximité</u> : Mirefleurs (1) classé en 2AU <u>Communes rurales</u> : Saint-Maurice (2) classé 1AUr pour « le stade » et Ue pour « les sources »

Le projet de PLUi met en place 4 périmètres en attente de projet d'aménagement (PAPAG). En effet, l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, permet « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent

avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Ces secteurs concernent le site de la plage de Longue sur la commune de Vic-le-Comte, l'ancienne station thermale de Sainte-Marguerite sur la commune de Saint-Maurice pour lesquels des études sont actuellement en cours, le site de l'ancien stade à Saint-Maurice (proche de la polarité de Longues et en lien direct avec l'Allier) et le site de Chalendrat sur la commune de Mirefleurs, d'une superficie de plus de 12 ha, constituant une friche touristique à proximité du bourg.

Sur 3 de ces sites, des OAP ont été mises en place en précisant la durée de mise en œuvre : 5 ans pour Mirefleurs, Saint-Maurice (stade et Vic-le-Comte).

Le PAPAG de l'ancienne station thermale Sainte-Marguerite est mis en place pour une durée 2 ans, sans OAP.

La répartition des zones 1AU et 2AU mériterait d'être revue afin d'adapter le développement de l'urbanisation à la réalité de la démographie sur le territoire. Une répartition plus équilibrée est à envisager ce qui permettrait de renforcer l'armature territoriale selon les typologies de communes (pôles de vie, de proximité, communes rurales). De plus, les choix apportés pourraient permettre de répondre à l'ambition de privilégier les zones d'habitat (1AU et 2AU) à proximité des services, des transports en commun (secteurs proche des gares notamment ou dans leur aire d'influence) et à l'inverse éviter le maintien de zones AU en périphérie ou en extension.

Ce sujet fait également l'objet d'une analyse dans ce rapport au sein du paragraphe concernant « l'analyse de l'efficacité foncière ».

La mise en place du zonage spécifique Us :

Mond'Arverne communauté a fait le choix de mettre en place sur l'ensemble de son territoire un zonage Us recouvrant à la fois les secteurs présentant des sensibilités en terme d'étalement urbain, de capacités de réseaux ou soumis à un risque naturel.

Le règlement écrit présente les usages du sol et les destinations des constructions dans toutes les zones U et fait apparaître les zonages Us-1, Us-2 et Us-3 sans définir à quel type de sensibilité ces différents zonages correspondent. Le zonage Us-1 semble viser les secteurs à protéger de toute urbanisation au regard des sujets risques, le zonage Us-2 est traité ci-dessous et le zonage Us-3 interrogé sur sa destination, faute d'élément clair dans le dossier.

Le document « justification des choix » (p.71) expose les grands objectifs du règlement et mentionne la mise en place des dispositions réglementaires notamment en faveur de « la lutte contre l'étalement urbain ».

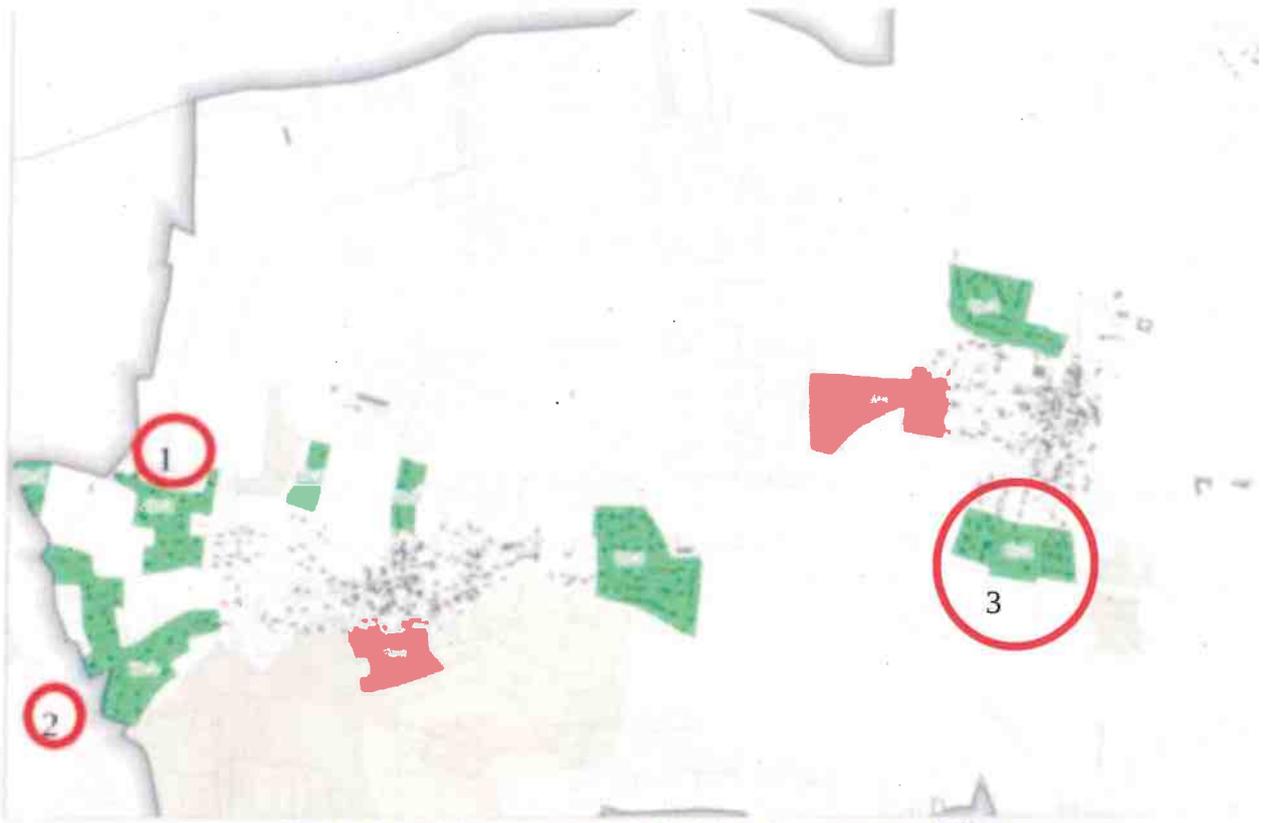
Elles sont mises en place par la délimitation de zones Us-2 où « la poursuite de l'urbanisation n'est pas souhaitable en raison d'une morphologie présentant un desserrement urbain excessif impactant les paysages et les silhouettes du bourg ».

Si cette disposition trouve tout son sens dans un objectif de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, elle apparaît ici comme contradictoire avec la volonté souhaitée et affirmée dans le PADD de prioriser la densification des dents creuses. En effet, plusieurs communes possèdent de nombreuses zones classées en Us-2 alors que celles-ci sont déjà urbanisées de manière conséquente (notamment via la réalisation de nombreux secteurs pavillonnaires en étalement des centres-bourgs historiques) et disposent de nombreuses disponibilités foncières au sein de celles-ci qui pourraient accueillir de nouvelles constructions soit par comblement des dents creuses soit par divisions parcellaires. La protection au travers de ce zonage Us empêche toute construction nouvelle dans ces espaces libres (ou par division parcellaire) n'apparaît pas adaptée. Il convient en effet de privilégier de combler ces espaces déjà urbanisés, et d'éviter par ailleurs tout étalement en extension. Certains secteurs concernent des tenements suffisamment important pour envisager la mise en place d'OAP afin d'encadrer les constructions et de préserver une morphologie en harmonie avec les silhouettes bâties.

Il est à noter que certaines communes possèdent à la fois ce zonage Us-2 privant la

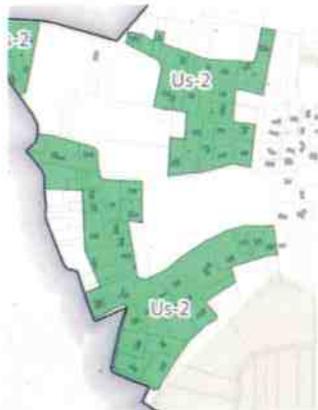
densification des espaces en dents creuses tout en positionnant des zones à urbaniser qui mobilisent des espaces agricoles naturelles ou forestiers.

Exemple de zones Us-2 sur la commune de Saint-Georges-sur Allier :



Carte du cahier communal de Saint-Georges-sur Allier

secteurs 1 et 2



secteur 3

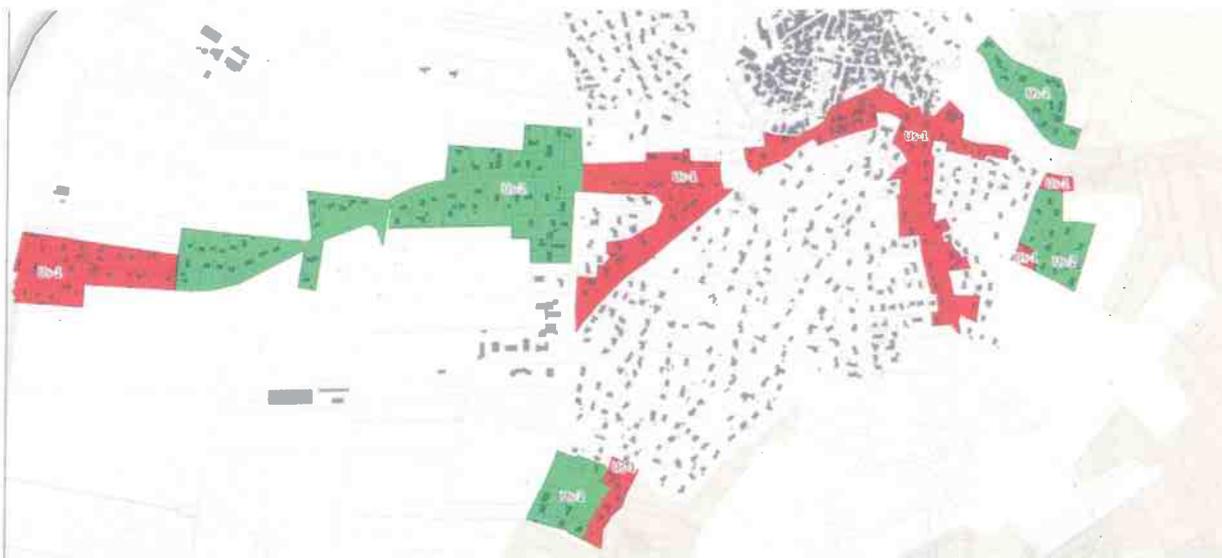


En parallèle de ce zonage Us-2, une zone 1AUg mise en place au nord de la commune de Saint-Georges sur-Allier en extension sur des terres naturelles :



Extrait du projet de plan de zonage de la commune de Saint-Georges-sur Allier

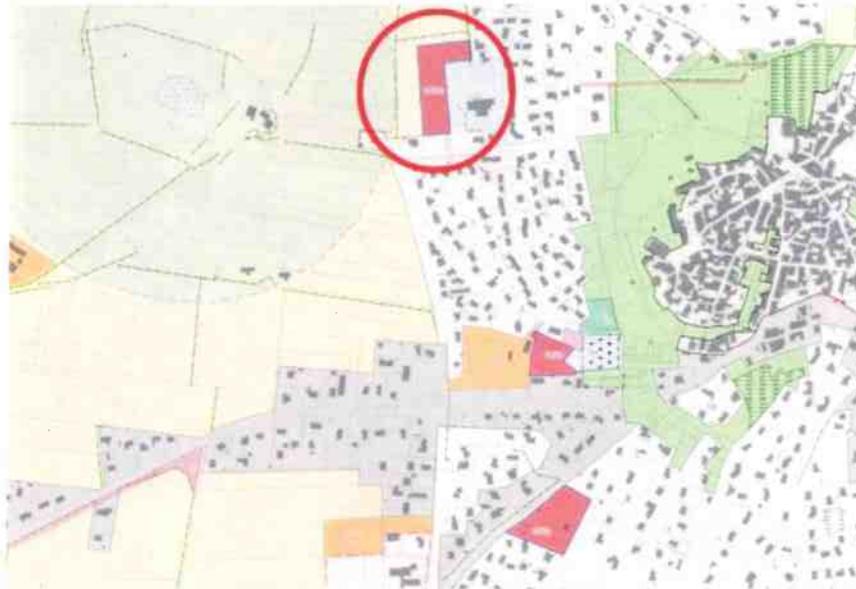
Exemple de zones Us-2 sur la commune de Mirefleurs :



Extrait du projet de plan de zonage de Mirefleurs



En parallèle de ce zonage Us-2, une zone 1Aum mise en place au nord de la commune de Mirefleurs en extension sur des terres agricoles :



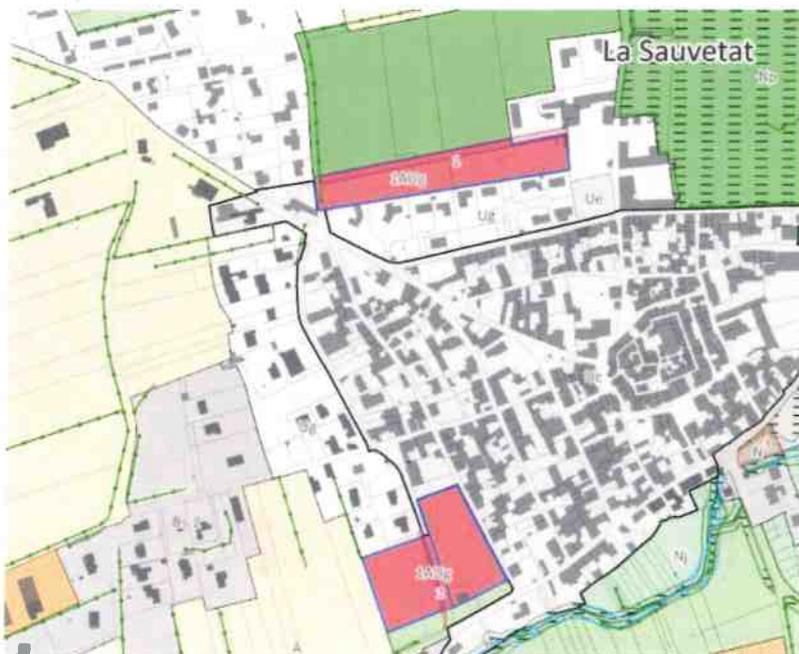
Extrait du projet de plan de zonage de la commune de Mirefleurs

Exemple de zones Us-2 sur la commune de La Sauvetat



Carte du cahier communal de La Sauvetat

En parallèle de ce zonage Us-2, 2 zones 1Aug sont mises en place sur la commune de La Sauvetat en extension sur des terres agricoles ou naturelles :



Extrait du projet de plan de zonage de la commune de La Sauvetat

Formes de l'urbanisation dans le projet

Le PADD (page 12) énonce que le territoire veut pouvoir concilier accueil de population, en jouant son rôle de zone d'attraction de la métropole clermontoise, tout en préservant les atouts et le cadre du territoire (patrimoine naturel et bâti).

L'ambition de maintenir et de développer des équipements et services sur l'ensemble du territoire pour permettre de valoriser et maintenir l'attractivité de l'ensemble des centres-bourgs est également affirmée. Dès lors, le projet du PLUi s'appuie sur l'armature à 3 niveaux, telle que fixée dans le PLH (pages 6 et 7 du PADD), chacun ayant un rôle déterminé :

- 3 pôles de vie (Vic le Comte ; Les Martres-de-Veyre ; St-Amant-Tallende / St-Saturnin et Tallende), qui doivent regrouper la majeure partie des activités économiques, des services et de l'offre d'habitat ;
- 7 pôles de proximité (Chanonat, la Roche-Blanche, Orcet, le Crest, Veyre-Monton, Mirefleurs et Aydat), qui jouent un rôle d'appui au développement du territoire et jouent un rôle de relais pour les commerces et services de proximité ;
- 15 communes rurales, caractérisées essentiellement par un fonctionnement résidentiel.

La commune de Vic-le-Comte est lauréate du programme « Petite ville de demain » afin de rayonner en tant que centralité sur les communes voisines. Le développement de l'urbanisation au sein du centre-bourg est notamment à privilégier (le développement de l'urbanisation au sein des hameaux de la commune est à éviter).

Les communes de Chanonat, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Orcet, La Roche-Blanche, Saint-Sandoux, Saint-Saturnin, Saint-Amant-Tallende, Vic-le-Comte, sont dotées d'un programme OPAH (opération programmée pour l'amélioration de l'habitat) multi-sites.

Les choix d'aménagement retenus s'appuient sur cette structuration des communes : logements à produire, densités, développement économique, services, réduction de la consommation d'espaces...

Ainsi le développement résidentiel est programmé comme suit (page 27 « Justification des choix ») :

- 52 % (55% inscrit au PADD) de la production concentrée sur les 3 pôles de vie (5 communes en tout) ;

- 29 % (25 % inscrit au PADD) de la production localisée dans les 7 pôles de proximité ;
- 19 % (20 % inscrit au PADD) de la production dans les communes rurales.

Ce scénario s'inscrit dans la recherche des équilibres locaux du SCoT (« développement en archipel »). Les communes des pôles de vie voient toutefois leur part de production de logements neufs réhaussé par rapport aux objectifs du SCoT (46 % contre 52 % au PLUi), alors que les pôles de proximité voient leur part baisser (35 % au SCoT contre 29 % au PLUi).

Il est à noter les spécificités de deux communes :

- Aydat, constitué de nombreux bourgs et villages : une part des logements est dédiée à l'accueil touristique activité prépondérante sur cette commune,
- Veyre-Monton formant un ensemble urbain avec la commune des Martres-de-Veyre et qui profite de l'attractivité de ce pôle de vie.

Le PADD affirme l'objectif d'optimiser les espaces déjà urbanisés ou ceux qui s'y prêtent le plus (à proximité des centres-villes et bourgs) pour un scénario de développement maîtrisé et équilibré (pages 13 et 14). Pour cela, il est :

- identifié 154 hectares potentiellement mobilisables pour de l'habitat au sein des enveloppes urbaines, pour la construction de 1 179 logements ;
- fixé des objectifs de densité plus importants dans les nouveaux secteurs d'urbanisation, en cohérence avec ceux du SCoT : 20 logements/ha pour les pôles de vie et 15 logements/ha pour le reste du territoire ;
- limité le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) à 13,16 ha/an sur la période 2022-2034 pour un total de 158 ha, (p 48 Justifications des choix) pour 233 logements/an (tableau p 28 Justifications des choix soit 2 800 logements sur 12 ans) ;
- requalifié entre 10 et 15 % du parc vacant selon les communes (l'objectif varie selon si le taux de vacance est inférieur ou supérieur à 7 %) soit 253 logements.

Bien que le PLUi tende à rééquilibrer la répartition de la production de logements en faveur des pôles de vie suite au bilan du PLH, il est à noter que certaines communes se voient dotés d'un nombre de logements plus important que ce que prévoit le PADD. Tel est le cas par exemple pour les communes de Corent et Saint-Georges-sur-Allier qui sont pourtant définies comme des communes rurales.

Le tableau page 28 du document « Justifications des choix » présente les besoins en logements inscrits au PADD et au bilan du PLUi-2 (appelé ainsi car correspondant au PLUi modifié qui fait l'objet de cette analyse). Il est regrettable que leur répartition élaborée en fonction de l'armature territoriale ait été réalisée seulement par une répartition théorique et non par une analyse plus cohérente et approfondie du besoin réel en logements pour chaque commune en lien notamment avec le plan local habitat. En effet, le même nombre de logements a été attribué à chaque commune d'une même strate : 37 logements pour les communes rurales, 100 logements pour les communes de pôles de proximité et 515 logements pour les communes des pôles de vie (soit 172 logements pour chaque commune du groupement composé des communes de St-Amant-Tallende, Saint-Saturnin et Tallende), indépendamment de leur situation et de leurs besoins réels.

Il est à relever que certaines communes rurales se voient attribuer un nombre de logements bien supérieur à celui prévu au PADD (Corent et Saint-Georges-sur-Allier, cf tableau p 23 de ce rapport). Il en est de même pour certaines communes identifiées pôles de proximité (La Roche-Blanche, Mirefleurs, Veyre-Monton) alors que le bilan du PLH a montré que les logements autorisés dépassaient d'ores et déjà les objectifs de production (111 % de l'objectif réalisé) au détriment des pôles de vie (67 % de l'objectif réalisé). Ce que confirme le PADD qui met en avant les pôles de vie comme « les polarités principales de Mond'Arverne Communauté, moteur de la dynamique économique et résidentielle du développement du territoire ».

De plus, alors que le groupement Saint-Amant-Tallende/Saint Saturnin/Tallende est considéré comme un pôle de vie dans l'armature territoriale choisie par l'EPCI, celui-ci se voit attribuer 397 logements alors que l'objectif du PADD est de 515 logements. Cette répartition semble décorrélée d'une analyse des besoins réels de chaque commune. En effet, le projet ne présente pas le bilan du PLH 2018-2023, le document

« Justifications des choix » expliquant un besoin en logement issu d'une projection démographique, répondant aux prescriptions du SCoT et adapté par les projections du PLH1 qui ont été atteintes.

L'utilisation de l'outil du phasage et notamment l'accroissement des zones 2AU permettrait de renforcer l'armature territoriale.

De plus, le tableau du bilan de PLUI-2 (p.28 du même document) fait apparaître un nombre de logements différent sans justifier cette nouvelle attribution.

La répartition des logements entre la densification des dents creuses, les divisions parcellaires et les extensions n'est pas non plus justifiée.

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-AURICE	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
	2800	2835	35

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

◆ Répartition des disponibilités foncières et évolution de la consommation

Éléments du PLUi

Mond'Arverne Communauté a fait le choix de mutualiser les surfaces générant de la consommation pour les projets d'intérêt communautaire, à savoir :

- l'ensemble des zones d'activités (disponibilités et extension) : la Novialle à La Roche Blanche, Les Meules à Vic-le-Comte, Pra de Serre à Veyre-Monton, Cheir'activités à Tallende et le Daillard à Mirefleurs,
- l'aménagement des parkings de Gergovie et du Lac d'Aydat,
- l'extension de la déchetterie à Veyre-Monton,
- la piscine communautaire à Longues,
- les aires de covoiturage à Veyre-Monton et Le Crest,
- la grande station d'épuration aux Martres-de-Veyre,
- l'aire de grand passage des gens du voyage à Vic-le-Comte.

L'ensemble de ces projets représente 39,5 ha de consommation d'espaces naturels et forestiers.

A la page 159 du document évaluation environnementale, il est indiqué la répartition du potentiel foncier mobilisable (toutes activités confondues et hors projets intercommunaux) en extension et en densification selon les différentes zones.

Il est projeté de développer les différentes fonctions urbaines sur 122 ha soit 9,4 ha/an (118,6 ha dans le tableau présenté dans le document « justifications des choix ») auxquels il faut rajouter les 39,5 ha des projets intercommunaux soit une consommation d'ENAF d'environ 162 ha (158 ha dans le document « justifications des choix »).

Il est également rappelé que l'objectif du PADD hors projets communaux est de 103,5 ha soit une différence avec les documents du PLUi de 18,5 ha.

Tableau présentant la méthode de calcul de Mond'Arverne communauté (document « évaluation environnementale » page 159) :

Zones	Destination	Surface
AU ouverte (hors ER)	Densification	16,4 ha
	Extension	16,6 ha
	Sous-total	33,0 ha
AU fermée (hors ER)	Densification	0,7 ha
	Extension	1,4 ha
	Sous-total	2,1 ha
U « ENAF » (hors ER)	Densification	31,7 ha
	Extension	10,0 ha
	Sous-total	41,7 ha
N « ENAF » (hors ER et STECAL)	Densification	0 ha
	Extension	2,8 ha
	Sous-total	2,8 ha
STECAL		2,1 ha
Emplacements réservés		11,4 ha
Total entre 2025 et 2034		93,1 ha
ENAF consommés entre 2022 et 2024		28,9 ha
Total entre 2022 et 2034		122,0 ha (9,4 ha/an)

ER : emplacement réservé

Selon les chiffres de la DDT, la répartition des disponibilités foncières sur le territoire est la suivante :

<i>Disponibilités foncières (ha)</i>	<i>Communes avec un document d'urbanisme ou RNU / CC</i>	<i>Projet PLUi</i>	<i>Évolution Des disponibilités foncières</i>
Espaces agricoles	275,2	136,8	-138,45
<i>dont espaces agricoles déclarés à la PAC</i>	146,5	72,3	-74,22
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	14,4	8,2	-6,19
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	2,3	4,1	1,74
Espaces forestiers	42,4	11,7	-30,74
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	4,4	2,1	-2,32
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	12,1	0,0	-12,06
Espaces naturels remarquables hors agricoles, forestiers et urbanisés	3,7	2,5	-1,15
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,1	0,0	-0,09
Espaces urbanisés	120,8	89,9	-30,93
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	1,6	1,4	-0,23
Autres espaces	20,8	11,8	-9,06
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,1	0,0	-0,07
TOTAL	463,0	252,6	-210,33
Sous-total : espaces naturels, agricoles et forestiers	321,3	151,0	-170,34
Sous-total : AOC viticole (le cas échéant)	16,2	5,5	-10,71

Il apparaît que le projet de PLUi définit un potentiel de 252,6 ha de disponibilités foncières sur 12 ans (soit 19,43 ha/an) dont une part d'ENAF de 151 ha soit 11,61 ha/an. Pour rappel le projet de PLUi affiche un objectif de consommation sur ENAF de 140 ha sur 12 ans soit environ 10,76 ha (données du PADD).

**Disponibilités
foncières
par zone**

Zone du PLUi	Disponibilités foncières (ha)	%
1aug	36,0	14,25 %
1aui-1	13,4	5,29 %
1aui-4	14,0	5,56 %
1aum	6,3	2,49 %
1aur	1,0	0,39 %
2au	11,7	4,63 %
a	0,0	0,02 %
aa-1*1	1,6	0,62 %
aa-3*1	0,4	0,16 %
aa-4*1	0,1	0,04 %
aa-6*1	0,2	0,07 %
ac	0,0	0,00 %
ar	0,0	0,00 %
n	0,0	0,00 %
nh-1*1	1,5	0,59 %
nh-1*2	0,8	0,33 %
nh-1*3	0,1	0,05 %
nh-1*4	0,1	0,03 %
nh-1*5	0,0	0,00 %
nj	0,0	0,00 %
nl	0,6	0,23 %
nl-1*10	0,1	0,04 %
nl-1*11	0,7	0,27 %
nl-1*4	0,4	0,14 %
nl-1*6	0,1	0,05 %
nl-1*7	0,4	0,14 %
nl-1*8	0,5	0,19 %
nl-2*5	0,0	0,00 %
np	0,1	0,02 %
uc	8,7	3,46 %
ue	22,4	8,85 %
ug	110,2	43,62 %
uh	2,7	1,08 %
ui	9,0	3,56 %
ui-1	2,6	1,03 %
ui-2	1,5	0,59 %
ui-3	0,2	0,06 %
um	0,9	0,34 %
um*p	0,4	0,14 %
ur	0,5	0,18 %
us-1	0,0	0,00 %
us-2	0,0	0,00 %
us-3	0,5	0,19 %
ut	0,8	0,32 %
ut-p	2,5	0,98 %
Total	252,6	100,00 %

Il convient de mettre en avant la cohérence dans les données issues du projet de document d'urbanisme (consommation d'ENAF projetée de 140 ha à 174 ha au fil du document) et celles des services de la DDT (151 ha). En effet, lors du 1^{er} arrêt du PLUi, la commission avait relevé une réelle discordance qui avait notamment justifié un avis défavorable.

Selon les données de la DDT, le projet de PLUi permettrait de réduire :

- les disponibilités foncières de l'ordre de 210,33 ha par rapport aux documents communaux en vigueur ;
- la consommation d'ENAF, au sein de ces disponibilités foncières, diminue de 170,34 ha. Ainsi, 138,45 ha d'espaces agricoles et 30,74 ha d'espaces forestiers seraient préservés au PLUi.

La cartographie des disponibilités foncières, réalisées par la DDT et jointe au présent rapport met en avant que :

- 16,2 ha des espaces constructibles retenus au PLUi l'étaient précédemment dans les documents de planification communaux en vigueur et des 3 communes au RNU (surfaces en orange sur la carte) ;
- 247,4 ha constructibles aux documents communaux en vigueur sont retirés des disponibilités foncières au PLUi (surfaces en jaune sur la carte) ;
- 77,3 ha de nouvelles disponibilités foncières sont ajoutées.

Sur les 27 communes du territoire, il est à souligner que :

- 25 communes réduisent leur consommation d'ENAF par rapport aux documents en vigueur, pour une diminution totale de 183,5 ha d'ENAF ;
- seules 2 communes ont accru leur consommation :
 - . Tallende (+ 13,1 ha par rapport au PLU de 2017) : la consommation pour la commune de Tallende s'explique par la présence de la zone d'activités « Cheires'activités ».
 - . Pignols (+0,2 ha, commune au RNU).

Pour rappel :

Le 1^{er} arrêté du projet de PLUi identifiait 429,2 ha de disponibilités foncières.

La part de consommation d'ENAF était de 291,3 ha soit 22,4 ha/an (l'objectif au PADD est de 140 ha de consommation d'ENAF soit 11 ha/an).

Il est donc à mettre en avant le travail important réalisé par l'ensemble des communes sur ce second projet afin de répondre à l'objectif de trajectoire de sobriété foncière.

◆ **Analyse de l'efficacité foncière :**

La densité

Le projet de PLUi s'appuie sur les objectifs du SCoT pour mettre en place des densités suivant la structuration du territoire de MAC qui sont de :

- 20 logements/ha pour les pôles de vie soit 500 m² par logement ;
- 15 logements/ha pour les pôles de proximité et les communes rurales soit 700 m²/logement.

Après analyse des OAP, sur les zones U et 1AU à vocation d'habitat, les densités du SCoT sont respectées lorsque l'on applique une moyenne selon les typologies de communes : 577 m² en moyenne sur les 15 OAP des pôles de vie, 786 m² en moyenne sur les 14 OAP des pôles de proximité, 746 m² en moyenne sur 15 OAP des communes rurales.

Cependant, cette densité moyenne pourrait être augmentée au vu de l'ancienneté du SCoT (en cours de révision) et de l'ambition de sobriété foncière souhaitée par le territoire.

L'étude des OAP montre également que le phasage mis en place propose 546 logements sur les 714 au total à réaliser au sein de celles-ci en phase 1, 148 en phase 2 et 20 en phase 3. Le tableau de répartitions des OAP mentionne, pour leur ouverture, une colonne « priorité » sans en préciser la justification. Cet affichage des priorités n'est de plus pas indiqué graphiquement.

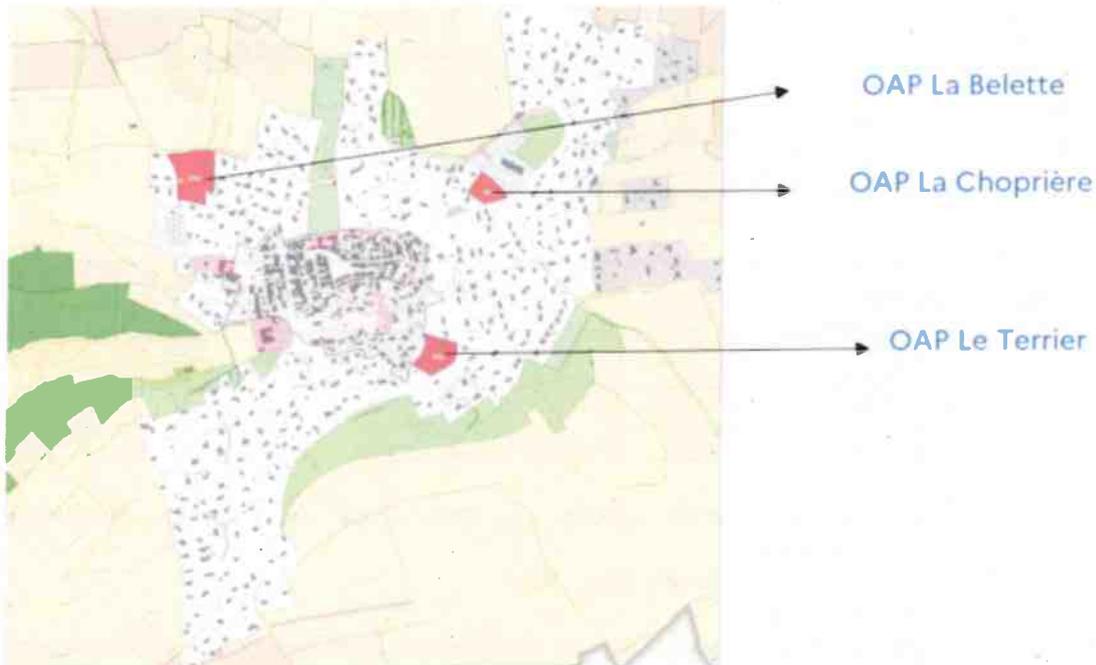
Un phasage d'ouverture des OAP est à privilégier en premier lieu à une échelle intercommunale, ce qui permettrait de s'inscrire dans le respect de l'armature territoriale (mobiliser en priorité les secteurs sur les pôles de vie, secteurs où sont présents les commerces, services, activités qu'il convient de renforcer, puis sur les pôles de proximité, puis au sein des communes rurales avec des conditions d'ouverture en lien avec une ambition à atteindre à l'échelle intercommunale).

A une échelle communale ensuite, un pourcentage de réalisation d'un secteur

pourrait être ciblé avant de pouvoir en ouvrir un autre à l'urbanisation ce qui permettrait une gestion de la consommation foncière plus efficace en allant de la centralité vers la périphérie.

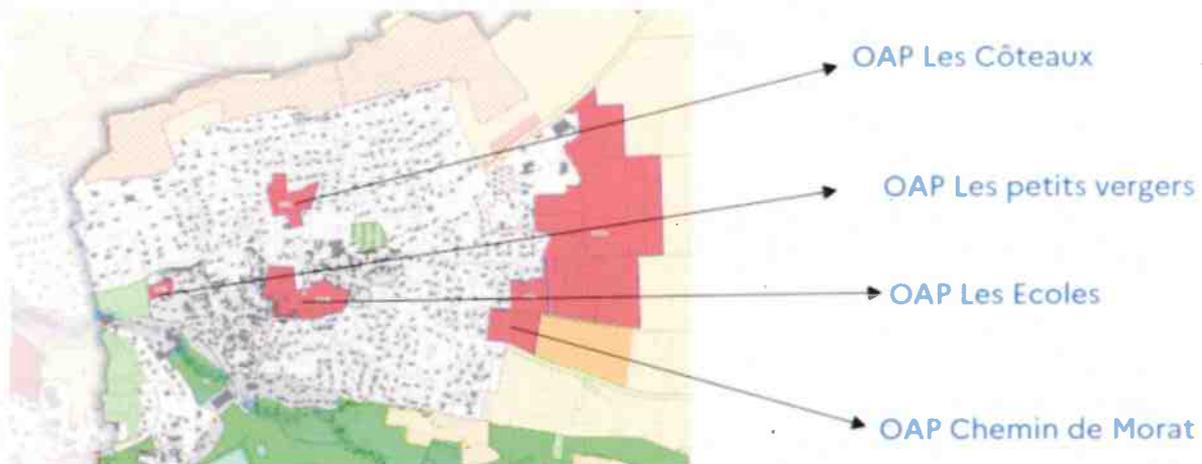
Le tableau présenté dans le document « OAP sectorielles » mentionne une priorité (1,2 ou 3). Cette intention n'est pas expliquée, notamment en lien avec les différents phasages mis en place.

Commune du Crest :



Priorité	Commune	Nom	Type	Surface (en m²)	Nombre de logements total	Nombre de logements par phase		
						Phase 1	Phase 2	Phase 3
1	Le Crest	La Choprière	Densification du tissu existant	4 085	5	5		
2	Le Crest	Le Terrier	Densification du tissu existant	6 360	7	7		
3	Le Crest	La belette	Densification du tissu existant	10 670	12	12		

Commune de Tallende :



Priorité	Commune	Nom	Type	Surface (en m²)	Nombre de logements total	Nombre de logements par phase		
						Phase 1	Phase 2	Phase 3
2	Tallende	Chemin de Morat	Construction de b îme urbaine	24 600	49	22	27	
3	Tallende	Les côteaux	Densification du tissu existant	11 810	19	19		
1	Tallende	Les écoles	Densification du tissu existant	13 840	28	4	24	
3	Tallende	Les Petits Vergers	Densification du tissu existant	2 450	4	4		

Commune de Vic-le-Comte :



Priorité	Commune	Nom	Type	Surface (en m²)	Nombre de logements total	Nombre de logements par phase		
						Phase 1	Phase 2	Phase 3
2	Vic le Comte	Les jardins	Densification du tissu existant	5 110	8	8		
3	Vic le Comte	Le paradis	Densification du tissu existant	11 230	18	18		
2	Vic le Comte	La croix Parouty	Densification du tissu existant	26 240	42	42		
1	Vic le Comte	La gare	Restructuration urbaine	11 540	46	46		
1	Vic le Comte	Les pompiers	Densification du tissu existant	10 800	17	17		

Le règlement écrit précise les conditions de hauteurs maximales pour les constructions :

- 9m en 1AUm, 1AUt et 1AUr
- 7m en 1AUG

Ainsi la majorité des OAP ne permettent que des constructions de niveau R+1 ne permettant pas une densification optimale au travers de constructions plus en hauteur.

Exemple de l'OAP rue de la Poste à La Sauvetat :



Ces dispositions semblent ne pas être en adéquation avec la volonté du PADD « d'assurer des formes variées et innovantes, adaptées au contexte d'implantation qui permettent d'optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine [...] ». Il serait souhaitable que les règles de hauteur soient reprises afin de favoriser une offre de logements plus efficace en terme de consommation de foncier.

L'OAP transition

Mond'Arverne communauté s'est engagée dans son PADD dans une trajectoire de sobriété foncière. Le projet de PLUi met en place à ce titre une OAP spécifique « vers la sobriété foncière ». Cette OAP propose des principes d'aménagement pour les secteurs d'habitat et mixtes en proposant par exemple une réflexion sur la dé-densification (restructuration d'îlots), ou bien encore la mutualisation des chemins de desserte et le regroupement des équipements dans les projets de division foncière. Il est également proposé la diversification des formes d'habitat.

Il est à noter que ces dispositions visent également les zones d'activités en proposant des alternatives aux organisations classiques afin de mutualiser les usages communs. Réalisée de manière schématique, cette OAP facilite l'appropriation de l'ensemble des notions présentées

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

A - Favoriser la diversité de l'habitat

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires afin de proposer une offre en accession abordable.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 2 900m² (dont 280m² environ d'emplacements réservés)

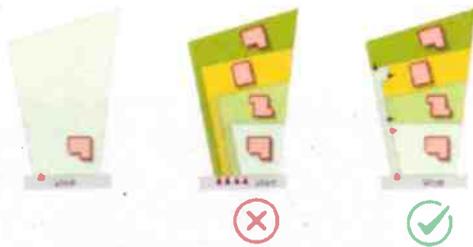
Programme :

Nombre indicatif de logements : 5, avec une densité maximale de 15 logements / ha

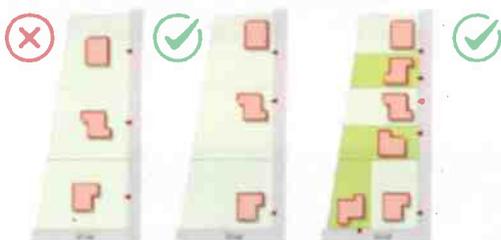
Objectif de mixité sociale : au moins 1 logement

Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de cette densité.

Densification d'une parcelle mère :



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

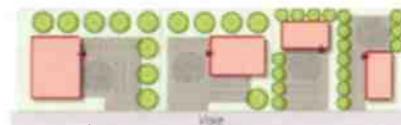


TRANSITION FONCIÈRE DES SECTEURS ÉCONOMIQUES

Raqualification de l'existant

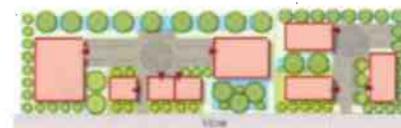
Les zones d'activités sont très concentrées de façon restreinte en raison des espaces de services nécessaires au fonctionnement de l'activité (stationnement, accès de manœuvre, zone de chargement...). Ces espaces fortement artificialisés sont souvent surdimensionnés et peu optimisés reflétant une valeur foncière faible concourant au gaspillage de mètres carrés.

Organisation courante / état existant :



Odessus, une configuration classique faisant apparaître une multiplication des aires de service individuelles, sans cohérence d'ensemble où la fonction est vendue à la demande, les implantations sont aléatoires et les espaces plantés constituent des défilés.

Optimisation / densification :



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

Les protections écologiques

A noter que le PLUi établit une trame de protection du patrimoine végétal, naturel et paysager selon l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui permet la possibilité « de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ». Au sein des enveloppes bâties, il est possible « d'identifier les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques » avec cette trame, ce qui a pour conséquence de les rendre inconstructibles.

Il convient de s'interroger sur la mise en place de cette trame sur certains espaces. En effet, la valeur écologique de certains secteurs ne semble pas justifiée. Par ailleurs, certaines communes en sont massivement recouvertes, alors que d'autres ne présentent aucune trame, y compris sur des espaces boisés au sein des enveloppes urbaines. La mise en place injustifiée de cette trame de protection sur certains secteurs et/ou sa multiplication sur certaines communes peut avoir pour effet d'entraîner le gel des disponibilités foncières repérées dans le tissu urbain existant pour freiner les actions de densification et ainsi justifier par ailleurs le besoin d'investir de nouveaux secteurs sur terrains nus (zones AU à vocation résidentielle).

Exemples de communes concernées par la mise en place de cette trame et qui posent question :

 Patrimoine végétal et paysagé

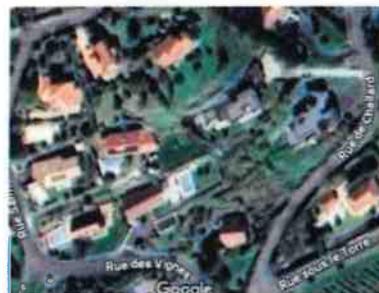
Authezat



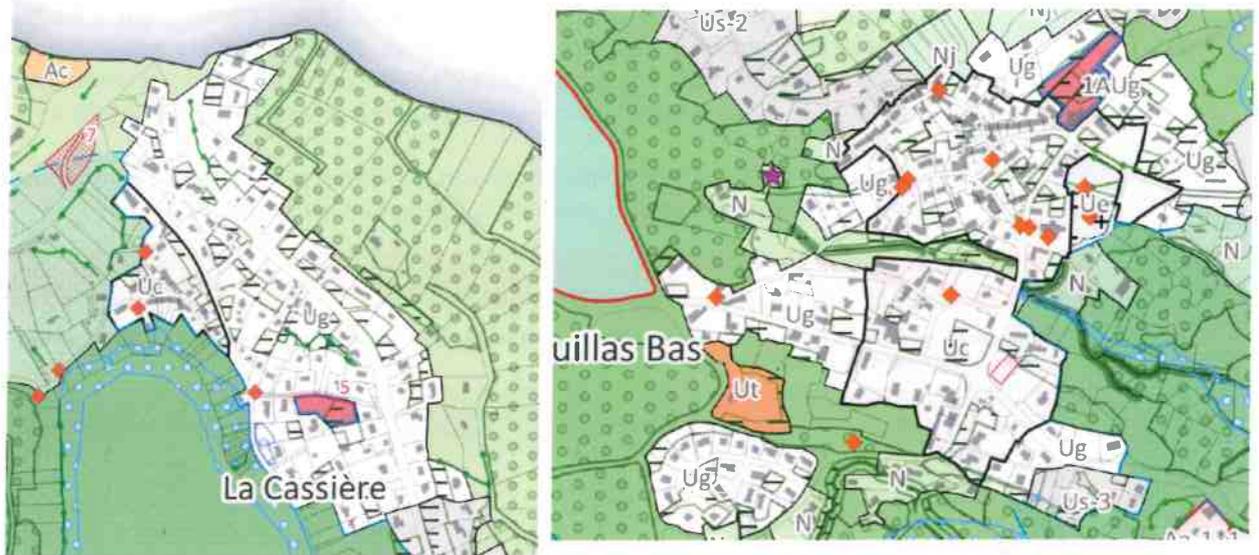
Chanonat



Corent



Concernant la commune d'Aydat, la mise en place de l'article L.151-23 concernant les protections paysagères sur de nombreuses parcelles, freine non seulement la volonté de densification du projet mais aussi l'accueil de nouveaux arrivants, cette protection ne permettant pas les divisions parcellaires :



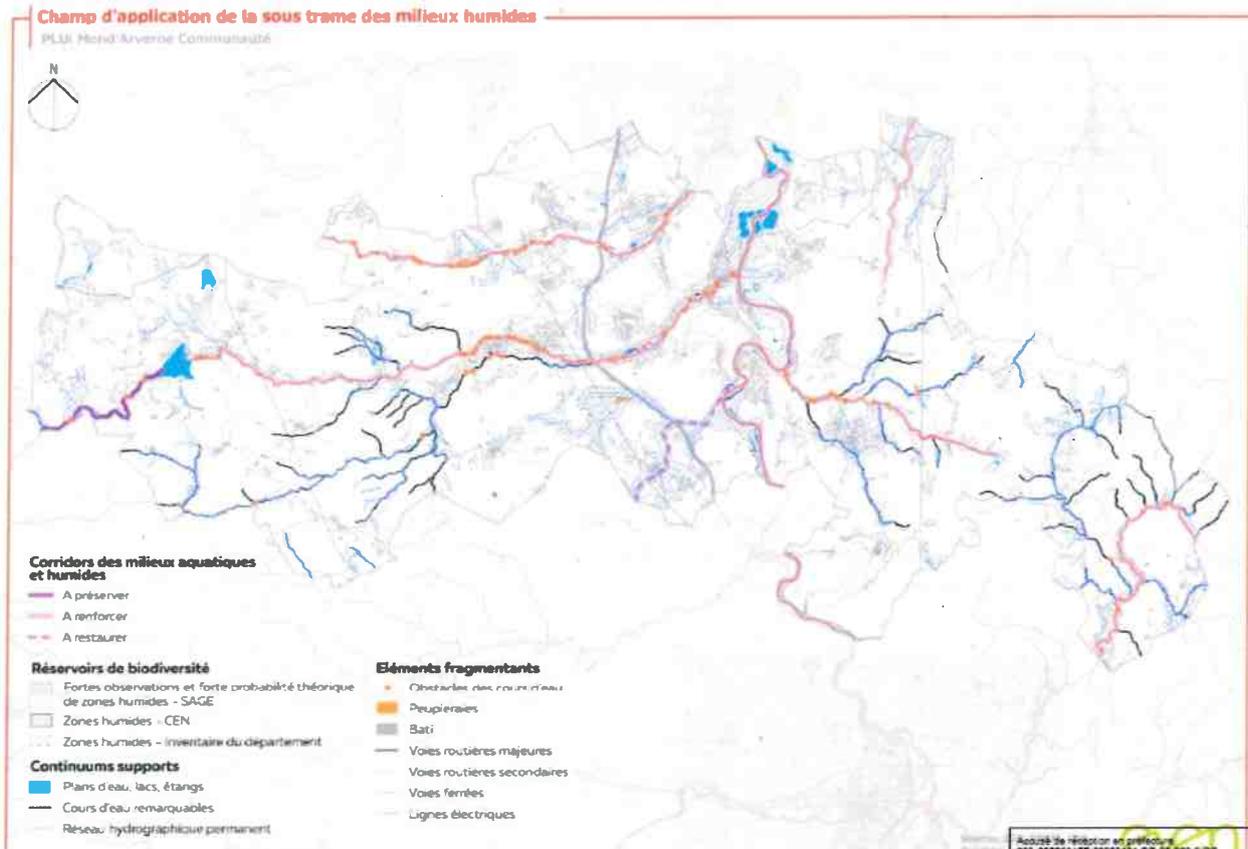
Extraits du projet de plan de zonage de la commune d'Aydat

La protection des zones humides

La prise en compte des zones humides :

Il est à noter la mise en place d'une OAP thématique « trame verte et bleue » dont « l'objectif réside dans la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques du territoire ».

Ainsi la carte ci-dessous répertorie les secteurs concernés par les zones humides.



Des prescriptions sont mises en place afin d'encadrer tous projets impactant les secteurs identifiés zone humide.

Cependant, le règlement graphique, s'il mentionne bien la trame « zone humide », omet de préciser dans la légende à quel titre ces zones sont protégées. La légende devra être corrigée afin de préciser que ces zones sont protégées au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme.

L'étude réalisée par Mond'Arverne Commauté est centrée sur « les zones concernées par la cartographie des fortes probabilités de présence de zones humides, annexée au SAGE Allier et dont l'ouverture à l'extension est envisagée ; cela concerne les zones AU, 2AU ainsi que les espaces libres en zones urbaines de plus de 2 500 m² ».

Ce seuil de 2 500 m² a été choisi car « permettant d'accueillir plus de 5 logements et donc d'endommager de manière significative les milieux ».

Synthèse des résultats

L'inventaire a révélé la présence de 20 zones humides. 11 zones sont considérées comme potentiellement en zones humides puisque leur présence ou absence n'a pas pu être confirmée.

Site	Surface du site (m ²)	Surface des ZH potentielles du SAGE à l'intérieur du site (m ²)	Type de zones humides inventoriées	Surface de la zone humide dans le site (m ²)
Aydat 3 : Foncier libre	2681,5	370,8	Avérée	40,8
La Roche blanche 1 : OAP Noalhat	7160,3	963,2	Avérée	3308,6
La Roche blanche 2 : Foncier libre	6402,1	1190,7	Avérée	531,6
La Roche blanche 3 : OAP Porte de Donnezet & Zone 2AU & Foncier libre	97470,7	40592,2	Avérée	998,9
La Roche blanche 4 : OAP Le Pecher	11383,5	5902,0	Avérée	1038,3
Laps 2 : Foncier libre	5184	359,9	Potentielle	4639,6
Les Martres de Veyre 3 : Zone 2AU	103353,9	28555,9	Avérée	1704,6
Les Martres de Veyre 6 : Foncier libre	3485,3	3227,5	Avérée	247,3
Les Martres de Veyre 7 : Foncier libre	2687	1010,0	Potentielle	1529,1
Manglieu 1 : Foncier libre	4815,5	4708,5	Potentielle	656,5
Mirefleurs 3 : Foncier libre	3024,4	2781,9	Potentielle	1009,8
Mirefleurs 4 : OAP Le Daillard	64749,5	19299,7	Avérée	2256,8
Orcet 1 : OAP Petit Orcet Nord	19236,8	1401,3	Avérée	2781,9
Orcet 4 : OAP Rue des Vergers	25720,1	14618,5	Avérée	2493,3
Orcet 5 : Foncier libre	6473,8	6336,1	Avérée	174,4
Pignols 1 : Foncier divisible	2947,1	2737,7	Avérée	6329,2
Saint-Georges-sur-Allier 2 : Foncier divisible	7755,6	992,3	Avérée	3272
Saint-Georges-sur-Allier 3 : Foncier libre	5666,3	4203,7	Avérée	1022,2
Saint-Georges-sur-Allier 4 : OAP Rue Pinasse	8305,5	2945,0	Potentielle	3455
Saint-Sandoux 1 : Foncier libre	16694,9	6368,6	Avérée	2986,6
Sellèdes 1 : OAP & Foncier libre Le Breuil	12103,4	6376,3	Potentielle	1213,3
Veyre-Monton 2 : 2AU	18564	2310,3	Avérée	8305,5
Vic-le-Comte 11 : Foncier libre et divisible	10737,2	3618,5	Avérée	5725,6
Vic-le-Comte 13 : 2AU	16342,9	11572,3	Avérée	11307,6
Vic-le-Comte 14 : Foncier libre et divisible	12075	6214,6	Potentielle	2310,3
Vic-le-Comte 6 : Foncier libre & divisible	8254,2	7924,1	Potentielle	3618,5
Vic-le-Comte 7 : Foncier libre	8171	880,0	Potentielle	11572,3
Yronde-et-Buron 2 : Foncier libre	4150,9	2717,9	Potentielle	12075
			Avérée	7924,3
			Potentielle	882,1
			Avérée	1582,3

Accusé de réception en préfecture

Les résultats de cette étude mettent en avant 20 secteurs impactés sur les 74 investigués :

De nombreux secteurs ont été identifiés en zone humide. Ils ont été reportés dans les règlements graphiques avec la mise en place d'une trame spécifique « zone humide ».

Cependant, des secteurs caractérisés par une zone humide ne font pas l'objet d'un report dans le règlement graphique et ne sont donc pas protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme sur l'exemple ci-dessous de la commune de Mirefleurs (le Daillard).



Zone humide

Certains secteurs n'ont pas pu être investigués. En effet, sur certaines parcelles privées, les propriétaires n'ont pas pu être contactés ou ont refusés la réalisation des sondages. Il existe donc toujours une présomption de zone humide sur ces secteurs.

Par exemple, le secteur classé 1AU sur la commune de Vic-le-Comte n'a pas pu être investigué, cependant la zone est caractérisée par la mise en place d'un PAPAG sur une durée de 2 ans (cf définition page 26 de ce rapport). Le schéma de l'OAP ne mentionne pas la présomption de zone humide et les prescriptions qui la complètent ne demandent pas à ce que la levée de la présomption de la zone humide soit réalisée.



◆ **Évolution de la consommation d'ENAF au regard de la loi Climat et Résilience (trajectoire de sobriété foncière)**

Éléments du PLUi

Sur la période 2011-2021 (soit 11 ans comptabilisés), le dossier présente une consommation annuelle de 22,1 ha en moyenne d'ENAF pour un total de 221 ha. En estimant l'extension sur ENAF de l'ordre de 143 ha sur la période de 12 ans (soit 10,77 ha/an de 2022 à 2034), le dossier estime que la réduction du rythme de consommation est de l'ordre de -49 % sur 2022-2034 et que la trajectoire de sobriété foncière est bien engagée (page 15 du PADD). Cependant, il est mentionné dans le document « Justifications des choix » page 48 que le projet de PLUi affiche une consommation d'ENAF de 158 ha soit un rythme de consommation de l'ordre de -45 %.

Le document « Justification des choix » (page 48) et celui de l'évaluation environnementale (page 159) dresse « le bilan » des espaces projetés en extension sur ENAF. Il est comptabilisé 158 ha dans le 1er document et 161 ha dans le second, chiffres supérieurs mis au regard des 140 ha cible affichés dans le PADD (page 15) mais restant toutefois dans un objectif de réduction. Ce bilan prend notamment en compte :

- les zones AU, qu'elles soient à vocation résidentielle, mixte, d'activités ou d'équipements ;
- les zones dédiées au STECAL (pour 2,1 ha) ;
- les emplacements réservés.

D'autre part, 180 ha sont aujourd'hui potentiellement mobilisables au sein des espaces urbanisés (avant application du taux de rétention foncière et de la mobilisation des surfaces en division parcellaire à hauteur de 1 % par an). Le dossier ne permet pas de savoir si ces disponibilités foncières concernent ou non des espaces naturels agricoles et forestiers. A fortiori, il n'est pas précisé si celles-ci ont été prises en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF pour la période du PLUi.

Disponibilités foncières pour l'habitat Selon le document « justification des choix », pour concrétiser son ambition de réaliser 2 800 logements sur la période du PLUi, la collectivité propose la répartition suivante :

- 714 logements d'ores et déjà réalisés entre 2022 et 2024 (représentant 22,3 ha) ;
- 1 179 logements identifiés en densification (représentant 28 ha) ;
- 253 logements en sortie de vacance ;
- 654 logements en extension (représentant 34,1 ha).

Il est identifié 49 bâtiments pouvant changer de destination pour les destinations

« habitat » et « hôtel ». Cependant, leur prise en compte dans la répartition du besoin en logements n'apparaît pas dans le document. Leur prise en compte permettrait de diminuer les constructions prévues en extension, toujours dans l'objectif de sobriété foncière.

Disponibilités foncières pour les activités économiques

Selon l'analyse de la DDT, les disponibilités foncières pour les activités économiques sont de 13,3 ha.

Mond'Arverne communauté dispose de 5 zones d'activités communautaires d'intérêt local.

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 ^e tranche (Veyre-Monton)	Industrie / Éco-activités / Tertiaire	13	13	0
	10	Le Daillard 2 (Mirefleurs)	Artisanat	0,6	0,6	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	6	6

Document issu du dossier de présentation de la modification n°8 du SCoT

Le projet de PLUi mentionne un besoin dédié à l'activité économique de 12 ha correspondant à la zone d'activité de Cheir'activités. Suite à la modification n°8 du SCoT, approuvée le 26 juin 2024, la superficie de la zone est de 12 ha (6 ha retirés).

Il est noté que cette modification a été approuvée en maintenant 2 phases de réalisation.

Le règlement graphique de la commune de Tallende fait apparaître un tracé différent de celui du SCoT avec également une superficie de 14,8 ha.

Les surfaces retirées semblent toujours être présentes sur le règlement graphique.

Afin d'être compatible avec les préconisations du SCoT, le tracé devra être repris ramenant la superficie à 12 ha.



Extrait du projet de PLUi / plan de zonage de la commune de Tallende

Une OAP est mise en place pour encadrer le développement de cette zone :



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



Surface totale de la zone : 12,7 hectares environ, dont 12 hectares pour l'accueil d'industries, 7000m² pour l'agriculture.

En phase 1, sur 6,7 ha :

- Structure paysagère et gestion des eaux pluviales : plantation des motifs paysagers et intégration des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature pour l'ensemble du site (12,7 ha),
- Création de l'accès à la zone et de la desserte de la phase 1,
- Réalisation des cheminements piétons phase 1,
- Restructuration de l'espace dégradé,
- Aménagement des espaces mutualisés de la phase 1.

En phase 2, sur 6 ha :

- Pour suite de la desserte de la zone et réalisation des cheminements piétons.

Le document « justification des choix » mentionne p 29 « [...] Mond'Arverne Communauté n'a plus de foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises locales en termes de développement d'activités ni pour implanter de nouveaux projets exogènes ». Cependant, dans le document « évaluation environnementale » p 13, il est écrit qu'« en dehors des zones Aui à Tallende et à la Roche-Blanche, le PLUi identifie un potentiel de densification de 5,5 ha des parcs d'activités du territoire :

- 0,6 ha à Mirefleurs (Le Daillard)
- 1,5 ha à Vic-le-Comte (Les Meules)
- 0,9 ha à Veyre-Monton (Pra de Serre)
- 2,4 ha à la Roche-Blanche (La Novialle).

Les documents devront être corrigés afin d'être en cohérence.

Les activités économiques isolées implantées hors de ces zones d'activités identifiées sont inscrites dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Concernant la ZAC de la Novialle sur la commune de la Roche-Blanche, celle-ci est

classée en zone 1AUi-1, zone destinée à l'accueil d'activités industrielles.



Le règlement autorise :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les locaux techniques et industriels des des administrations publiques et assimilés,
- l'industrie,
- les bureaux.

La possibilité de pouvoir construire des bureaux ne semble pas répondre à la vocation de la zone qui est destinée à l'accueil des activités industrielles. La rédaction du règlement devra être reprendre en ce sens, à défaut des justifications expliquant ce choix sont à produire.

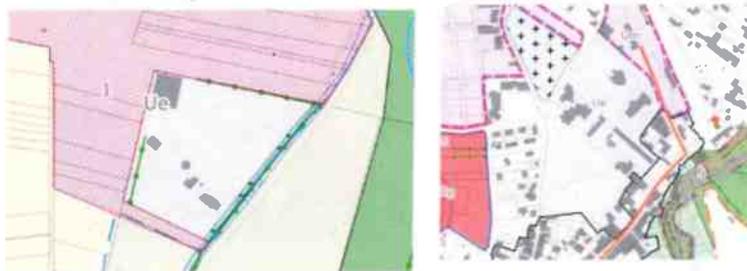
Disponibilités foncières pour les équipements

Selon l'analyse de la DDT, le projet de PLUi dispose de 22 ha de disponibilités foncières pour les équipements.

Il est à noter des zones Ue, zones dédiées aux équipements, sur le territoire avec des superficies importantes. Un certain nombre d'entre elles disposent de peu ou pas de bâtiments. Le document « justification des choix » n'apporte pas d'éléments sur la mise en place de ces zones. Celui-ci indique « un niveau d'équipements satisfaisant au regard de sa population [...] ». Les besoins recensés sont la création d'une zone 1AUm mixte à Mirefleurs en extension du pôle médical et scolaire et une zone AUg à Saint-Georges-sur-Allier pour un projet d'accueil des seniors.

Exemples de zones d'équipements vierges de bâtiments et de zones d'équipements avec des disponibilités foncières apparaissant comme conséquentes :

. sur la commune des Martres-de-Veyre :



. sur la commune d'Orcet



. sur la commune de Saint-Maurice



.sur la commune de Veyre-Monton



. sur la commune de Vic-le-Comte



Un travail de mutualisation des zones Ue est attendu à l'échelle intercommunale afin d'éviter que chaque commune dispose de zones Ue sans justification.

Disponibilités foncières pour les STECAL

Le projet de PLUi comprend 71 ha de STEACL et les disponibilités foncières au sein de ces derniers sont de 2,1 ha.

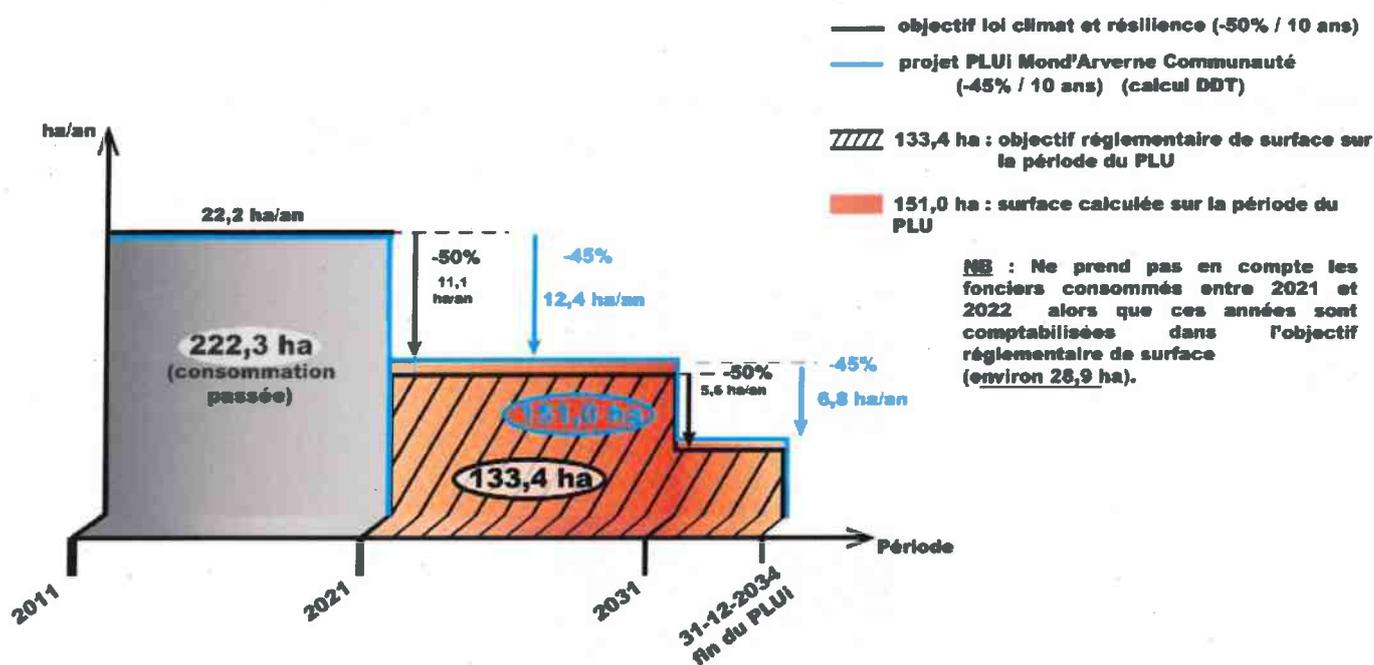
Selon l'analyse DDT, les STECAL représentent un volume de l'ordre de 8 ha de disponibilités foncières (cf. analyse spécifique paragraphe 5 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

Disponibilités par zone réglementaire

Zone du PLUi	Disponibilités foncières (ha)	%
1aug	36,0	14,25 %
1aui-1	13,4	5,29 %
1aui-4	14,0	5,56 %
1aum	6,3	2,49 %
1aur	1,0	0,39 %
2au	11,7	4,63 %
a	0,0	0,02 %
aa-1*1	1,6	0,62 %
aa-3*1	0,4	0,16 %
aa-4*1	0,1	0,04 %
aa-6*1	0,2	0,07 %
ac	0,0	0,00 %
ar	0,0	0,00 %
n	0,0	0,00 %
nh-1*1	1,5	0,59 %
nh-1*2	0,8	0,33 %
nh-1*3	0,1	0,05 %
nh-1*4	0,1	0,03 %
nh-1*5	0,0	0,00 %
nj	0,0	0,00 %
ni	0,6	0,23 %
ni-1*10	0,1	0,04 %
ni-1*11	0,7	0,27 %
ni-1*4	0,4	0,14 %
ni-1*6	0,1	0,05 %
ni-1*7	0,4	0,14 %
ni-1*8	0,5	0,19 %
ni-2*5	0,0	0,00 %
np	0,1	0,02 %
uc	8,7	3,46 %
ue	22,4	8,85 %
ug	110,2	43,62 %
uh	2,7	1,08 %
ui	9,0	3,56 %
ui-1	2,6	1,03 %
ui-2	1,5	0,59 %
ui-3	0,2	0,06 %
um	0,9	0,34 %
um*p	0,4	0,14 %
ur	0,5	0,18 %
us-1	0,0	0,00 %
us-2	0,0	0,00 %
us-3	0,5	0,19 %
ut	0,8	0,32 %
ut-p	2,5	0,98 %
Total	252,6	100,00 %

STECAL 

◆ Analyse DDT de la trajectoire de sobriété foncière



Le portail « Mon diagnostic Artificialisation » indique que la consommation sur ENAF pour le territoire de Mond'Arverne Communauté sur la période 2011-2020 (10 ans) est de l'ordre de 222,3 ha soit 22,2 ha en moyenne par année, toutes destinations confondues. L'objectif indicatif à ce stade de la trajectoire de sobriété foncière (-50 % de consommation d'ENAF) serait alors de l'ordre de 10,3 ha/an en moyenne sur 2021-2034 pour un total de 133,4 ha. En outre, il pourrait donc être estimé que le projet de PLUi, avec un affichage de 140 ha d'ENAF identifiés pour l'urbanisation sur la période 2022-2034, est cohérent.

Il est important de souligner par ailleurs que 52,30 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2024 sur l'ensemble de l'intercommunalité, bien au-delà du rythme moyen de 13 ha/an, à la fois affiché dans le portail de l'artificialisation des sols et dans le PADD du PLUi pour s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière. Il s'agira donc pour la période à venir de ralentir davantage le rythme annuel de consommation des ENAF pour permettre un rattrapage et ainsi l'atteinte de cet objectif sur 10 ans.

L'analyse des documents du PLUi, pour ce qui est de la consommation d'ENAF, laisse apparaître des chiffres différents : 140 ha dans le PADD, 143 ha et 158 ha dans le document justification des choix (p 48), 174 ha dans l'évaluation environnementale (p 159), ce qui génère une fragilité du document d'urbanisme. Il convient de relever que ces chiffres prennent en compte les disponibilités foncières comprises au sein des zones 1AU et 2AU, sur une partie des STECAL ainsi que les emplacements réservés.

L'analyse de la consommation d'espace réalisée par la DDT fait apparaître que 151 ha d'ENAF pourraient être mobilisés au terme du projet de PLUi. Ce calcul ne prend pas en compte le foncier consommé en 2021 et 2022 (28,9 ha), alors que le PLUi arrêté affiche une consommation projetée de 140 ha dans le PADD, intégrant la consommation de 2021 et de 2022.

Un important travail a été réalisé entre le 1er projet et celui présenté aujourd'hui, (pour rappel 291,3 ha d'ENAF étaient mobilisables), permettant à la communauté de communes de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.

Afin d'encourager à une optimisation du potentiel foncier disponible dans le tissu bâti et de concrétiser l'ambition affichée du PLUi en adéquation avec l'armature territoriale, il apparaît nécessaire de mobiliser davantage les dents creuses en

retravaillant le zonage Us-2 qui ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions dans ces zones, d'utiliser de manière plus adéquate l'outil du phasage d'ouverture des zones à urbaniser (zones 1AU, 2AU), de phaser l'ouverture des différentes OAP d'une part à une échelle intercommunale, d'autre part à une échelle communale (phasage d'ouverture entre les OAP d'une même commune, en allant de la centralité vers la périphérie), et enfin à l'intérieur même des OAP (phasage d'ouverture au sein des OAP en plusieurs tranches).

5. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL, article L151-13 du code de l'urbanisme)

Par définition, les STECAL sont des sous-secteurs constructibles en zone agricole (A...) ou naturelle (N...), et peuvent être délimités par le PLUi à titre exceptionnel et à condition d'avoir fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Les STECAL, secteurs exceptionnels doivent répondre à l'article L.153-13 du code de l'urbanisme à savoir :

« [...] préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les STECAL sont présentés dans les cahiers communaux. Ils concernent 16 communes sur les 27 du territoire.

Le PLUi identifie 47 STECAL (dont 12 STECAL sur la commune d'Aydat et 9 sur la commune de Vic-le-Comte) pour un total affiché par le PLUi de 2,1 ha de disponibilités foncières sur 140 ha de consommation projetée sur ENAF.

Après analyse, la DDT recense 8 ha de disponibilités foncières dans ces secteurs.

Il est à noter cependant deux STECAL sur la commune d'Yronde-et-Buron représentés sur le règlement graphique et non reportés dans le cahier communal.

De plus, les présentations ne précisent pas tous les STECAL de manière formelle et leur superficie (celles-ci ont été calculées d'après la représentation graphique des STECAL) et pour beaucoup d'entre eux les justifications permettant de comprendre leur mise en place ne sont pas apportées. La description de la plupart des STECAL reste sommaire et ne présente ni les incidences ni le contexte environnemental, à fortiori la déclinaison des mesures « éviter, réduire, compenser » lorsque des enjeux environnementaux sont présents.

Les cahiers communaux mentionnent « Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après»: le règlement écrit ne donne pas de prescriptions au-delà des secteurs Aa et Nh1. Pour les secteurs NI-1 et NI-2 seules sont mentionnées les destinations autorisées. Le tableau énoncé est manquant dans le document.

Il convient de souligner que les observations émises pour certains projets présentés à la commission lors du 1er arrêt en 2023 n'ont pas été prises en compte dans le projet du second arrêt (par exemple la réduction de la superficie, le traitement du stationnement, la justification de la zone humide non avérée, l'implantation des bâtiments...).

Le document « Justification des choix » mentionne à la page 36, la mise en place de STECAL pour encadrer le développement touristique et d'unités touristiques nouvelles (UTN) pour deux projets sur la commune d'Aydat. Ces projets devront être présentés en tant que UTN et non comme des STECAL dans le cahier communal de Aydat.

Après analyse des projets, la DDT classe les STECAL selon 3 catégories :

- les STECAL qui ne soulèvent pas de questions dans leur projet ou leur taille : ils sont au nombre de 33 concernant essentiellement la pérennisation d'activités existantes. Cependant, un indice spécifique à chaque STECAL aurait permis une meilleure lecture ;

- les STECAL qui soulèvent des questions quant à leur dimensionnement, leur implantation ou nécessitent des préconisations spécifiques : ils sont au nombre de 6 ;
- et enfin les projets définis dans un STECAL mais pour lesquels la mobilisation de cet outil interroge ; en effet le maintien au sein du zonage environnant apparaîtrait plus pertinent. Ils sont au nombre de 8 ;

Le tableau ci-après reprend de façon synthétique l'ensemble des STECAL ; il est complété par une fiche spécifique pour chaque STECAL soulevant des observations.

Il est à noter que les périmètres des STECAL génèrent un décompte de consommation d'espaces dans leur totalité même si les constructions ne concernent qu'une partie réduite des aménagements restant possibles par ailleurs pouvant avoir des impacts sur l'environnement. Ces secteurs sont mis en place sur des terrains déjà urbanisés où le potentiel de disponibilités foncières reste toutefois limité (8 ha de disponibilités sur les 71 ha que représentent la totalité des STECAL).

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de ces secteurs, un tableau récapitulatif pourrait être intégré dans le document « justification des choix ».

1) STECAL n'appelant pas d'observations particulières

STECAL	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi)	Observations	
Aa-1*1	0,56 ha	Activité artisanale	La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles.	Authezat : régulariser l'activité de métallerie chauffage et permettre l'évolution de l'activité existante.	
	0,40 ha		Cependant la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée sous réserve de ne pas créer de périmètre de réciprocité sur les zones AU et U.	Aydat (Rouillas-Bas) : régulariser l'activité d'autocariste et permettre l'évolution de l'activité existante.	
	0,44 ha		Dans les sous-secteurs Aa1, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes liées au maintien des activités industrielles, artisanales et de commerces de détail.	Chanonat (moulin de la Pradelle) : régulariser l'activité de travaux publics et permettre l'évolution de l'activité existante.	
	0,24 ha		Dans les cahiers communaux : Ces extensions ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.	La Roche-Noire (Chemin des Meuniers) : régulariser l'activité d'artisanat et de commerce de détail et permettre l'évolution de l'activité existante.	
	1,38 ha		Hauteur autorisée : la plus haute des bâtiments existants.		Les Martres-de-Veyre : zone artisanale de l'Allier.
	0,24 ha				Mirefleurs (Durbise): régulariser l'activité de transport et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,56 ha				Mirefleurs (La Pinelle) : régulariser les activités de travaux publics et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,78 ha				Orcet : régulariser le Country Club et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,27 ha				St-Georges-sur-Allier (chemin des Roussilles) : régulariser l'activité artisanale et permettre l'évolution de l'activité existante.
	1,84 ha				St-Georges-sur-Allier (La Tutelle) : régulariser l'activité artisanale et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,37 ha				Vic-le-Comte (Le Macharat) : régulariser l'activité de

				bâtiment public et permettre l'évolution de l'activité existante.
	1 ha			Vic-le-Comte (route d'Issoire) : régulariser l'activité de bois et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,2 ha			Vic-le-Comte (l'Autard) : régulariser l'activité garage (l'observation de réduire le périmètre émise par la CDPENAF en novembre 2023 a été prise en compte)
	0,5 ha			Vic-le-Comte (les Basses Chaumes) : l'activité reste à préciser
Aa-2*1	0,84 ha	Activité artisanale	La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles. Cahier communal : L'emprise au sol des constructions est de 1 200m ² et la hauteur autorisée est celles des bâtiments existants.	Aydat (Le Breuil) régularisation de hangars de stockage de matériaux
Aa-4*1	0,4 ha	Pérennisation activité existante	La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles. Cahier communal : tunnel 280 m ² boxes 56 m ² stockage 216 m ² La hauteur autorisée est celles des bâtiments existants.	La Roche-Blanche (SOS Cheval) : régularisation d'un permis précaire pour un tunnel de stockage, box et bâtiment de stockage.
Aa-5*1	0,752 ha	Parc photovoltaïque	La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles Cahier communal : Les structures supportant les panneaux doivent être conçues pour minimiser la hauteur totale de l'installation. L'utilisation de pieux en bois ou en métal est privilégiée. Les scellements en béton doivent être limités en surface (moins de 1 m ²) et justifiés par les caractéristiques géotechniques du sol ou les conditions climatiques extrêmes. La hauteur des installations	Les-Martres-de-Veyre (chemin des Cavaliers)

			doit être compatible avec les enjeux environnementaux locaux, notamment la préservation des paysages et la protection des espèces. Pour les projets de grande envergure (d'une surface supérieure ou égale à 1ha), une étude d'impact paysager sera nécessaire afin de déterminer la hauteur appropriée. La hauteur maximale autorisée est de 1,10m au point le plus bas.	
	1,66 ha			St-Amand-Tallende (rue de la Chapelle)
	1,43 ha			Vic-le-Comte (nord de la zone d'activités des Meules)
Nh-1*1	1,5 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, les installations et aménagements nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : Emprise au sol des constructions :50 m ²	Vic-le-Comte (nord de la zone d'activités des Meules) : aire d'accueil de grand passage
Nh-1*2	1,7 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : La hauteur maximale autorisée est de 7m	Vic-le-Comte (Macharat) : régularisation de l'existant et création de 7 nouvelles constructions de 60 m ² .
Nh-1*3	0,5 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : Hauteur maximale 7 m Emprise au sol: 50 m ²	Vic-le-Comte (Combe d'Enval)
Nh-1*5	0,39 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, installations et aménagements	Les Martres de Veyre (rue des Roches) : adaptation et réfection de l'existant et extension

			nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : Extension limitée à 10 m ² de l'habitation existante à l'approbation du PLUi Hauteur maximale 4 m	limitée.
Nh-1*6	0,21 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : Extension limitée à 10m ² de l'habitation existante à l'approbation du PLUi Hauteur maximale 4 m	Tallende (RD96) : adaptation, refexion de l'existant ou extension limitée.
NI-1*1	0,25 ha	Activité touristique	Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1. Cahier communal : L'emprise au sol des constructions autorisée est de 81 m ² et les hauteurs maximales sont de 4 m hors pilotis avec une hauteur totale ne pouvant excéder 7 m avec pilotis.	Aydat (Pont de l'Arche) : construction de 3 cabanes sur pilotis). Ce projet a été présenté en CDNPS le 29 juin 2023 et le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve de compléter la question du stationnement (implantation et nombre de places nécessaires au projet).
NI-1*2	400 m ²	Bâtiment destiné à la fédération départementale des chasseurs	Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1. Cahier communal : L'emprise au sol des constructions autorisée est de 130 m ² et la hauteur maximale est de 4 m.	Aydat (Creux Mortier) : Ce projet a été présenté en CDNPS le 29 juin 2023 et le 29 novembre 2024 avec un avis favorable
NI-1*5	670 m ²	Régularisation activité existante Intégration paysagère de l'existant	Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1. Cahier communal : L'emprise au sol des constructions est de 670m ² . Il est prévu un habillage bois des tonnelles, une couverture végétale (paillage) de leurs toitures et un remplacement des enseignes par un dispositif plus discret et en harmonie avec le site.	Aydat (Bois du lot) Balades en ânes : ce projet a été présenté en CDNPS le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve que le règlement de la zone autorise les travaux nécessaires à une meilleure intégration paysagère sur les bâtiments existants et ne permette pas la construction de nouveaux bâtiments.
NI1*8	8,5 ha	Activité hébergements touristiques	Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1. Cahier communal : L'emprise au sol des	St-Saturnin (La serre de Portelas) : adaptation et évolution des bâtiments existants.

			bâtiments autorisée est dans la limite de 20 % de l'existant.	
NI-1*8	1,77 ha	Activité touristique existante	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : L'emprise au sol autorisée ne doit pas excéder pas un maximum de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ? Hauteur maximum autorisée : hauteur la plus haute des bâtiments existants.</p>	Aydat (camping des volcans) : adaptation et évolution des bâtiments et installations existants.
NI-1*8	1,86 ha	Activité touristique existante	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : Adaptation et évolution des bâtiments et installations existants. L'emprise au sol des constructions est dans la limite de 20 % de l'existant. La hauteur autorisée est celle des bâtiments existants.</p>	Aydat (Domaine des 2 mondes) activité touristique : hébergements adaptation et évolution des bâtiments et installations existants.
NI-1*10	0,1 ha	Activité touristique	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1</p> <p>Cahier communal : Emprise au sol 150 m² Hauteur maximale autorisée : 4 m</p>	St-Maurice-es-Allier (route de Mirefleurs) Auvergne Loisirs : activités de loisirs, location de canoë, bâtiment modulaire et bâtiments de stockage existants en zone inondable à implanter sur le présent STECAL, hors zone de risque.
NI-2*1	146 m ²	Activité touristique	<p>Le règlement autorise seulement la destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour la zone NI2 et sont autorisés « Les aménagements et installations légères sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité 	<p>Aydat (Pont de l'Arche) : 2ème partie du STECAL sur ce secteur dont la destination n'est pas précisé dans le projet de PLUi. L'appellation du secteur est différente dans le texte du tableau et du règlement graphique. Présenté avec le STECAL NI-1*-1, il est mentionné dans le dossier CDNPS qu'il s'agit d'un secteur</p>

			<p>écologique du site ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone ; • Qu'ils présentent une réversibilité afin de retrouver, en fin d'activité, un état naturel du site. <p>Les secteurs particuliers (partie suivante n°3) détaillent pour chacun des sites les conditions d'autorisation de ces sousdestinations.</p>	<p>ciblé pour le stationnement.</p>
NI-2*2	700 m ²	Bâtiment destiné à la fédération départementale des chasseurs		<p>Aydat (Creux Mortier) : 2ème partie du STECAL sur ce secteur dont la destination n'est pas précisé dans le projet de PLUi. Présenté avec le STECAL NI-1*-1, il est mentionné dans le dossier CDNPS qu'il s'agit d'un secteur ciblé pour le stationnement.</p>

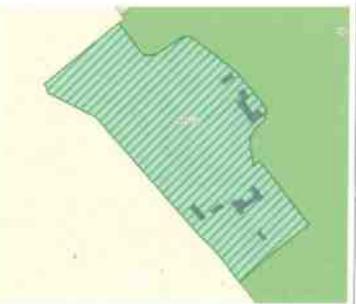
2) STECAL soumis à observations

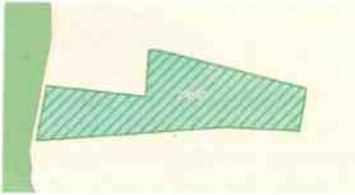
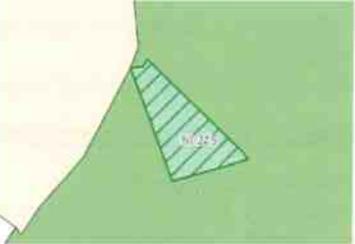
STECAL	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi)	Observations
Aa-3*1	0,41 ha	Activité	<p>La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles.</p> <p>Cependant la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée sous réserve de ne pas créer de périmètre de réciprocité sur les zones AU et U.</p> <p>Cahier communal : L'emprise totale autorisée est de 500m² et la hauteur maximale est de 7 m.</p>	<p>La Roche-Blanche (ferme pédagogique) : le projet a été présenté à la CDPENAF de novembre 2023. Les observations de la commission concernant l'implantation des bâtiments, l'existence ou non d'une zone humide, l'accès et le stationnement, la mise en place d'une OAP, l'insertion paysagère (situé dans un site classé) n'ont pas été prises en compte.</p>
Aa-6*1	0,18 ha	Activité touristique	<p>La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles.</p> <p>Cahier communal : l'emprise au sol autorisée est de 260 m² la hauteur maximale autorisée est de 5 m</p>	<p>Aydat (La Roche) : construction de 3 hébergements touristiques et d'une unité collective.</p> <p>Le projet a été présenté à la CDPENAF de novembre 2023 : il comportait alors 4 unités de 48 m² et une unité collective de 60 m² pour une emprise au sol de 260 m².</p> <p>L'observation de réduire le périmètre a été prise en compte (de 2 625 m² à 1 850 m²).</p> <p>Ce projet a été également présenté en CDNPS le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve de compléter la question du stationnement (implantation et nombre de places nécessaires au projet). Une OAP a été mise en place sans pour autant répondre aux observations de la CDNPS en terme d'enjeux de stationnement.</p>

NI-1*4	0,35 ha	Activité de loisirs	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : les constructions couvertes (bâtiments fermés et auvents) ont une emprise au sol maximale de 188 m². Les installations non couvertes (terrasses, estrades et modules solaires) ont une emprise au sol de 190 m². La hauteur maximale autorisée est de 3 m et 5 m pour le dôme.</p>	<p>Aydat (carrefour des Treize Vents) Forêt des Arboris : Constructions d'un chalet d'accueil, d'une salle d'activité (dôme) et 3 nouveaux auvents. Ce projet a été présenté en CDNPS le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve que la présomption de zone humide soit levée et de la mise en place d'une OAP. Les réserves n'ont pas été levées.</p>
NI-1*3	145 m ²	Activité de loisirs	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : l'emprise au sol des constructions autorisée est de 260 m² et la hauteur maximale est de 5 m.</p>	<p>Aydat (Boulevard du lac) : Ce projet a été présenté en CDNPS le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve de mentionner le nombre de constructions autorisées dans le règlement et d'explicitier la situation des conteneurs existants. Le nombre de construction est fixé à 3 ; cependant il est mentionné dans le descriptif du STECAL « des hébergements touristiques » en lieu et place « des constructions et installations nécessaires à l'accueil du public ». Ce point doit être clarifié.</p>
NI-1*9	0,98 ha	Activité hébergements touristiques	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : Emprise et hauteur des constructions : les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées ; la réhabilitation et les travaux de mise aux normes sont autorisés sous réserve de ne pas créer de surface et d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date de l'approbation du PLUi. Démolition-reconstruction : la reconstruction est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions</p>	<p>St-Maurice-es-Allier (route de Mirefleurs) Crappa Huttes : site à priori fermé Pas de présentation de nouveau projet</p>

			<p>existantes avant démolition, à savoir une emprise au sol maximum de 670 m² (surface donnée au cadastre). L'implantation des nouvelles constructions peut être différente de celles existantes avant la démolition sous réserve que les emprises libérées à la suite des démolitions soient renaturées (c'est-à-dire que le sol devra retrouver une fonctionnalité écologique). En cas de démolition, les hauteurs des nouvelles constructions ne devront pas excéder les hauteurs des constructions avant démolition.</p> <p>Installations et aménagements : Si des aménagements doivent être réalisés sur le site (parking, cheminement, ...), ils devront répondre à des prescriptions pour éviter l'imperméabilisation des sols.</p>	
NI-1*11	0,67 ha	Activité touristique	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : Hauteur des constructions (sur deux niveaux) entre 4 et 7 mètres à partir du plancher (terrain en pente), Superficie au sol de chaque lodge/suite entre 24 et 36 m² habitables + terrasse entre 12 et 24 m²). Superficie au sol du grand espace commun environ 150 m² (pour un total maximum de 250 m² habitables répartis sur 2 niveaux) + terrasse couverte de 36 m² + grande terrasse entre 48 m² et 72 m² + toits végétalisés Implantation prévue en plusieurs phases.</p>	<p>Corent (Ecotat) : Création de 3 à 4 lodges + 3 suites + un grand espace commun. Implantation prévue en plusieurs phases. Implantation destinée à s'intégrer au mieux dans la végétation existante, préservation des arbres existants et plantation de vignes pour l'insertion des constructions dans le paysage existant. Le projet n'apporte pas les éléments demandés dans un STECAL (implantation, réseaux, stationnement).</p>

3) Pertinence de la mise en place du STECAL

STECAL	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi)	Observations
Nh-1*4	0,07 ha	Accueil Gens du voyage		Les-Martres-de-Veyre (milieu de la prairie) : 2 nouvelles construction de 50 m ² . Un STECAL Ah serait plus adapté au parcellaire environnant.
NI-2*3	3,84 ha	Activités de loisirs		Aydat (Boulevard du lac) : le secteur NI-2*3 concerne les parcours d'accrobranche sans construction. Un sous-zonage N pour les activités de sport et loisirs serait plus adapté.
NI-2*4	10,2 ha	Activités de loisirs		Aydat (carrefour des Treize Vents) Forêt des Arboris : espace dédié aux activités de loisirs. Un sous-zonage N pour les activités de sport et loisirs serait plus adapté.
NI-1*12	9,9 ha	Activités touristiques		Authezat (Château de Chadieu) : réhabilitation des bâtiments existants réalisation d'aménagements : aire de stationnement, aménagements paysagers, cheminement piéton, implantation de signalétique et de divers mobiliers (barrière, poubelle) Pas de nouvelles constructions, ni aménagements La pertinence du STECAL interroge : si aucune construction n'est souhaitée, un zonage adapté (de type Nxx) pourrait convenir.

NI-1*12	2,7 ha	Activité de loisirs	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : extension limitée à 40 m² hauteur maximale : hauteur des bâtiments existants</p> 	<p>Vic-le-Comte (basses Chaumes) Moto Cross : Extension limitée des constructions existantes Réalisation d'aménagements : Aire de stationnement, aménagements paysagers, cheminement piéton, implantation de divers mobiliers (barrière, poubelle), installations sportives Le zonage NI au milieu d'une zone agricole interroge. Il conviendrait de privilégier un zone Axx correspondant au parcellaire environnant.</p>
NI-2*5	4,36 ha	Activités touristiques		<p>Chanonat (Château de la Batisse) : réalisation d'aménagements Le zonage NI au milieu d'une zone agricole interroge. Il conviendrait de privilégier un zone Nxx correspondant au parcellaire environnant.</p>
	0,4 ha	Activités touristiques		<p>Les-Martres-de-Veyre (Saladis) : Réalisation d'aménagements Le zonage NI au milieu d'une zone agricole interroge. Il conviendrait de privilégier un zone Nxx correspondant au parcellaire environnant.</p>
NI-2*6	1,13 ha	Activités de sport et loisirs		<p>Laps (Benaud-RD4) : Réalisation d'aménagements Le zonage NI au milieu d'une zone agricole interroge. Il conviendrait de privilégier un zone Nxx correspondant au parcellaire environnant.</p>

STECAL soumis à observations

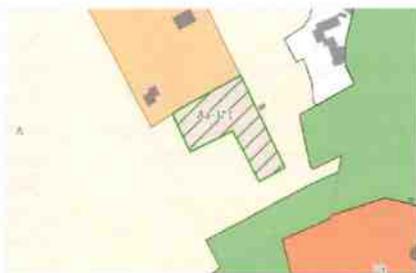
STECAL
Aa-4*1

La Roche-Blanche

Ferme
pédagogique

Superficie :

-Présentation dans le cahier communal



Le projet d'exploitation des plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM) prend place sur un site de 5,5 ha. Il comprend des parcelles de production de plantes (dont safran) et la construction d'un bâtiment visant à assurer la transformation des fleurs, la vente des produits finis et l'habitation de l'exploitant.

Le projet comprend également quatre gîtes touristiques. Il est accompagné de parcours pédagogiques, olfactifs, d'un verger et de ruches. Les 3 hectares restants sont réservés à la culture du lin et du chanvre. L'ensemble cherche à minimiser l'impact sur l'environnement, avec pour objectif d'atteindre l'autonomie énergétique maximale. L'emprise totale des constructions est de 500 m².

Un système de phyto-épuration permettra de gérer les eaux usées.

- Règlement de la zone Aa

La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles. Cependant la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée sous réserve de ne pas créer de périmètre de réciprocité sur les zones AU et U.

- Enjeux environnementaux

Le projet de STECAL est situé dans le périmètre du site classé de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes et du camp de César.

La parcelle est couverte par la ZNIEFF de type 2 « Coteau de Limagne occidentale ».

Elle est déclarée à la PAC en tant que terre arable ; elle est également traversée par un cours d'eau biodiversité.

Une partie du STECAL est concernée par une présomption de zone humide.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

La commission a demandé :

- des précisions sur l'implantation des bâtiments sur la parcelle et sur le type de bâtiments envisagés (dimensionnement, matériaux,...).
- l'existence ou non d'une zone humide doit être apportée : dans le cas d'une zone humide avérée, la légitimité du projet se pose du fait de la mise en place dans le projet de PLUi de la protection des ZH au titre de l'article 151-23 (document 1-4 Evaluation environnementale page 38) ;
- la question du stationnement et des accès n'est pas traitée ;
- la taille du STECAL doit être revue afin de correspondre au mieux à l'emprise du projet ;
- une OAP est souhaitable sur ce secteur afin d'encadrer l'implantation des bâtiments sur cette parcelle ;
- le projet étant situé dans un site classé, le PLUi doit apporter des éléments pour garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments (plan de composition d'ensemble, intégration dans les volumes et les teintes des caractéristiques bâties locales).

Observations :

Le nouveau projet a bien pris en compte la remarque émise par la CDPENAF de réduction de la taille du STECAL (de 2 625 m² à 1 850 m²).

Cependant les autres observations n'ont pas été traitées : le stationnement, la mise en place de l'OAP et la justification ou non de la zone humide. Concernant cette dernière, le document « Évaluation Environnementale » (page 172) mentionne que le projet de PLUi protège les zones humides par la mise en place de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées sur le territoire sont issues des données et inventaires du conservatoire des espaces naturels du Puy-de-Dôme, du département et du SAGE Allier-Aval. Un inventaire complémentaire a été réalisé dans le cadre du PLUi sur 130 ha répartis sur 74 sites. Il n'est pas précisé si le site de La Roche-Blanche a été investigué.

STECAL
NI-1*4

**Aydat (Carrefour
des Treize vents)**

Forêt des Arboris

Superficie :
0,35 ha

-Présentation dans le cahier communal



Le site d'environ 3 465 m² et situé à l'angle nord-est du carrefour giratoire marquant le croisement entre les routes départementales n°90 et n°213. On accède au site par un délaissé routier sur lequel le Conseil Départemental prévoit, à terme, l'aménagement d'une aire de stationnement paysagère.

Le STECAL prend place sur deux vastes parcelles de près de 10.5 ha. Le porteur de projet bénéficie d'une convention d'occupation avec le Syndicat Mixte de Gestion Forestière (SMGF) d'Aydat, gestionnaire de ces parcelles.

« La Forêt des Arboris » est un parc pédagogique comprenant un parcours de découverte en milieu forestier, ponctué d'installations de land-art le long du cheminement (NI-2*4). Certaines constructions et installations sont déjà présentes sur le site à l'entrée du parcours (NI-1*4), le gérant de l'activité ayant obtenu un permis précaire (chalet d'accueil, auvents, toilettes, estrades et terrasses, module de panneaux solaires recouvert d'un habillage bois). L'ensemble des constructions est en matériau bois afin de garantir la bonne intégration paysagère. Sont également présents divers éléments annexes, tous en bois également : mobilier, barrières, signalétique....

Afin d'améliorer la qualité de l'accueil proposé au public, de nouvelles constructions sont prévues (trois nouveaux auvents, une salle d'activité en forme de dôme géodésique en bois de 10 mètres de diamètre) ainsi que l'agrandissement du chalet d'accueil. L'ensemble des constructions et installations, qu'elles soient déjà présentes ou en projet, sont démontables, permettant une remise en état intégrale du site en cas de cessation d'activité.

Au total, la surface des constructions couvertes (bâtiments fermés et auvents) passe de 40 m² à 188 m² environ, les installations et aménagements non couverts (terrasses, estrades et modules solaires) passant de 130 m² à 190 m².

- Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles.

- Enjeux environnementaux

La parcelle se situe sur une Znieff de type 1 « Chaîne des Puys » et une Znieff de type 2 « Puy de la Vache et Lassolas et Cheires ». Une partie du STECAL est concerné par une présomption de zone humide.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

La commission a demandé d'apporter les justifications concernant l'existence ou non de la zone humide.

- Avis de la CDNPS du 29 novembre 2024

La commission a rendu un avis favorable sous réserve de lever la présomption de la zone humide.

Observations :

Le document « Evaluation Environnementale » (page 172) mentionne que le projet de PLUi protège les zones humides par la mise en place de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées sur le territoire sont issues des données et inventaires du Conservatoire des espaces naturels du Puy-de-Dôme, du département et du SAGE Allier-Aval. Un inventaire complémentaire a été réalisé dans le cadre du PLUi sur 130 ha répartis sur 74 sites. Il n'est pas précisé si le site du carrefour des Treize vents a été investigué.

**STECAL
NI-1*9**

**St-Maurice-es-
Allier**

**Activités
d'hébergement
touristique
Crappa'huttes**

**Superficie :
0,98 ha**

-Identification dans le cahier communal



Le site n'est pas présenté dans le cahier communal.

Concernant le projet, les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées ; la réhabilitation et les travaux de mise aux normes sont autorisés sous réserve de ne pas créer de surface et d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date de l'approbation du PLUi.

La reconstruction est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions existantes avant démolition, à savoir une emprise au sol maximum de 670m² (surface donnée au cadastre). L'implantation des nouvelles constructions peut être différente de celles existantes avant la démolition sous réserve que les emprises libérées à la suite des démolitions soient renaturées (c'est-à-dire que le sol devra retrouver une fonctionnalité écologique). En cas de démolition, les hauteurs des nouvelles constructions ne devront pas excéder les hauteurs des constructions avant démolition.

Si des aménagements doivent être réalisés sur le site (parking, cheminement, ...), ils devront répondre à des prescriptions pour éviter l'imperméabilisation des sols.

- Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site ;
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

- Enjeux environnementaux

La parcelle se situe sur la Znieff de type 1 « Val d'Allier du pont de Mirefleurs au pont de Longues » et la Znieff de type 2 « lit majeur de l'allier moyen ». Le site est localisé dans un réservoir de biodiversité inscrit au SRADDET et dans une enveloppe de présomption de zone humide.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

Ce projet est un nouveau projet et n'a donc pas été présenté à la CDPENAF lors du 1^{er} arrêt du document.

Observations :

Selon l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le STECAL doit comporter les informations suivantes :

- il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces informations devront être apportées.

De plus, le document « Evaluation Environnementale » (page 172) mentionne que le projet de PLUi protège les zones humides par la mise en place de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées sur le territoire sont issues des données et inventaires du Conservatoire des espaces naturels du Puy-de-Dôme, du département et du SAGE Allier-Aval. Un inventaire complémentaire a été réalisé dans le cadre du PLUi sur 130 ha répartis sur 74 sites. Il n'est pas précisé si ce site a été investigué.

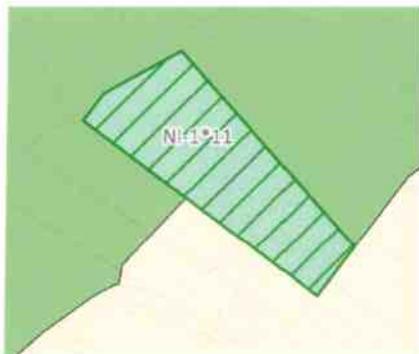
STECAL
NI-1*11

Corent (Ecotat)

**Activités
d'hébergement
touristique**

**Superficie :
0,67 ha**

-Présentation dans le cahier communal



Le projet consiste à la construction de 3 à 4 lodges, de 3 suites et d'un grand espace commun, répartis sur une superficie de 6 730 m² afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

La hauteur prévue des constructions (sur deux niveaux) est comprise entre 4 et 7 mètres à partir du plancher (terrain en pente) ; la superficie au sol de chaque lodge/suite est comprise entre 24 et 36 m² habitables, il est également prévu une terrasse comprise entre 12 et 24 m².

Concernant le grand espace commun, la superficie au sol est d'environ 150 m² (pour un total maximum de 250 m² habitables répartis sur 2 niveaux) ainsi qu'une terrasse couverte de 36 m² et d'une grande terrasse comprise entre 48 m² et 72 m² avec toits végétalisés. L'implantation est prévue en plusieurs phases. Celle-ci s'intégrera au mieux dans la végétation existante, les arbres existants seront préservés et des vignes seront plantés pour l'insertion des constructions dans le paysage existant.

- Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

- Enjeux environnementaux

Le projet de STECAL est situé dans le périmètre du site classé de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes et du camp de César.

Il est également situé dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Puy de Corent » et dans celui de la ZNIEFF de type 2 « Coteaux de Limagne occidentale ».

Un réservoir de biodiversité est présent sur le site.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

La commission a demandé la mise en place d'une OAP afin d'encadrer le projet et de renforcer la qualité du site à proximité du Puy de Corent (préservation des arbres, stationnement à encadrer, positionnement, volumétrie et aspect des hébergements. Il a été précisé que le secteur d'Ecotat se situait en secteur de risque mouvements de terrain, en grande partie en zone d'instabilité faible ou mal connue.

Il a également été demandé la réduction de la superficie du STECAL, celle-ci devant se limiter à l'emprise des constructions.

Observations :

La localisation du projet interroge au vu des forts enjeux paysagers en présence. Celui-ci aura un impact conséquent sur un site comportant également plusieurs enjeux identifiés au SCoT (dans le périmètre d'un site classé, d'une Znieff de type 1, d'une Znieff de type 2, d'un réservoir de biodiversité).

En tout état de cause, les informations demandées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme pour la mise en place de STECAL ne sont pas apportées (notamment les conditions d'implantation, le raccordement aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire).

Au vu des forts enjeux environnementaux sur ce site, la localisation du projet devra être justifiée. Le cas échéant, une OAP devra être mise en place afin de garantir la qualité du projet.

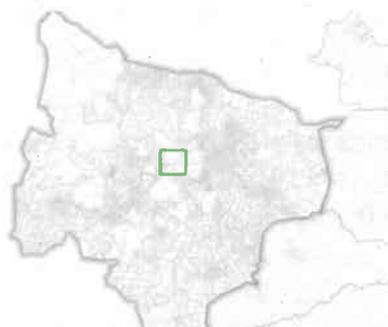
**STECAL
NI-1*3**

**Aydat (Boulevard
du lac)**

**Activités de
loisirs**

**Superficie :
145 m²**

- Présentation dans le cahier communal



Le site du Boulevard du Lac est un site d'environ 145 m², classé en zone NI-1*3 au futur PLUI et situé à la pointe nord de la parcelle cadastrées AH n°19. Cette parcelle communale se trouve à l'extrémité nord du lac d'Aydat et est actuellement dévolue à une aire de stationnement non aménagée. Dans le cadre du programme d'aménagements des abords du lac d'Aydat porté par le conseil départemental, il est prévu de supprimer cette aire de stationnement et de revégétaliser cette parcelle.

Les parcours d'accrobranche dans les arbres seront localisés sur la zone NI-2*3, d'une superficie de 3,84 ha ; La zone NI-2*3 n'autorise que des aménagements légers (plates-formes dans les arbres, câbles).

La zone NI-1*3, quant à elle, est destinée à recevoir les quelques constructions et installations nécessaires à l'accueil du public : billetterie, terrasse, mobilier (tables, bancs, poubelles).

- Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

La commission a rendu un avis favorable pour ce projet.

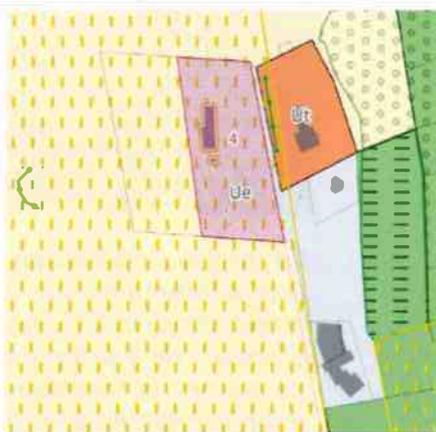
Observations :

L'objet du STECAL devra être modifié, il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'accueil du public et non de construction d'hébergements touristiques.

**STECAL à
envisager :
plateau de
Gergovie**



**Zonage du PLU de La Roche-
Blanche en vigueur**



Zonage du projet de PLUI

→ Il convient d'envisager de créer un STECAL, outil plus approprié que le zonage U (zonage qui n'est pas adapté ici compte tenu du faible nombre de constructions) pour répondre aux ambitions du projet sur ce site.

→ Le périmètre du STECAL devra être réduit afin de correspondre au zonage du PLU en vigueur.

→ Le règlement écrit de ce STECAL (de type Ng) ne devra pas autoriser de nouvelle construction, seules les annexes et les extensions seront autorisées, ainsi que le changement de destination du bâtiment.

6. Présentation des unités touristiques nouvelles

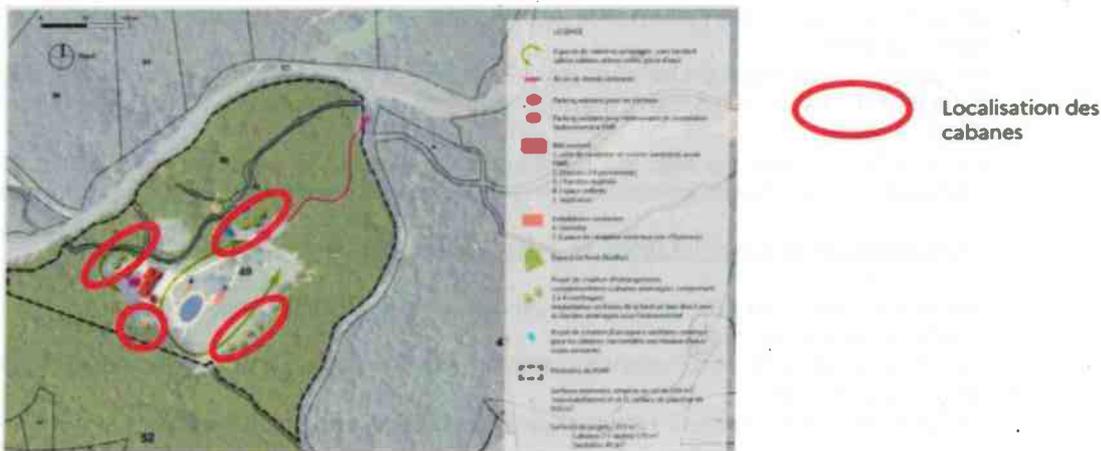
Conformément à l'article R.122-9 du code de l'urbanisme, les UTN locales autorisent la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 m², d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur situé en continuité de l'urbanisation.

Le projet de PLUi de Mond'Arverne comporte deux unités touristiques nouvelles sur la commune d'Aydat sur les sites de la Prada Haute et de La Garandie qui ont été présentées à la commission départementale des sites et paysages dans sa formation UTN le 11 septembre 2025.

Le projet du site de La Prada Haute a été présenté une première fois à la CDNPS-UTN le 23 novembre 2023 pour un projet différent.

Celui-ci consistait à l'implantation de 12 cabanes avec une emprise au sol maximale de 2,600 m², implantées en lisière forestière. La commission avait alors rendu un avis favorable en demandant de recentrer le périmètre du STECAL (et donc la localisation des cabanes en projet) au plus proche des installations déjà présentes.

L'OAP mise en place pour ce projet lors du 1er passage :



<p><u>Unité touristique nouvelle</u></p> <p>NI-1*6</p> <p>Aydat La Prada Haute</p> <p>Superficie : 0,2 ha</p>	<p><u>-Présentation dans le cahier communal</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Le projet d'évolution de la Prada Haute répond à un besoin d'hébergements complémentaires sur le site pour assurer l'accueil des participants aux événements. Le projet consiste à la construction de 8 chalets (40-45m² avec mezzanine) d'une capacité d'accueil de 6 à 8 personnes, l'extension d'un bâtiment vitré (salle de réunion pour 80 personnes et seconde chambre pouvant accueillir les personnes à mobilité réduite) et enfin la création d'un préau et d'un bloc sanitaire. L'emprise totale des constructions est de 650 m².</p> <p><u>-Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)</u></p> <p>Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à
---	--

la qualité écologique du site

- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

- Enjeux environnementaux

Le site est situé dans le périmètre NATURA 2000 ZPS Oiseaux « Pays des Couzes », dans celui de la ZNIEFF de type 1 « Mont Redon » sur une partie et dans sa totalité dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Pays Coupés ». Le projet se situe au sein du périmètre UNESCO (en limite sud) et au sein du site classé de la Montagne de la Serre. La moitié du site est situé dans un réservoir de biodiversité.

Cette UTN se situe également dans un espace perméable de biodiversité inscrit au SRADDET.

On note également la présence de la Veyre, cours d'eau traversant le site, identifié comme cours d'eau biodiversité.

Le projet se situe sur des parcelles non exploitées et n'ayant pas d'usage agricole.

- Orientation d'aménagement et de programmation

Cette UTN fait l'objet d'une OAP avec des principes d'aménagements définis afin d'encadrer les projets de construction sur le site.



Observations

La présentation du projet ne précise pas si les réseaux d'eau et d'assainissement existants sont en mesure d'accueillir plus de personnes. Il n'est pas non plus expliqué le projet d'extension vitré ni celui du bloc sanitaire situé à proximité du plan d'eau. Un plan d'implantation permettrait de mieux comprendre le projet.

Les impacts sur l'environnement ne sont pas évalués alors que le projet se situe dans un espace perméable biodiversité inscrit au SRADDET et en partie au sein d'une zone humide.

→ En complément, il convient de se rapporter à l'avis officiel de la CDNPS qui sera exprimé officiellement d'ici à la fin du mois de septembre.

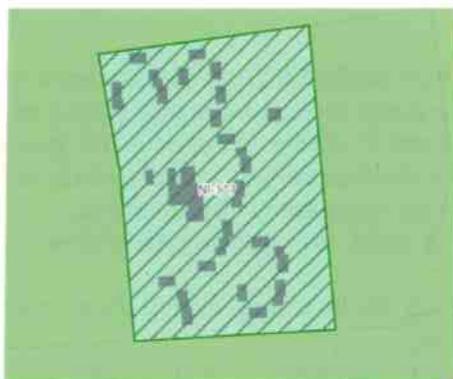
Unité touristique nouvelle

NI-1*7

**Aydat
La Garandie**

**Superficie :
3,8 ha**

-Présentation dans le cahier communal



Le projet concerne la rénovation et la démolition partielle d'un complexe d'hébergements touristiques construit dans les années 70, réparti sur une parcelle de 6 hectares, comprenant 3 hectares de zone naturelle et 3 hectares de zone touristique.

La parcelle est accessible via le Chemin de la Roudette, une voie communale, à environ 1 000 mètres d'altitude, située sur le flanc Est du Puy de la Rodde. Le Puy de la Rodde se positionne parmi les premiers volcans (porte d'entrée) sud de la Chaîne des Puys, faisant face à la chaîne du massif du Sancy.

La démolition partielle des constructions existantes et la rénovation des bâtiments sélectionnés permettront de créer un ensemble cohérent d'hébergements touristiques, tout en réduisant la surface de plancher existante par un projet pensé dans le respect de l'environnement.

L'hébergement des saisonniers se fera sur site. 49 places de stationnement pour les véhicules motorisés correspondant aux 49 stationnements existants. Les voiries seront limitées sur la partie haute du site là où elles sont déjà présentes, afin de cadrer et d'organiser les flux sur le site. Une aire de retournement sera créée sur le parvis afin de permettre le dépôt d'usagers via des navettes ou bus.

-Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

- Enjeux environnementaux

Le site se situe dans la zone tampon du bien Unesco et dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Chaîne des puys » : des constructions sont prévues dans cette zone.

La partie la plus à l'est est concernée par un espace perméable de biodiversité surface inscrit au SRADDET.

- Opération d'aménagement programmée

Cette UTN fait l'objet d'une OAP avec des principes d'aménagements définis afin d'encadrer les projets de construction sur le site.

-  Périmètre de PDAP
-  Accès à la zone
-  Desserte principale
-  Liaison piétonne à aménager
-  Bâtiment préservé
-  Bâtiment en projet
-  Bâtiment déconstruit
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Arbre à préserver
-  Structure végétale à préserver ou à renforcer



Observations

La création des nouveaux habitats semble ici se réaliser sur des espaces déjà artificialisés. Les réseaux sont existants (assainissement, électricité). Les voiries sont limitées à celles existantes, une seule zone de parking est prévue sur le site et des cheminements doux seront mis en place sur l'ensemble du site. Les impacts de ce projet semblent donc modestes sur les milieux, bien que non négligeables notamment au travers de l'impact sur la ZNIEFF de type 2 dont une surface de pelouse sera détruite.

Le dossier n'apporte pas les éléments permettant de justifier la capacité des réseaux (eau et assainissement) au regard de l'augmentation de population prévu. Le fonctionnement de l'activité n'est pas connu (exploitation saisonnière, annuelle...).

Des précisions sont à apporter concernant la prise en compte du risque feux de végétation afin de préserver la sécurité du site.

→ En complément, il convient de se rapporter à l'avis officiel de la CDNPS qui sera exprimé officiellement d'ici à la fin du mois de septembre.

Remarques générales sur le développement touristique

Le PADD dans son axe 3 inscrit le développement touristique dans un « *positionnement économique à conforter* ». Notamment la stratégie adoptée consiste à « *structurer l'offre touristique autour de trois pôles d'excellence identifiés [...] : Aydat, Gergovie et sites arvernes, Val d'Allier Comté* ».

Le projet de PLUi n'apporte pas les justifications suffisantes concernant les 15 projets touristiques recensés notamment pour les projets situés dans le périmètre du bien UNESCO et sa zone tampon.

La multiplication des projets tend vers un mitage des espaces protégés, une réelle réflexion concernant l'implantation de ces projets doit être menée.

7. Extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole ou naturelles (article L.151-12 du code de l'urbanisme)

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, publiée au JO du 7 août 2015, a modifié l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme en prévoyant que, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les **bâtiments d'habitation** existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**».

Zone	Ce qui est prévu dans le règlement du projet de PLUi
N	<p>Le règlement de la zone N autorise la réhabilitation, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">• de ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m²,• de ne pas cumuler plus de deux (2) annexes (dont la piscine) ou plus d'une extension et une annexe (dont la piscine) <p>Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>Pour information, les préconisations du règlement du 1^{er} arrêt du PLUi étaient :</p> <p>Pour les constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLUi et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (dont piscine, uniquement en zone N sur les mêmes unités foncières) sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">* de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;* de maintenir le caractère naturel de la zone ;* de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;* que la zone d'implantation des extensions et des annexes (y compris les piscines) soit limitée à un rayon de 20 m autour du bâtiment ;* que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 25 % de la surface de plancher préexistante. La surface de plancher totale après travaux (surface de plancher initiale augmentée des surfaces de plancher aménagées) ne doit pas dépasser 180 m².* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLUi approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale après travaux, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) ;* que le nombre d'annexes soit limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40 m² d'emprise au sol ;* que la réalisation de piscine soit limitée à 40 m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ; <p>En cas de construction principale à usage d'habitation en zone U, la construction de ses annexes et extensions est autorisée en zone N dans le respect des conditions ci-dessus énumérées et des autres règles s'appliquant dans cette zone.</p> <p>La hauteur des constructions et extensions est réglementée ainsi :</p> <p>La mesure du terrain naturel se fait en milieu de façade principale. Pour les façades supérieures à 20 mètres de long, elles sont divisées en sections de 20 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies.</p> <p>Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public, la mesure du terrain naturel est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.</p>

	<p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m. Les annexes auront une hauteur maximale de 3 m. La règle de hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur de la construction existante.</p> <p>Pour information, les préconisations du règlement du 1er arrêt du PLUi étaient les suivantes :</p> <p>Les extensions au sol des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes. Les extensions par surélévation sont interdites.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 m au faîtage pour les annexes.</p> <p>Les constructions après travaux de réfection ou réhabilitation doivent rester dans le gabarit initial de la construction.</p>
<p>A et Ac</p>	<p>Le règlement de la zone A et de la zone Ac autorise la réhabilitation, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m², • de ne pas cumuler plus de deux (2) annexes (dont la piscine) ou plus d'une extension et une annexe (dont la piscine) <p>Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>La hauteur des constructions et extensions est réglementée ainsi :</p> <p>La mesure du terrain naturel se fait en milieu de façade principale. Pour les façades supérieures à 30 mètres de long, elles sont divisées en sections de 30 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies.</p> <p>Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public, la mesure du terrain naturel est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 m en zone A et en zone Ac pour les habitations, - 10 m en zone Ac pour les bâtiments d'exploitation - 9 m en zone Ar <p>Les annexes auront une hauteur maximale de 3 m.</p> <p>La règle de hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur de la construction existante.</p> <p>Pour information, les préconisations du règlement du 1er arrêt du PLUi étaient les suivantes :</p> <p>Pour les constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLUi et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et piscines sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> *de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; *de maintenir le caractère agricole de la zone ; *de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ; *que la zone d'implantation des extensions et des annexes (y compris les piscines) soit

	<p>limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment ;</p> <p>*que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 25 % de la surface de plancher préexistante. La surface de plancher totale après travaux (surface de plancher initiale augmentée des surfaces de plancher aménagées) ne doit pas dépasser 250 m² en zone A et 180 m² en zone Ap.</p> <p>*que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLUi approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale après travaux, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) ;</p> <p>*que le nombre d'annexes soit limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40 m² d'emprise au sol ;</p> <p>*que la réalisation de piscine soit dans une limite de 40 m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ;</p> <p>*en cas de construction principale à usage d'habitation en zone U, la construction de ses annexes et extensions est autorisée en zones A et Ap dans le respect des conditions ci-dessus énumérées et des autres règles s'appliquant dans ces zones.</p>
--	--

Observations:

La rédaction du règlement concernant les prescriptions relatives aux extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole ou naturelles, dans cette dernière version du PLUi, semblent peu encadrer les nouvelles constructions dans les zones A et N.

Il est à noter les mêmes règles pour la zone agricole constructible que pour la zone agricole plus protégée.

Au vu de la richesse du territoire aussi bien en matière de biodiversité qu'en matière d'enjeux de paysage, il serait opportun d'encadrer plus finement les nouvelles constructions afin ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Il conviendrait de reprendre la rédaction du règlement proposée au 1^{er} arrêt, qui apparaît plus adaptée pour répondre aux enjeux du territoire.

8. Avis de la commission

La commission relève :

- l'objectif de l'intercommunalité d'accueillir 4 688 habitants supplémentaires (par rapport à 2022) pour atteindre une population d'environ 45 700 habitants à l'horizon 2034 soit un taux de croissance annuel moyen de 0,8 %. Ce choix ambitieux mérite d'être accompagné d'outils pour être en mesure de s'adapter dans le cas d'une dynamique démographique moins forte que visée (phasage des zones à urbaniser) ;
- l'objectif affiché dans le PADD de limiter la consommation d'ENAF à 11 ha/an, qui permettrait de tendre vers une réduction d'environ de moitié du rythme d'urbanisation par rapport à la période 2011-2020, conformément à la trajectoire de sobriété foncière issue de la loi Climat et Résilience ;
- l'objectif de l'intercommunalité d'encourager un urbanisme plus économe en espace en réinvestissant les logements vacants, en encourageant le renouvellement urbain et le changement de destination et en maîtrisant les extensions. Il est noté des justifications absentes ou insuffisantes concernant certains choix faits par l'intercommunalité pour mettre en œuvre son projet de territoire. Ce manque peut conduire à une fragilité juridique des choix opérés. De même, des données chiffrées non cohérentes et des références réglementaires parfois obsolètes génèrent une transcription imparfaite de l'ambition politique affichée dans le PADD ;
- le choix de répartir le développement résidentiel en cohérence avec l'armature territoriale en archipel prévu par le SCoT du Grand Clermont et le PLH du territoire, en limitant la production de nouveaux logements à 55 % dans les pôles de vie, 25 % dans les pôles de proximité et 20 % dans les communes rurales (affichage dans le PADD). Pour autant, la répartition du nombre de logements proposée dans le PADD s'effectue de manière forfaitaire selon l'armature territoriale entre les communes (37 logements pour les communes rurales, 100 pour les pôles de proximité et 172 pour les pôles de vie) sans considérer leur population, leur évolution démographique et le réel besoin en logements propres à chacune d'entre elles ; cette répartition trouve sans justifications une concrétisation différente pour de nombreuses communes au sein du zonage ensuite ;
- la mise en place d'OAP sectorielles sur les zones 1AUg à vocation résidentielle pour permettre l'atteinte en moyenne des objectifs de densité fixés par le SCoT, favoriser la mixité des formes d'habitat et le parcours résidentiel des résidents du territoire. Toutefois, la limitation des OAP à une hauteur de niveau R+1 en majorité pourrait générer l'impossibilité d'obtenir in fine la densité préconisée dans chacune des OAP sectorielles ;
- le choix de créer un zonage Us-2 afin de lutter contre l'étalement urbain qui interroge, au regard des espaces périurbains/pavillonnaires couverts par ce zonage dont les dispositions sont particulièrement restrictives (interdiction de toute nouvelle construction, seules les annexes et les extensions sont autorisées) ; ce zonage vient ici contraindre la possibilité de densifier ces espaces déjà majoritairement bâtis par la mobilisation des dents creuses restantes et par division parcellaire ; de plus, des zones constructibles (également de type AU) se retrouvent positionnées au-delà de ce zonage Us-2, créant des secteurs en extension sur ENAF, notamment sur des espaces agricoles qui s'en trouveraient difficiles à exploiter ;
- le positionnement des zones d'activités économiques globalement en cohérence avec le SCoT et notamment avec les choix opérés au sein de la modification n°8 de ce dernier, hormis une inadéquation concernant le secteur de Cheires'Activités à Tallende ;
- le positionnement de nombreuses zones d'équipements au sein des différentes communes du territoire ;
- un zonage agricole A (aux caractéristiques proches d'un zonage agricole protégé) important, qui favorisera la préservation du potentiel agronomique et des enjeux paysagers. Néanmoins, la proportion de zonage Ap par rapport au A constructible est susceptible sur certaines zones de bloquer le développement d'exploitations agricoles existantes ; de plus, le positionnement de certaines zones A constructible ne semble pas correspondre à une activité agricole ou à un

secteur favorable pour le développement futur d'exploitation (topographie contraignante, présence d'un tissu forestier etc) ;

- une protection des milieux naturels par un zonage Np et aussi des trames vertes et bleues adaptées. Concernant les zones humides, certains secteurs n'ont toutefois pas été reportés au niveau du règlement graphique et certaines présomptions de présence n'ont pas été levées ;
- la mise en place de protections écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de préserver certaines zones naturelles importantes au sein ou à proximité des espaces anthropisés. Toutefois, certaines des parcelles faisant l'objet de ces protections ne présentent pas un intérêt écologique ou agricole évident et peuvent conduire à limiter de manière non pertinente l'effort de densification dans les zones urbaines ;
- des STECAL pour permettre de manière pertinente le maintien et le développement modéré d'activités existantes et notamment celles liées à une offre touristique durable. Quelques STECAL font toutefois l'objet d'observations quant à leur justification ou à leur pertinence réglementaire ;
- la rédaction d'un règlement écrit encadrant les annexes et les extensions en zones A ou N qui apparaît plus succinct et moins protecteur que lors du 1^{er} arrêt du PLUi.

En conséquence, la commission émet un **avis favorable** à ce projet de plan local d'urbanisme intercommunal assorti des **réserves et des recommandations** suivantes :

Au titre des **réserves** dont il convient d'apporter des éléments complémentaires pour permettre de lever toute fragilité juridique du document :

- Concernant les données chiffrées et les références réglementaires, il est nécessaire de les mettre en cohérence avec celles affichées dans le PADD et celles présentes dans les autres pièces du document (rapport de présentation, justification des choix, évaluation environnementale etc), notamment en ce qui concerne l'objectif de modération de la consommation d'espaces (140 ha dans le PADD, 143 puis 158 ha dans le document de justification des choix, 174 ha dans l'évaluation environnementale).

- Concernant la justification des choix, il est réglementairement nécessaire de :

- justifier les écarts entre les ambitions affichées dans le PADD et leurs retranscriptions dans les pièces du PLUi. Cela concerne :
 - le respect de l'armature territoriale et la répartition réelle des logements entre les 3 types de polarités (pourcentages différents entre le PADD et la transcription) ;
 - la déclinaison forfaitaire de l'objectif de nombre de logements par strate (pôle de vie, pôle de proximité, commune rurale) ce qui n'apparaît pas être en adéquation avec une analyse des besoins réels propres aux spécificités et trajectoire démographique de chacune des communes ;
- justifier le classement de zones en Us-2 conduisant à limiter la densification de ces espaces déjà artificialisés, alors que sont prévus par ailleurs des espaces en extension sur des terres agricoles ou naturelles par exemple. Ce travail de justification doit conduire le cas échéant à faire évoluer le zonage de certaines zones Us, notamment en présence de dents creuses ;
- justifier le besoin de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en extension au regard de la surface disponible en densification (154 ha d'après le document de justification des choix) ;
- justifier les choix de mise en place des protections écologiques au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme qui, sur des espaces à protection équivalente, trouve une traduction différente dans le document graphique, selon la commune.

- Concernant les OAP et les zones AU, au regard du potentiel foncier mobilisable dans le tissu bâti existant, des logements vacants dont le réinvestissement est à encourager davantage, et des bâtiments pouvant changer de destination (environ 50), et en application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, il convient de mobiliser davantage les outils du PLUi pour phaser l'urbanisation. Ce phasage

doit permettre de retranscrire l'ambition du PADD en permettant une adaptation de l'urbanisation à la trajectoire démographique réelle, en renforçant l'armature territoriale et en optimisant les espaces déjà urbanisés à proximité des centres-villes/bourgs au détriment des secteurs en extension. Ainsi, une utilisation plus importante des outils de phasage doit être recherchée. Les modalités suivantes peuvent dans ce cadre être mobilisées :

- l'outil 2AU (zones AU strictes) pourrait être encouragée concernant les secteurs AU les plus éloignés des centralités,
- un phasage d'ouverture des OAP à une échelle intercommunale tenant compte de l'armature territoriale pourrait être mis en place,
- un phasage d'ouverture des OAP à l'échelle communale, celui-ci a bien été mis en œuvre sous forme de priorité (priorités 1, 2 puis 3) sans retranscrire de manière explicite, et notamment sur le document graphique, la méthodologie de l'ouverture des priorités 2, puis 3 (taux de remplissage des priorités 1 par exemple),
- ou encore un phasage intra-OAP pour les secteurs de taille conséquente.

Enfin, la rédaction des OAP devra être reprise afin de répondre davantage à l'objectif de densification en permettant notamment des constructions au-delà du R+1 dans plus de zones à urbaniser.

- Concernant les zones agricoles et naturelles, il convient de :

- rééquilibrer la répartition zone agricole protégée/zone agricole constructible, en adéquation avec le diagnostic agricole mené sur le territoire afin de permettre le développement de certaines exploitations agricoles ;
- mettre en place un zonage agricole protégée strict, interdisant toute construction, afin de correspondre à l'ambition de protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique mais également en tenant compte de la qualité paysagère environnante ;
- prendre en compte les zones humides avérées dans le règlement graphique et préciser que des études doivent être réalisées pour lever la présomption de zone humide sur les secteurs qui n'ont pas pu être investigués ;

- Concernant les zones d'activités économiques :

- lever l'incompatibilité avec le SCoT en redéfinissant le périmètre de la zone Cheires'activités à Tallende en cohérence avec les choix établis lors de la modification n°8 du SCoT (12 ha contre 14).

- Concernant les STECAL, (cf détails dans les tableaux ci-avant), il convient de :

- compléter la présentation des STECAL et les justifications des choix opérés afin qu'ils répondent aux exigences de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, aux remarques des différentes commissions (CDPENAF suite au 1^{er} arrêt du PLUi et CDNPS dans ses composantes sites et paysages et UTN) ;
- ajouter un STECAL au droit des constructions existantes sur le plateau de Gergovie à l'identique du zonage actuel du PLU de la commune de la Roche-Blanche avec un règlement interdisant toute nouvelle construction mais permettant le changement de destination du bâtiment de la bergerie.

Au titre des recommandations :

- Concernant les zones agricoles et naturelles :

- éviter le positionnement de zones constructibles et de zones AU sur des espaces qui conduiraient à morceler et à rendre inexploitable des terres agricoles ;
- reprendre la rédaction du règlement écrit de la zone agricole, ne permettant pas une protection suffisante des terres agricoles et ne prenant pas en compte suffisamment les enjeux paysagers, sur les points suivants :

- la possibilité de constructions légères de 100 à 200 m² d'emprise au sol notamment sans en préciser les contours ni la définition est à clarifier, de même que la réalisation de serres et de tunnels autorisés jusqu'à 2 000 m² ;
- la possibilité d'un changement de destination pour la sous-destination « hôtel » n'apparaît pas souhaitable en zone A et N et devrait être supprimée ;

- Concernant le règlement écrit des annexes et extensions en zones agricoles et naturelles :

- reprendre la rédaction réalisée lors du 1^{er} arrêt du document, plus exhaustive et complète afin de mieux encadrer les possibilités de construction dans ces secteurs le plus souvent à enjeux paysagers ;

- Concernant les secteurs d'équipements :

- revoir le périmètre et le nombre des zones d'équipements qui semble être surdimensionné sur le territoire au vu des besoins recensés et encourager ainsi à une mutualisation de ces espaces à l'échelle de plusieurs communes riveraines.

- Concernant les STECAL, (cf détails dans les tableaux ci-avant), il convient de :

- examiner la pertinence réglementaire de certains STECAL (8).

Fait à Clermont-Ferrand le 18 septembre 2025,

Le président,

Le directeur départemental des territoires,

Guilhem BRUN