

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2 / JUSTIFICATION DES CHOIX

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025





SOMMAIRE

1. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	p.5
2. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE	p.13
3. LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBAINS EXISTANTS	p.22
4. DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT AUX CHOIX D'URBANISATION	p.28
5. L'URBANISATION POTENTIELLE RÉSULTANT DU PLU DE LA MÉTROPOLE	p.34
6. L'ARMATURE DU VOLET RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNEL	P.48
7. LE ZONAGE	p.50
8. LES FONCTIONS URBAINES	p.58
9. LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT	p.62
10. LE STATIONNEMENT ET LA MOBILITÉ	p.66
11. LES RÉSEAUX ET PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES	p.69
12. LA VÉGÉTALISATION ET LA NATURE EN VILLE	p.71
13. LES IMPLANTATIONS	p.74
14. LES HAUTEURS	p.76
15. LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	p.78
16. LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT	p.80

<u>Annexe</u>	p.81
---------------	------

Programmation prévisionnelle en logements sur les secteurs de projets



LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit la vision stratégique du devenir de la Métropole afin d'assurer une cohérence dans le développement du territoire autour d'objectifs fédérateurs. Il est en cela l'aboutissement d'une plus forte intégration métropolitaine et fédère l'ensemble des politiques sectorielles thématiques que la Métropole met en œuvre (la mobilité, la gestion de l'eau, la politique de l'habitat...). Ces grandes orientations ont été débattues et validées en Conseil métropolitain du 17 décembre 2021.

Au préalable, de nombreux temps d'échanges et de partage ont été organisés, avec les élus des communes et leurs services, avec les techniciens de la Métropole, avec les acteurs-relais du territoire et dans le cadre des actions de concertation citoyenne.

Les objectifs du PADD résultent des constats et des enjeux identifiés lors de l'élaboration du diagnostic territorial et environnemental (pièce 1.1) ainsi que de l'ensemble des débats qui ont animé la démarche.

L'introduction du PADD replace le projet dans «l'esprit» dans lequel il a été conçu :

- un projet de territoire partagé entre les communes et tourné vers un avenir commun ;
- un réinvestissement du champ des politiques publiques vers de nouveaux domaines, de nouveaux leviers ;
- une attitude face à l'avenir pour établir une trajectoire sur le temps long vers davantage de sobriété et de solidarité ;
- une ambition métropolitaine pour jouer un rôle d'entraînement à d'autres échelles ;
- la recherche de complémentarités entre les communes, à la lueur de leurs identités et spécificités ;
- un socle favorisant l'émergence de projets de qualité ;
- une politique d'évaluation continue.

Elle définit également 3 fils conducteurs permettant de mettre en perspective l'ensemble des thématiques. :

- **Fil conducteur 1 : Les héritages** / ceux sur lesquels peut s'appuyer le projet pour valoriser les atouts du territoire, ceux à préserver ou à délaissier, ceux que l'on va laisser aux générations futures.
- **Fil conducteur 2 : Les équilibres** / ceux que l'on souhaite voir perdurer, les déséquilibres à corriger, les nouveaux équilibres à rechercher ou à inventer, les équilibres qui doivent converger dans l'imbrication des échelles communales et métropolitaine.
- **Fil conducteur 3 : Les transitions** / celles nécessaires face aux défis de demain, ce

qui doit évoluer, se transformer au travers de nouvelles approches et d'un changement de modèle.

Les objectifs retenus par le PADD s'apprécient au regard de ces fils conducteurs, mais également au travers :

- des «constats-enjeux» établis dans le diagnostic territorial et environnemental (pièce 1.1) reportés de manière synthétique dans les pages suivantes ;
- des travaux complémentaires réalisés concomitamment à l'élaboration du PADD, expliqués dans les fiches 2 à 4 du présent document (analyses et travaux relatifs à la consommation d'espace et au potentiel en renouvellement urbain, perspectives de développement, travaux du Programme Local de l'Habitat).

Il convient également ici de rappeler que l'élaboration du PADD s'est déroulée de fin 2019 à l'automne 2021, concomitamment avec les travaux parlementaires de la loi Climat et résilience, avec un changement de paradigme dont les élus ont souhaité s'emparer dans une logique anticipatrice.

Le PADD s'organise autour 9 objectifs thématiques et de leurs déclinaisons.

OBJECTIF 1 RÉVÉLER LES SINGULARITÉS DU SOCLE NATUREL, HISTORIQUE ET PAYSAGER

A / Poursuivre les démarches de protection et de valorisation des patrimoines et des paysages

B / Favoriser la réinterprétation et la réappropriation des patrimoines

C / Valoriser et ménager les vues sur les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti

D / Contenir et encadrer les développements urbains dans les secteurs à forte valeur paysagère

E / Innover dans les formes urbaines, les architectures et les aménagements

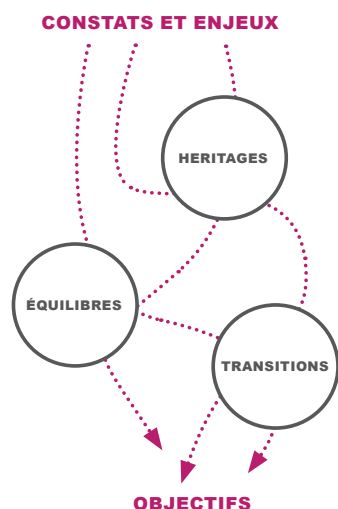
Ces objectifs découlent des constats et enjeux suivants, relatifs aux patrimoines et aux paysages.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC - CONSTATS/ENJEUX

PAYSAGES

- Un positionnement stratégique autour de la Métropole Nature, dans la poursuite de l'inscription de la Chaîne des Puys et de la Faille de la Limagne au patrimoine mondial de l'Unesco, qui implique une nouvelle forme de soin pour le territoire autour d'un écrin paysager préservé.

- Un socle paysager du territoire constitué



de grandes formes morphologiques lisibles et ancrées dans la mémoire collective. Les reliefs omniprésents mettent en scène le territoire, offrent une forte diversité des paysages et des usages, participent à la qualité de vie des habitants et à l'image de la Métropole.

- Des paysages nés de la rupture des continents qui témoignent d'une composante géologique majeure (site UNESCO Chaîne des Puys – Faille de Limagne), mais également de nombreux géosites à mettre en valeur.

- Une implantation humaine sur le socle liée au relief et à l'eau qui a évolué avec l'urbanisation. L'urbanisation récente a participé à banaliser les logiques d'implantation initiales des villes et villages du territoire, tendant à une certaine uniformisation progressive des formes urbaines. De plus les extensions urbaines de la fin du XXème siècle se sont affranchies des contraintes et limites physiques au détriment des cours d'eau (canalisation) et des reliefs (construction de nouveaux quartiers sur les pentes).

- À l'inverse, certaines composantes ne sont que très peu mises en valeur et apparaissent comme des paysages oubliés du territoire :

- les anciens volcans ;
- le Val d'Allier, dont son accroche au territoire métropolitain est à renforcer

PATRIMOINES

- Les bourgs et les centres-villes, éléments fondateurs de l'identité du territoire, mais :

- qui présentent des signes de fragilité liés à l'entretien des constructions et à la perte d'attractivité résidentielle des tissus anciens ;
- qui disposent d'un patrimoine bâti insuffisamment connu et mis en valeur.

Un enjeu de requalification des bourgs, mais aussi d'action sur leurs qualités résidentielles et environnementales. Une articulation patrimoine / transition écologique et énergétique à trouver.

- Au-delà des édifices emblématiques et des tissus anciens, un patrimoine diversifié : viticole, industriel (et cités-jardins ouvrières) diffus, mais à prendre en compte.

- Des dialogues architecturaux qui ont été parfois abrupts au cours de la seconde moitié du XXe siècle (ruptures d'échelle...). Mais un dialogue à renouer entre ancien et contemporain. Dans une dynamique de renouvellement urbain, la question du patrimoine constitue un enjeu autour de la réinterprétation et de la réappropriation, la seconde vie des bâtiments, leur ouverture sur la ville.

- Des développements urbains qui standardisent et banalisent le paysage avec la nécessité de renouveler les architectures et les modèles (ex: lotissements, zones d'activités...).

OBJECTIF 2

CONFORTER LES ATOUTS MÉTROPOLITAINS AU BÉNÉFICE DES TERRITOIRES ET DE LA QUALITÉ DE VIE

A / Déployer les politiques culturelles et sportives

B / Renforcer les pôles d'innovation, les sites universitaires, de recherche et de formation

C / Soutenir l'emploi et l'accueil d'activités économiques

D / Considérer la Métropole comme point d'entrée du tourisme en Auvergne

E / Penser la mobilité à la grande échelle

Ces objectifs découlent des constats et enjeux suivants, relatifs au fait métropolitain et à l'économie.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC - CONSTATS/ENJEUX

LE FAIT METROPOLITAIN

- Une nouvelle armature territoriale régionale qui implique des opportunités pour le développement, mais qui constitue également un défi avec un jeu concurrentiel accru entre les métropoles en termes d'attractivité économique et résidentielle, au niveau national autant que régional.

- Clermont Auvergne Métropole entend se positionner comme métropole d'équilibre de l'Ouest régional, jouant un rôle de locomotive entraînant l'ensemble des territoires et agglomérations de l'ancien espace auvergnat (Moulins, Vichy, Aurillac,...).

- Un processus de métropolisation à l'œuvre (croissance démographique avec solde migratoire qui redevient excédentaire, augmentation des emplois des fonctions métropolitaines), qui repose sur une valorisation des atouts de la Métropole :

- réorientation de l'image « ville industrielle » vers « La Métropole nature », à l'appui notamment de l'inscription UNESCO
- les performances économiques et la vitalité étudiante et culturelle
- une métropole « à taille humaine »

- Des freins à l'attractivité métropolitaine subsistent, principalement liés à l'accessibilité, avec notamment l'enjeu de l'amélioration de la desserte ferroviaire à l'échelle régionale et nationale.

- La nécessité d'une articulation des politiques de développement, afin d'organiser des complémentarités économiques et territoriales sur le grand territoire, notamment entre espaces urbains, périurbains et ruraux.

LA METROPOLE DES SAVOIRS

- Avec ses 35 000 étudiants et ses 6000 chercheurs, l'enseignement supérieur et la recherche sont des leviers incontournables de l'attractivité du territoire, à la fois au regard des flux résidentiels, et du développement économique, avec des synergies et coopérations avec les acteurs économiques.

• Des champs d'intervention sont orientés vers les principaux défis du XXIème siècle et contribuent à la volonté de développer l'innovation et une recherche de pointe sur le territoire, en lien avec les acteurs économiques.

• L'enjeu de «la ville campus» ou du «campus dans la ville» à la fois en termes :

- de qualité de vie et d'accueil pour les étudiants (logements, vitalité culturelle, associative et sportive...)
- de meilleure intégration des sites d'enseignement dans la trame urbaine, de décloisonnement des sites... et des savoirs (Clermont-Ferrand au réseau mondial UNESCO des Villes apprenantes)

LE TISSU ECONOMIQUE

• Un fort taux de concentration des emplois qui est un atout (90% des habitants travaillent sur le territoire de la métropole).

• La métropole est l'épicentre d'un écosystème économique dépassant ses frontières, avec notamment des filières structurées sur le grand territoire. Un rôle de locomotive à poursuivre.

• Une tradition industrielle, mais une économie tertiariée

Le secteur de l'industrie connaît lui-même une tertiarisation de ses emplois, avec un développement des activités de recherche, du numérique et des services administratifs, en raison de la présence de groupes internationaux.

• Des filières d'excellence stratégiques au service de l'innovation

• Un dynamisme de l'entrepreneuriat du tissu économique local.

• Une vitalité économique à conforter

Si les perspectives de développement sont orientées vers l'économie du XXIe siècle, le territoire connaît également des fragilités, ciblées par les acteurs économiques. Elles concernent :

- l'accessibilité avec un sentiment «d'insularité» du territoire qui nuit aux échanges internationaux.
- des faiblesses s'agissant des capacités d'accueil des entreprises et du foncier économique, mais aussi s'agissant de la qualité et de la fonctionnalité des zones d'activités
- la nécessité de valoriser des «atouts» différenciants permettant d'identifier et de faire valoir les singularités clermontoises.

LE TOURISME

• Un tourisme porté essentiellement par le tourisme d'affaires, filière qui dispose d'une faible marge de progression.

• Une offre hôtelière surcapacitaire qui tend à se standardiser, notamment avec de nombreux nouveaux hôtels au sein des projets urbains. Une offre, qui concurrence l'hôtellerie locale historique de centre-ville, à mieux canaliser.

• Nécessité de diversification de l'offre

d'hébergement et plus largement de valorisation du territoire : tourisme urbain, nature, santé bien-être, tourisme événementiel et culturel.

• Un enjeu d'accessibilité aux espaces naturels et touristiques périphériques et d'anticipation de la sur-fréquentation des sites.

LES ZONES D'ACTIVITES ET LE FONCIER ECONOMIQUE

• L'ensemble des zones d'activités concentre 40% des emplois du territoire (environ 65 000), principalement le long d'une dorsale économique le long des grandes infrastructures routières.

• une adéquation offre/demande pour l'immobilier tertiaire mais une rareté du foncier immédiatement disponible et adapté aux besoins spécifiques des activités productives.

• Des réserves foncières importantes en extension, notamment au sein des parcs d'activités fléchés dans le SCOT, mais des secteurs à réinterroger vis-à-vis des enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels.

• En corollaire, un enjeu de recyclage du foncier économique existant avec :

- des sites industriels qui ont cessé leur activité,
- des projets de requalification des zones existantes,
- un accompagnement à développer pour inciter à l'optimisation des formats (compacité, mutualisation...)

En parallèle, un besoin de limiter les concurrences sur le foncier économique (mutation vers l'habitat, développements tertiaires, de commerces et services...) pour privilégier les activités qui trouvent moins leur place en ville au sein des ZAE.

• Des zones d'activités plus ou moins attractives et en quête de redéploiement stratégique :

- Un mitage des zones artisanales (habitat, commerce) avec la nécessité de trouver du foncier pour les artisans et éviter les phénomènes de relégation à l'extérieur du territoire métropolitain.
- Une offre tertiaire à mieux canaliser et à orienter vers le centre urbain selon un principe de mixité des fonctions (la majorité des demandes en immobilier tertiaire concernent des petites surfaces).
- Un saut qualitatif à poursuivre (haut débit, services aux entreprises, qualités environnementales des zones).
- Un enjeu de mieux identifier la vocation de chaque zone et du type d'activités que l'on souhaite voir s'y installer.

OBJECTIF 3

FAIRE DE L'ESPACE URBAIN UN LIEU D'ÉCHANGE ET DE PARTAGE

A / Recréer du lien autour de mobilités durables

B / Conforter les centralités et les proximités

C / Concevoir des espaces appropriables et praticables par tous

D / Lutter contre les isolats et les segmentations spatiales

Ces objectifs découlent des constats et enjeux suivants, relatifs à la mobilité, aux équipements, aux commerces, aux tissus urbains.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC - CONSTATS/ENJEUX

LA MOBILITÉ

- Une métropole qui reste essentiellement routière :

- 70% des déplacements domicile-travail en voiture alors que 90% des actifs résidents travaillent sur le territoire même de la métropole ;

- Pas de rocade, mais des voies express en ville.

- Des actions fortes issues du PDU qui sont à l'œuvre. Une révolution des mobilités métropolitaines avec de nombreux projets notamment :

- La réalisation du réseau Inspire avec les lignes structurantes B et C, puis la réorganisation du réseau bus.

- Le schéma cyclable métropolitain.

- De forts enjeux (sociaux et environnementaux) de réduction de la part modale de la voiture. Une politique qui nécessite d'articuler les développements urbains et les déplacements.

- Des déplacements à inscrire dans une logique interterritoriale sur le grand territoire :

- la valorisation de l'étoile ferroviaire,

- de nouveaux lieux et services pour le report modal (parking relais, covoiturage...).

- Un enjeu qualitatif et sanitaire d'apaiser les centres et les tissus urbains par un espace public favorable aux modes doux (piétons et vélos).

- Des stationnements très présents dans l'espace urbain avec des problématiques particulières d'encombrement des espaces publics.

LES COMMERCES

- Un appareillage commercial complet et fonctionnel en termes de diversité et de densité de l'offre, rayonnant sur une vaste aire de chalandise.

- Mais :

- une augmentation rapide et continue du plancher commercial des grandes et moyennes surfaces de périphérie sur la décennie précédente, supérieure au rythme de croissance de la population et de la consommation des ménages.

- Une hypertrophie commerciale au Sud de la métropole. Des enjeux de rééquilibrages.

- Un modèle des hypermarchés avec galeries commerciales associées qui montre des signes d'essoufflement, notamment en lien avec les évolutions des comportements des consommateurs (e-commerce).

- Un enjeu à anticiper : le développement possible de friches commerciales dans les zones périphériques.

- Un commerce de centre-ville qui montre des signes de regain, mais reste fragile et des polarités commerciales de proximité et de centres-bourgs relativement restreintes.

- Un Document d'Aménagement et Artisanal et Commercial (SCoT du Grand Clermont) qui vise au rééquilibrage centre/périphérie.

LES EQUIPEMENTS

- La métropole clermontoise dispose d'une gamme d'équipements dense et riche, avec un bon niveau de services de proximité dans les communes et de grands équipements structurants qui contribuent au rayonnement de la métropole au-delà de ses frontières.

- Un renforcement des équipements culturels et sportifs dans les communes, lié à la politique de construction d'équipements communautaires de proximité.

- De nombreux projets, notamment pour la culture et le sport. Un enjeu de décroisement et « d'ouverture sur la ville » et ses habitants.

LES TISSUS URBAINS

- Des enclaves monofonctionnelles ou sociales à mieux intégrer à l'espace urbain et à ouvrir sur la ville.

- Un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui va transformer les quartiers concernés.

- Des espaces publics à apaiser et à améliorer pour un meilleur partage de la ville et pour renforcer le lien social.

OBJECTIF 4

PRENDRE SOIN DU BIEN COMMUN : LA BIODIVERSITÉ ET LES RESSOURCES NATURELLES

A / Préserver des sanctuaires pour la biodiversité

B / Maintenir et développer les continuités écologiques

C / Affirmer le rôle de la forêt comme une ressource essentielle aux multiples bénéfices

D / Ménager la ressource en eau

E / Considérer le sol comme une ressource

Ces objectifs découlent des constats et enjeux suivants, relatifs à la trame verte et bleue, aux ressources naturelles et à la consommation d'espace.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC - CONSTATS/ENJEUX

LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Une grande variété de milieux naturels supports d'une grande richesse de biodiversité comme en témoigne les nombreux périmètres de protection et d'inventaire. Cette diversité est liée principalement à l'ampleur des gradients altitudinaux, thermiques, hygrométriques, au relief et au type de substrat géologique.
- Une diversité qui s'exprime différemment à l'échelle du territoire :
 - L'ouest du territoire présente un degré de naturalité important et de grands espaces naturels remarquables.
 - La partie Est est constituée d'une grande plaine cultivée au sein de laquelle se trouvent encore des îlots résiduels de nature qui constituent des zones refuges pour la faune et la flore et prennent alors toute leur importance.
 - Au centre se trouve la zone urbaine étroitement liée aux coteaux de Limagne.
- Néanmoins :
 - Une fragmentation des continuités écologiques liée à l'urbanisation et aux infrastructures.
 - Des menaces sur la biodiversité aggravées par les changements climatiques.
 - Des forêts et îlots boisés particulièrement soumis à ces changements climatiques alors qu'ils sont essentiels au stockage du carbone et à la prévention contre les risques (stabilisation des sols, atténuation du ruissellement, notamment sur la Faille de Limagne).
 - Une trame verte et bleue à renforcer dans les secteurs de plaine agricole.
 - Une urbanisation qui nécessite de ménager des espaces relais et des passages pour la biodiversité, notamment entre les différents milieux. Les développements urbains projetés dans les documents d'urbanisme communaux entrent parfois en contradiction avec cette nécessité.
 - Un centre urbain très minéralisé avec un enjeu de renaturation et d'équilibre entre Ville et Nature au sein des tissus urbains, non seulement pour la biodiversité, mais également pour la santé et le bien-être des habitants.

LA RESSOURCES EN EAU

- A l'échelle du territoire de la métropole, la ressource la plus sollicitée est la nappe alluviale de l'Allier pour l'alimentation en eau potable. Or, cette ressource fait l'objet de plusieurs pressions qui constituent une menace sur l'alimentation en eau potable (forte sollicitation au-delà du territoire de Clermont Auvergne Métropole, pollutions diffuses, principalement d'origine agricole).
- Des ressources en eau importantes aussi bien superficielles que souterraines. Néanmoins, la connaissance sur ces ressources est imparfaite.
- Une partie des cours d'eau traversant la plaine de Limagne ont connu d'importantes modifications de leur fonctionnement par le passé (artificialisation) qui se traduit par une altération de leur fonctionnement morphologique et écologique.

- Un enjeu d'une meilleure gestion des eaux pluviales et de la perméabilité des sols pour préserver la ressource, limiter la pollution des milieux naturels et atténuer les risques.

- Des situations sont très disparates entre les communes en termes de rendement des réseaux d'adduction en eau potable ou encore de gestion des eaux usées (des dysfonctionnements liés au réseau de collecte à la capacité et l'ancienneté des stations d'épuration).

LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

- Une consommation d'ENAF de l'ordre de 400 ha sur la période 2013-2023 (40 ha/an) et de nombreuses extensions urbaines restantes dans les PLU communaux (602 ha).
- Un enjeu de s'inscrire dans la trajectoire Zero Artificialisation Nette par une modération de la consommation d'ENAF conséquente

OBJECTIF 5

ACTIVER LES LEVIERS DU RENOUVELLEMENT URBAIN

A / Intensifier la ville et ses usages autour des centralités et des transports collectifs

B / Réinvestir les centres anciens

C / Déployer les démarches de projet

D / Permettre une évolution maîtrisée des tissus urbains

E / Préfigurer la transformation des espaces stratégiques

Ces objectifs découlent des constats et enjeux suivants, relatifs aux tissus urbains et aux capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants.

- Une organisation de l'espace urbain marquée par des segmentations fonctionnelles :
 - Des corridors d'activités le long des grands axes structurants et des emprises conséquentes enserrées dans le tissu urbain.
 - Des développements résidentiels en chapelets ou radioconcentriques à partir des centres-bourgs et centres-villes avec un gradient d'intensité centre / périphérie.
- Une organisation spatiale spécifique des communes de l'Ouest du territoire, organisées en plusieurs Villages.
- Des tissus anciens qui ne disposent pas toujours de fonctionnalités et qualités urbaines qui correspondent aux attentes contemporaines. Un bâti ancien parfois dégradé et vacant avec des enjeux d'adaptation et de transformation de l'existant.
- Des tissus urbains plus ou moins réceptifs à l'évolution et au renouvellement urbain :
 - des faubourgs denses et des faubourgs composés, support d'intensification urbaine et de mixité des fonctions. Mais des enjeux relatifs aux formes urbaines, à l'insertion des constructions dans le paysage et à la nature en ville à prendre en compte pour la qualité du cadre de vie.
 - des grands ensembles résidentiels, parfois qualitatifs, parfois à requalifier. Des enjeux relatifs à l'intégration dans la trame urbaine générale, à la qualité des espaces publics, à la diversité des formes urbaines.
 - des zones d'activités anciennes, parfois en continuité des tissus résidentiels avec une logique de mutation progressive.
 - des tissus pavillonnaires récents et structurés, de qualités inégales, peu réceptifs à l'évolution.
 - un tissu pavillonnaire diffus, présentant des opportunités de recomposition urbaine et de «densification douce».
- Des formes urbaines qui structurent les paysages du territoire métropolitain fondent l'identité des quartiers et des communes. Dans un contexte de renouvellement urbain : une nécessité d'articuler «l'intensification » avec une double échelle d'enjeux :
 - le territoire perçu / vécu par les habitants,
 - les enjeux « métropolitains » relatifs aux corrections des déséquilibres sociaux, d'articulation avec les transports collectifs et modes doux, à la nature en ville face au réchauffement climatique, aux émissions de gaz à effet de serre.
- Des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants conséquentes, avec de nombreux projets en cours ou à l'étude et un potentiel de l'ordre de 20 000 logements à «activer». Mais de fortes disparités en termes de possibilités avérées de renouvellement urbain selon les communes (Cf Fiche n°3).

OBJECTIF 6

RELEVER LES DÉFIS D'UNE MÉTROPOLE BAS CARBONE ET SOBRE EN ÉNERGIE

A / Développer les énergies renouvelables locales

B / Promouvoir un métabolisme urbain circulaire et des flux raisonnés

C / Allier mutations urbaines et efficacité environnementale

Ces objectifs découlent des constats et enjeux suivants, relatifs aux ressources énergétiques. Il s'appuient également sur les données et objectifs du Schéma de Transition Ecologique et Energétique (STEE) de Clermont Auvergne Métropole.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC - CONSTATS/ENJEUX

LA RESSOURCE DU SOL ET DU SOUS-SOL

- Des ressources variées et d'intérêt du fait de la diversité géologique du territoire.
- Clermont Auvergne Métropole est le principal pôle consommateur de matériaux du département avec des besoins courants pour le bâtiment et les travaux publics élevés. Or :
 - en moins d'une trentaine d'années, plus de la moitié des carrières du département ont arrêté leur activité ;
 - du fait d'une forte sollicitation, la ressource alluvionnaire se trouve limitée.
- A besoins courants constants, la pénurie de matériaux va s'accroître, ainsi que la dépendance extérieure si aucune solution de substitution n'est mise en œuvre.

LA RESSOURCE ÉNERGÉTIQUE

- Clermont Auvergne Métropole subit une forte dépendance aux énergies fossiles (produits pétroliers et gaz) qui représentent 68% des consommations. Le taux de dépendance énergétique aux ressources extérieures au territoire est donc très fort.
- Les énergies renouvelables couvrent actuellement seulement 8% de la consommation totale en énergie.
- Le territoire possède un potentiel significatif de développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, le bois-énergie, valorisation énergétique des déchets, géothermie) aujourd'hui insuffisamment développé : Le potentiel de production énergétique du territoire est estimé à 96 % de la consommation énergétique (estimée) à l'horizon 2050.
- Le développement du photovoltaïque constitue le levier principal pour l'atteinte de cet objectif.

EMISSION DE GES

- Les émissions de gaz à effet de serre de la métropole sont inférieures à la moyenne régionale (5teq/CO2/hab/an contre 6,3 teqCO2/hab/an en région). Les principaux postes d'émissions sont les transports routiers, le résidentiel et la gestion des déchets.

OBJECTIF 7 **PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ ET LA QUALITÉ** **DE L'HABITAT**

A / Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins démographiques

B / Renforcer la solidarité par le développement et le rééquilibrage de l'offre sociale

C / Déployer des solutions en logement adaptées aux spécificités des besoins

D / Innover pour un habitat de qualité

Ces objectifs découlent des constats et enjeux suivants, relatifs à la démographie et à l'habitat. Ils s'inscrivent en articulation avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré concomitamment aux travaux sur le PADD (Cf. Fiche n°4).

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC - CONSTATS/ENJEUX

LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT

- Différents indicateurs témoignent de la vitalité métropolitaine :

- une croissance démographique positive et deux fois supérieure au niveau constaté dans les années 2000,

- un solde migratoire de nouveau légèrement positif,

- un marché immobilier dynamique.

- Pour autant le modèle de développement actuel présente différents signes de fragilité :

- Le territoire, notamment le cœur urbain, se spécialise dans l'accueil de petits ménages (jeunes et seniors), mais peine à fidéliser les familles qui s'installent notamment dans les territoires limitrophes, où les niveaux de prix de l'immobilier sont les plus attractifs.

- Le desserrement résidentiel se réalise en partie au sein de la Métropole, mais aussi au-delà, contribuant ainsi au vieillissement de la population et à la détérioration des équilibres générationnels au sein de la population.

- Les disparités socio-territoriales entre les communes et les quartiers (notamment entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les autres) restent prégnantes, comme en témoignent les indicateurs exploités dans le diagnostic, en particulier celui des revenus.

- Les besoins d'intervention et de reconquête du parc existant restent importants. Des actions à poursuivre et mettre en œuvre pour favoriser la rénovation énergétique, mais aussi pour lutter contre la vacance, l'habitat indigne...

- L'enjeu pour la Métropole est de conforter et pérenniser la dynamique d'ensemble tout en favorisant de meilleurs équilibres en interne, garantie d'un modèle de développement durable et performant pour :

- Conforter les dynamiques démographiques et résidentielles à l'échelle de la Métropole.

- Amplifier les interventions sur le parc existant, notamment le parc privé.

- Poursuivre le développement du logement locatif social, avec des produits adaptés à la demande et mieux répartis sur le territoire.

- Améliorer globalement l'accessibilité financière de l'habitat, notamment dans le neuf, pour l'accession à la propriété et ainsi mieux fidéliser la tranche 25-64 ans = actifs, familles, primo-accédants (logement abordable).

- Être en mesure de proposer une diversité de produits complémentaires sur le territoire de la Métropole.

- Répondre aux besoins en logements des jeunes ou liés au vieillissement (adaptation de l'offre et des typologies).

- Mieux mesurer les besoins en logements pour développer une dynamique métropolitaine impliquant l'ensemble des communes du territoire dans une logique de solidarité intercommunale.

- Créer du lien, des flux entre les communes, mobilités résidentielles, quotidiennes, de loisirs...

OBJECTIF 8 **AGIR POUR LE BIEN-ÊTRE ET LA SANTÉ DE** **TOUS**

A / Lutter contre les nuisances et pollutions

B / Renforcer la résilience du territoire face aux risques et aux aléas

C / Adapter l'espace urbain aux changements climatiques

D / Concevoir et développer des espaces urbains favorables à la santé

Ces objectifs découlent des constats et enjeux suivants, relatifs aux risques et nuisances.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC - CONSTATS/ENJEUX

LES RISQUES

- Le territoire est soumis à deux risques naturels principaux : le risque lié aux mouvements de terrain et le risque inondation

- L'ensemble des communes sont concernées par le risque mouvement de terrain (hormis Saint-Genès-Champanelle) et par le risque retrait gonflement d'argiles.

- Le risque d'inondation concerne particulièrement les communes du centre et de l'est du territoire. Les communes situées au niveau des têtes de bassins versants des cours d'eau sont peu soumises au risque inondation.

- Les risques industriels et de Transport de Matières Dangereuses (TMD) sont particulièrement prégnants au niveau de la métropole du fait sa spécialisation dans des industries génératrices de risques.

- Le territoire est également soumis au risque minier et au risque de rupture de barrages.

LES NUISANCES ET POLLUTIONS

- La qualité de l'air se trouve altérée par les émissions atmosphériques liées aux rejets urbains et à la voirie ainsi que par la proximité de sites industriels. Les communes les plus préservées sont celles s'inscrivant dans la chaîne des Puys et au niveau des piémonts.
- La masse d'eau souterraine de l'Allier subit une forte dégradation de la qualité de ses eaux en raison de pollutions agricoles diffuses (nitrates en particulier).
- Les masses d'eau superficielles sont également altérées, voire dégradées pour la majorité des cours d'eau du territoire en particulier sur les tronçons traversant des secteurs urbanisés.
- Sur le territoire, des facteurs autres que les pollutions sont à l'origine de nuisances qui touchent à la qualité du cadre de vie :
 - Les nuisances sonores sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole sont essentiellement liées au bruit routier. Ces nuisances sont bien connues et localisées.
 - En termes d'émissions lumineuses, le territoire de Clermont Auvergne Métropole est pour moitié concerné par la pollution lumineuse, principalement au niveau des communes situées dans la plaine où se concentrent les activités anthropiques et les principaux axes de circulation.
 - Comme tous les grands espaces urbains, Clermont Métropole est exposé à la problématique des Ilots de Chaleur Urbains (ICU), phénomène inhérent à la minéralité de la ville qui se traduit par des zones où la chaleur s'accumule, impactant le confort des habitants et usagers.

OBJECTIF 9

RENFORCER LES INTERACTIONS ENTRE VILLE, NATURE ET AGRICULTURE

A / Promouvoir l'agriculture locale et une alimentation de qualité

B / Mettre en œuvre une ceinture verte métropolitaine

C / Faciliter l'accès des habitants et des visiteurs aux espaces de nature et sites remarquables

D / Recréer des transitions paysagères sur les lisières urbaines

E / Traverser le territoire au contact de la nature

Ces objectifs découlent des constats et enjeux suivants, relatifs aux activités agricoles et aux paysages. Ils s'inscrivent également dans le cadre d'une recherche d'une meilleure qualité du cadre de vie.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC - CONSTATS/ENJEUX

LES ACTIVITES AGRICOLES

- L'activité agricole participe grandement au dynamisme du territoire, par son caractère multifonctionnel qui est à la croisée entre

l'économie, le paysage, l'environnement, l'alimentation et la cohésion des territoires.

- Une agriculture diversifiée et des interrelations entre agriculture de plaine et de montagne.

- Néanmoins :

- 68% du potentiel agricole est exploité, 32% non exploité, dont 64% des secteurs classés AOP Côtes d'Auvergne. Des enjeux de reconquête agricole, notamment pour la viticulture ou le maraîchage dans le cadre du développement des circuits-courts ;
- Un enjeu de préservation des terres agricoles vis-à-vis de l'urbanisation.

PAYSAGES ET USAGES

- Des lisières urbaines à retravailler, notamment par le biais du développement de nouvelles approches agricoles : une articulation Ville/Nature/Agriculture qui pourrait s'orienter vers la constitution de parcs agro-urbains, visant à faire évoluer les limites urbaines vers des espaces transitoires ayant des capacités d'usages polyvalents entre pratiques urbaines et agricoles. Les lisières urbaines des vallées et de la plaine pourraient être des espaces privilégiés, en corollaire d'une action sur les coteaux : agricole (vignes, vergers..) ou « naturel » : préservation des sites, randonnée, sensibilisation.
- Une lecture paysagère de l'eau discontinue : les cours d'eau du territoire forment un fil conducteur entre les communes, peu mis en valeur alors qu'ils peuvent être le support d'une identité partagée.

L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSÉE

A/ Méthodologie

Dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet doit être effectuée. Cette analyse réalisée en phase de diagnostic permet de mettre en perspective les dynamiques d'urbanisation puis de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les données présentées ici relèvent d'une **analyse qui s'est effectuée en deux temps.**

- Dans un premier temps, la «version 1» du diagnostic du PLUi de la Métropole, réalisée en 2019, a procédé une analyse 2013-2023 pour couvrir une période de 10 ans (orthophographies de l'été 2013 disponibles et finalisation prévisionnelle du PLUi en 2023) :
 - par un repérage comparatif des orthophographies 2013 et 2019,
 - complété par une estimation de la consommation 2019-2023 sur la base des entretiens avec les communes sur leurs projets en cours et leurs temporalités de mise en œuvre prévisionnelle.

Cette première analyse a abouti à une enveloppe de consommation «passée» de 400 ha, soit un rythme de 40ha/an, base sur laquelle ont été

discutés et établis les objectifs de modération dans le cadre du PADD.

Parallèlement, l'Etat a mis en place une plateforme de suivi de la consommation d'ENAF dans le cadre de l'accompagnement des collectivités vers une réduction des trajectoires de consommation et de préfiguration de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les données communiquées confirment en volume cette analyse, bien que les outils de calcul divergent (utilisation des fichiers fonciers déclaratifs en année N-1 et non par photo-interprétation). La méthodologie du portail de l'Etat permet d'observer les grandes dynamiques « en flux », mais est difficilement applicable et vérifiable sur le terrain pour réaliser un «avant-après». Néanmoins, l'analyse de la consommation d'ENAF de l'Etat aboutit à un rythme de consommation relativement similaire sur la période avec 40,2 ha par an (et une consommation supérieure sur la période de référence de 2011-2021 de loi Climat et Résilience : 594 ha soit 59,4 ha par an).

- Dans un second temps, une analyse actualisée à été produite sur la base de l'orthophographie disponible de mi-2022, complétée par les projets autorisés dont les travaux sont sur le point de démarrer début 2023.

Cette seconde analyse actualisée a abouti à une enveloppe de consommation «passée» de plus de 427 ha soit environ 43 ha/an sur la période 2013-2023.

A NOTER

CONSOMMATION ENAF ET ARTIFICIALISATION

La notion d'artificialisation introduite en 2021 par la loi Climat et résilience déclinant l'objectif Zéro Artificialisation Nette 2050 (ZAN) diffère de la notion de consommation d'ENAF.

Extrait du fascicule publié par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires :

«Pour l'atteinte des objectifs établis [par la loi], deux notions coexistent : la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols. Ces deux notions sont distinctes, mais néanmoins complémentaires.

La mesure de la consommation d'ENAF permet d'apprécier les changements de destination ou d'usage des espaces, en distinguant les ENAF des espaces urbanisés. Elle est adaptée à la quantification des phénomènes d'étalement urbain et de mitage.

Cette notion ne permet toutefois pas d'évaluer finement le processus d'artificialisation des sols, qui appréhende l'atteinte portée à la fonctionnalité des sols, en considérant leur état physique, sur la base de l'évolution de leur

couverture et de leur usage, y compris au sein de la tache urbaine ou de l'espace urbanisé.

Ainsi, réduire la consommation d'espace permet de limiter l'extension des espaces urbanisés et s'apparente à la lutte contre l'étalement urbain et à la gestion économe de l'espace, ce qui constitue l'un des leviers majeurs pour réduire l'artificialisation des sols qui concourt, quant à elle, plus globalement à la préservation des sols, y compris la nature en ville.

À compter de 2031, les deux notions seront suivies de manière complémentaire par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.»

L'analyse de la consommation des ENAF dans le cadre du PLUi ne comprend donc pas un calcul de l'artificialisation telle qu'elle est définie par les décrets d'application et qui se basera notamment sur les données produites par l'IGN (données de l'Occupation du Sol à Grande Echelle - OCS-GE) qui seront livrées en 2024 pour le Puy-de-Dôme.

L'intégration des analyses et objectifs en termes d'artificialisation s'effectuera par une procédure d'évolution du PLUi, à partir des déclinaisons supra-territoriales, à l'échelle du SRADDET, puis du SCOT.

Éléments retenus pour la mesure de la consommation des ENAF

L'analyse 2013-2023 de la consommation des ENAF dissocie d'une part les consommations «Habitat» à dominante résidentielle, d'autre part les consommations «Economie et équipement», liées aux zones d'activités, aux équipements et infrastructures.

Les terrains pris en compte dans l'analyse sont les suivants :

- Les opérations d'ensemble réalisées en extension urbaine, généralement au sein des zones AU des PLU des communes. Ce mode d'urbanisation a représenté environ 122 ha pour l'habitat et 66 ha pour l'économie.

Exemple à Lempdes (cadastre 2023 sur photographie aérienne 2013).



A gauche une opération **A** réalisée entre 2013 et 2023. A droite, une opération **B** non comptabilisée, car en cours de finalisation en 2013

- L'urbanisation « diffuse » en extension de l'enveloppe urbaine sur des terrains non bâtis, quelque soient leurs surfaces, généralement située en zone U des PLU.

Ces extensions urbaines «diffuses» sont en grande majorité liées à la réalisation de maisons individuelles ou de micro-lotissements (près de 130 petites entités représentant environ 47 ha). Plus rarement, elles peuvent être liées à la réalisation de bâtiments d'activités ou d'équipement (8 ha environ).

Exemple à Orcines (photographie aérienne 2013 et 2022)



- Les périmètres de Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) dont l'aménagement a débuté que tous les terrains soient déjà bâtis ou non.

En revanche ne sont pas intégrées dans cette «consommation passée» des ZAC :

- les ZAC qui ont été créées sans qu'un démarrage effectif des travaux n'ait eu lieu.
- les secteurs de ZAC non directement ouverts à l'urbanisation, étant en zones à urbaniser «conditionnées» dans les PLU communaux (en lien avec le phasage des PDS du SCOT).
- les terrains des ZAC destinés à l'aménagement d'une lisière paysagère avec les espaces agri-naturels limitrophes.

Cette catégorie représente près de 85 ha pour l'économie (ZAC du Parc logistique, ZAC des Fontenilles, 2ème phase des Montels) et 44 ha pour l'habitat (Trémonteix, 3 Fées, Malmouche). (A noter : la ZAC Palavezy à Cournon d'Auvergne est intégrée dans la catégorie des «extensions vers l'intérieur»).

Exemple à Gerzat : Au nord, l'ensemble des terrains est compris dans la consommation 2013-2023 (au sein de la ZAC du Parc logistique, en zone U du PLU de Gerzat et desservi par la voie). Au Sud et à l'Est : terrains dans la ZAC, mais non comptabilisés pour la période 2013-2023 car non ouverts à l'urbanisation (zone AU conditionnée) ou prévus pour l'aménagement d'une lisière en compensation environnementale.



- Des «extensions vers l'intérieur». Bien que compris au sein de l'enveloppe urbaine, la méthodologie intègre également des tènements cultivés ou boisés conséquents (> 1ha) en «dent creuse».

Exemple à Cournon d'Auvergne d'une opération sur le secteur Marc Bloch sur des terres agricoles en dent creuse



Cette catégorie représente environ 18 ha pour l'habitat et 6 ha pour l'activité.

- Les projets d'infrastructures et d'équipements (29 ha)

Exemple du nouveau centre d'exploitation des bus à Cournon d'Auvergne



- S'ajoute également environ 2 ha de consommations «informelles» sur des espaces agri-naturels (secteur de la Rodde à Gerzat principalement).

Éléments non retenus pour la mesure, car non considérés comme ENAF

- Les carrières, les installations photovoltaïques, les constructions agricoles.
- Les terrains en friche

Exemple du site des alcools à Gerzat



- Les projets sur des espaces verts ou jardinés attachés à une fonction résidentielle ou économique (exemple : division parcellaire pavillonnaire, nouvelles constructions sur foncier déjà bâti, projet en démolition reconstruction...).

- Les plus petites dents creuses (terrains nus au sein de l'enveloppe urbaine) < 1ha, relevant d'opérations diffuses au coup par coup. (voir si après le calcul complémentaire de la consommation foncière)

Exemples à Clermont-Ferrand et Aubière au sein de la zone d'activité



Exemples de projets résidentiels à Clermont-Ferrand et Cournon d'Auvergne



- Ne sont également pas comptabilisés, les petits aménagements publics en zones A et N, sans constructions associées, liés à la création de chemins, de petites poches de stationnements pour l'accès aux espaces de nature, de reconfiguration de voirie d'emprises limitées ou d'ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la maîtrise du ruissellement (non quantifiables sur la période 2013-2023 et compatibles avec la vocation agricole et naturelle des espaces).

Typologies des consommations d'ENAF 2013-2023

Typologie des consommations d'ENAF	HABITAT	ECONOMIE / EQUIPEMENT	TOTAL 2013-2023
Opération d'ensemble en extension urbaine	122 ha	66 ha	188 ha
Urbanisation diffuse en «surépaisseur»	47 ha	8 ha	55 ha
Zones d'aménagement concertée	44 ha	85 ha	129 ha
Extension «vers l'intérieur»	18 ha	6 ha	24 ha
Infrastructures et équipements		29 ha	29 ha
Habitat informel	2 ha		2 ha
TOTAL	233 ha	194 ha	427 ha

B/ Résultats

Sur les **427 ha** d'ENAF consommés sur la période 2013-2023 :

- 233 ha relèvent de projets résidentiels et mixtes (55%) ;
- 194 ha relèvent de projets économiques ou d'équipements (45%).

Les répartitions des consommations montrent de fortes disparités entre les communes, en lien :

- avec les zonages des PLU communaux, plus ou moins ouverts à l'urbanisation en extension urbaine ;
- la morphologie des communes, plus ou moins contraintes dans leur développement, au regard des limites communales, de la topographie, des enjeux environnementaux ou liés aux risques ;
- la réalisation de grandes opérations, notamment à vocation métropolitaine s'agissant des zones d'activités.

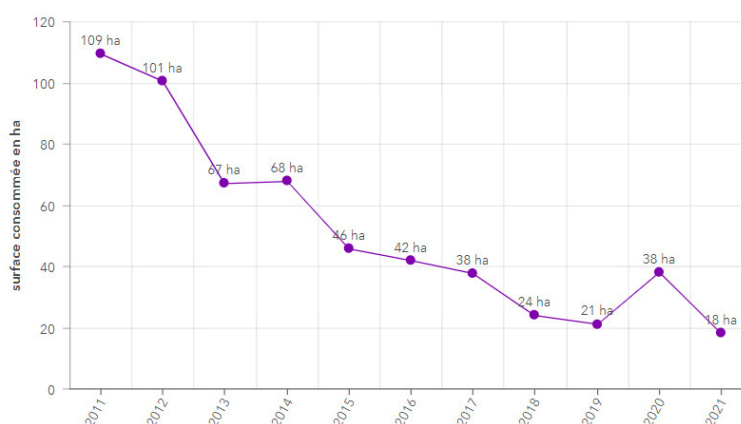
Ainsi il est à noter que :

- les espaces agricoles au sein de la plaine de Limagne et du Val d'Allier ont été fortement sollicités. Ils représentent 315 ha (73,5%) des consommations, généralement sous la forme d'opérations d'ensemble de taille conséquente. Ces espaces concentrent la quasi-totalité des développements à vocation «économie et équipement» avec 190 ha sur les 194 ha du total métropolitain.
- les espaces agri-naturels en frange urbaine sur les coteaux ceinturant le cœur aggloméré de la Métropole représentent 76ha (18%). Ces consommations sont majoritairement liées à de plus petites zones à urbaniser ou à des extensions diffuses en surépaisseur de la tache urbaine en zone U.

- environ 35 ha (8,5%) cumulés pour les communes de Saint-Genès-Champagnelle et d'Orcines sur le plateau des Dômes, dotées de PLU «anciens» avec un grand nombre de zones à urbaniser et une délimitation des zones U permettant également une urbanisation diffuse en surépaisseur. L'essentiel des consommations de ces communes est lié à des extensions résidentielles pavillonnaires.

Cette analyse, conduite à partir de deux «photographies» du territoire, peut être complétée par une analyse tendancielle issue des données de la plateforme mise en place par l'Etat. Bien que les données d'entrée ne soient pas de même nature (déclarations fiscales annuelles), elles permettent d'appréhender les flux de consommation avec une baisse tendancielle observée depuis le début des années 2010.

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022

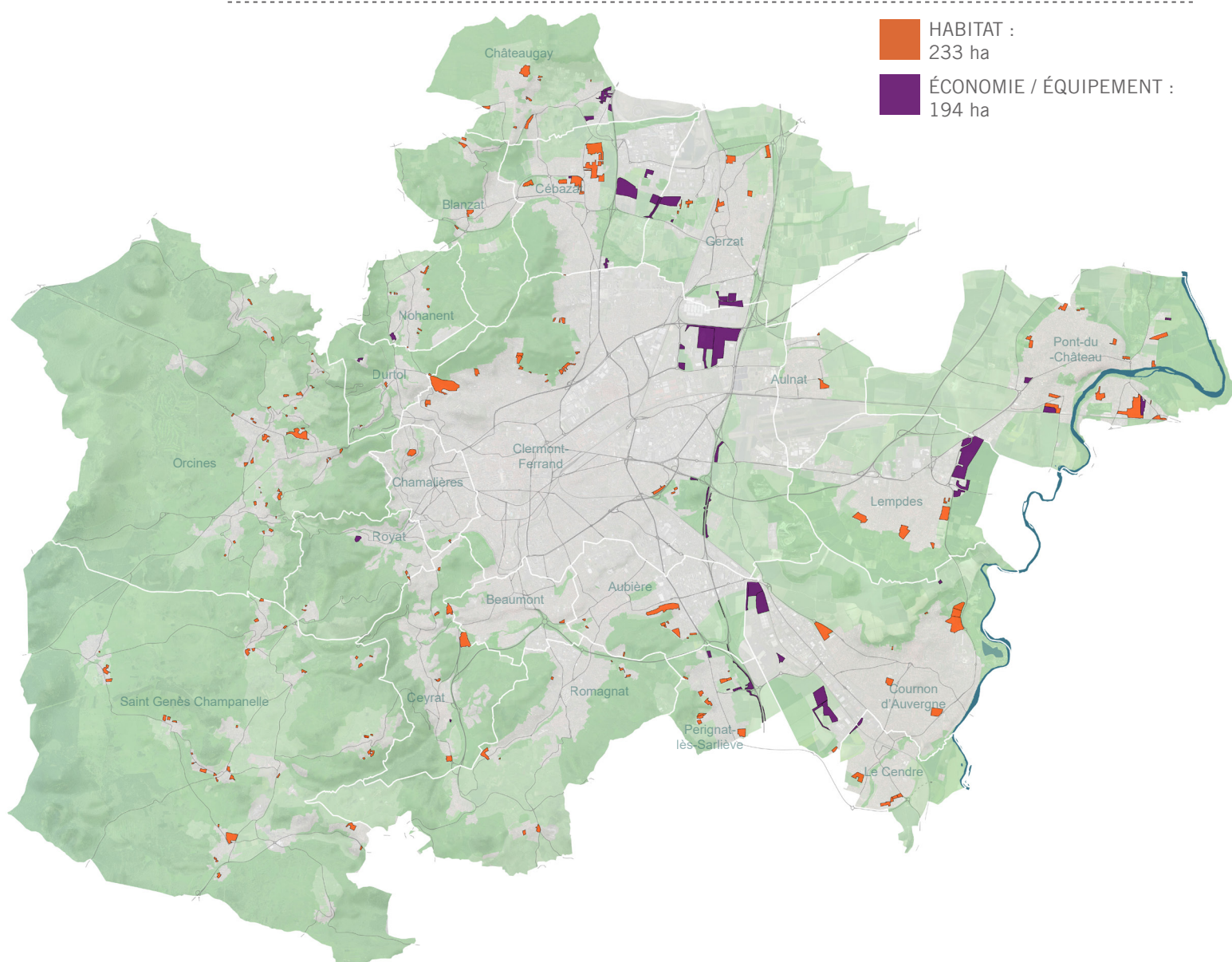


Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022

COMMUNE	HABITAT	ECONOMIE / EQUIPEMENT	TOTAL 2013-2023
Aubière	12,8	0,4	13,2
Aulnat	2,6	0,0	2,6
Beaumont	0,5	0,0	0,5
Blanzat	3,1	0,0	3,1
Cébazat	25,5	21,9	47,4
Ceyrat	10,3	0,2	10,5
Chamalières	2,3	0,0	2,3
Châteaugay	7,6	6,9	14,5
Clermont-Ferrand	25,4	53,7	79,1
Cournon-d'Auvergne	27,3	38,7	66,1
Durtol	0,8	0,6	1,4
Gerzat	10,2	19,6	29,8
Le Cendre	6,4	0,3	6,8
Lempdes	14,7	32,4	47,0
Nohanent	2,0	1,2	3,2
Orcines	16,2	0,0	16,2
Pérignat-lès-Sarliève	8,3	8,5	16,7
Pont-du-Château	32,2	8,1	40,2
Romagnat	5,0	0,0	5,0
Royat	0,7	1,3	2,0
Saint-Genès Champagnelle	19,1	0,6	19,8
TOTAL METROPOLE	232,9	194,4	427,3

Répartitions de l'analyse de la consommation des ENAF 2013-2023

CONSOMMATION ENAF 2013/2023



ANALYSE COMPLÉMENTAIRE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Au-delà de l'analyse de la consommation d'ENAF posant les bases de la détermination des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD, une analyse complémentaire a été menée sur l'urbanisation des plus petites dents creuses au sein des enveloppes urbaines existantes (terrains entre 500m² et 1 ha). Cette étude de la consommation foncière sur des terrains nus (sans constructions au préalable) permet :

- d'appréhender le processus d'urbanisation du territoire et la densification des espaces urbains par le comblement des dents creuses ;
- de fournir une première clé d'analyse, en préfiguration des objectifs futurs liés à l'artificialisation. Il est à préciser que cette analyse complémentaire, réalisée par photo-interprétation et traitement géomatique n'intègre pas les données de l'artificialisation des sols selon la nomenclature définis par décret (données indisponibles pour la période 2013-2023), ni de qualification sur la nature des terrains en 2013.

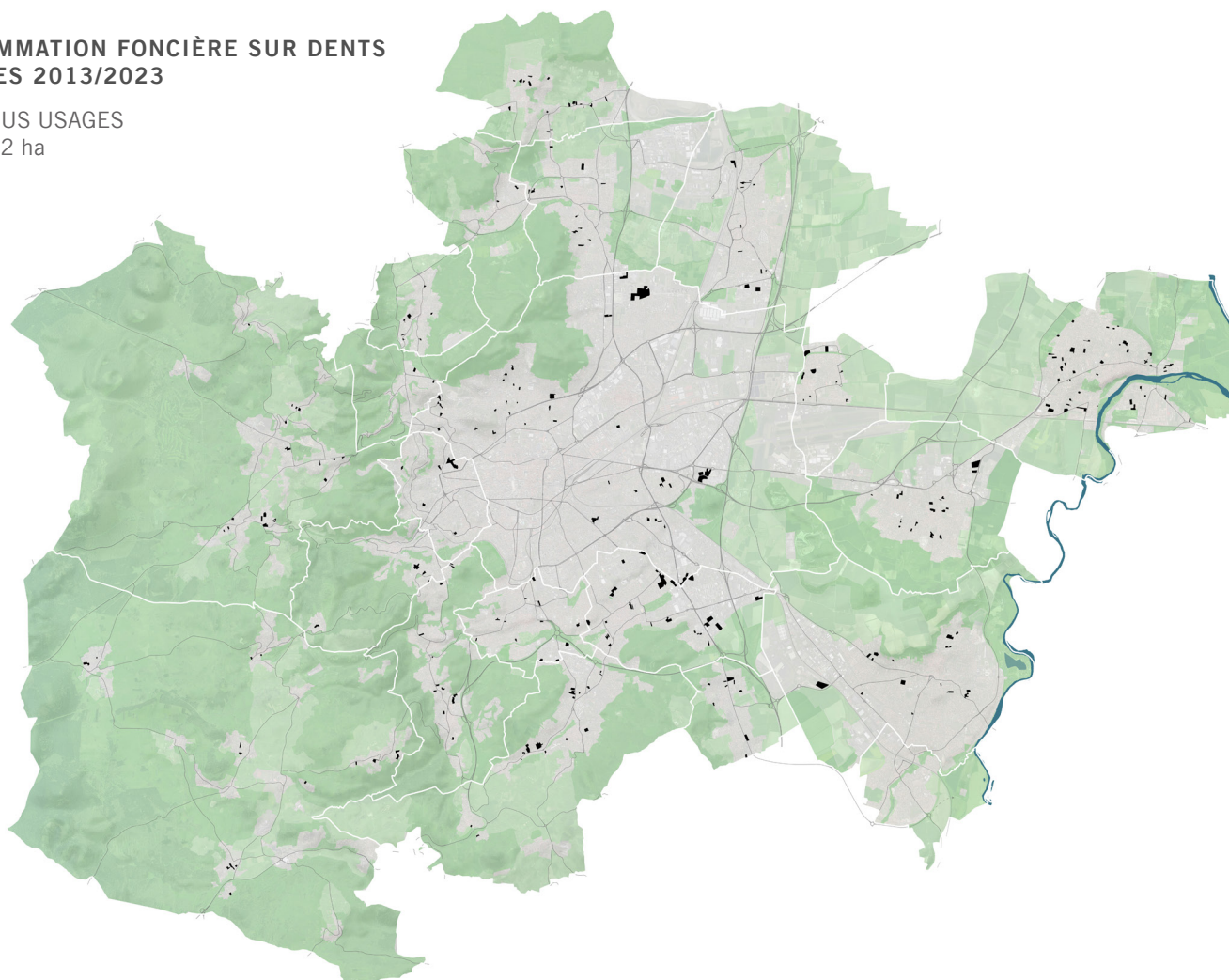
Cette analyse montre que sur la période 2013-2023, près de 102 ha de terrains «nus» ont été construits au sein de l'enveloppe urbaine, dont 80 ha pour l'habitat et 22 ha pour l'économie.

Consommation foncière complémentaire au sein de l'enveloppe urbaine 2013-2023

COMMUNE	HABITAT	ECONOMIE	TOTAL 2013-2023
Aubière	8,1	6,2	14,4
Aulnat	2,4	0,8	3,1
Beaumont	1,4	1,1	2,4
Blanzat	0,4	0,0	0,4
Cébazat	2,1	0,7	2,8
Ceyrat	2,8	0,0	2,8
Chamalières	3,1	0,0	3,1
Châteaugay	3,0	0,3	3,3
Clermont-Ferrand	15,9	6,0	21,9
Cournon-d'Auvergne	5,1	2,3	7,4
Durtol	0,5	0,0	0,5
Gerzat	2,0	1,7	3,6
Le Cendre	0,0	0,0	0,0
Lempdes	3,9	2,5	6,4
Nohanent	1,2	0,0	1,2
Orcines	3,3	0,4	3,7
Pérignat-lès-Sarliève	2,8	0,0	2,8
Pont-du-Château	11,2	0,0	11,2
Romagnat	5,1	0,0	5,1
Royat	1,6	0,0	1,6
Saint-Genès Champanelle	3,9	0,0	3,9
TOTAL METROPOLE	80	22	102

CONSOMMATION FONCIÈRE SUR DENTS CREUSES 2013/2023

■ TOUS USAGES
102 ha



C/ Perspectives : les consommations d'ENAF potentielles des documents d'urbanisme communaux

Lors de la phase de diagnostic et en préfiguration des travaux du PADD, une cartographie des consommations potentielles « restantes » a été produite sur la base :

- des zonages des PLU communaux (hors emplacements réservés et secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) en zones AU ou U (en surépaisseur de l'enveloppe urbaine) ;
- des consommations constatées 2013-2019 et des consommations estimées 2019-2023. L'analyse qui suit prend en compte l'actualisation du calcul de la consommation passée réalisée en 2023.

Sur les 602 ha de consommations potentielles identifiées :

- environ 315 ha sont à vocation de projets résidentiels et mixtes (276 en AU et 39 en U) ;
- 258 ha sont dédiés aux activités économiques et équipements (204 en AU et 29 en U) ;
- 29 ha relèvent de zonage en U à destination d'équipements sportifs sur des terrains cultivés ou boisés.

Ces espaces sont majoritairement classés en zone à urbaniser (AU) des PLU (480 ha, soit 83%). 122 ha relèvent de zonages en U en surépaisseur de l'enveloppe urbaine (dont 25 ha de terres agricoles cultivées au sein du secteur de Ladoux).

Selon une projection « fil de l'eau » sur la temporalité 2023-2035 (13 ans) proposée pour le PLUi de la Métropole, ces zones représenteraient un rythme de consommation de 46 ha par an, soit un rythme légèrement accentué par rapport à la consommation passée. L'enjeu principal pour répondre aux objectifs de modération est donc la réduction des zonages constructibles.

Les zones en AU « restantes » à vocation d'habitat présentes dans les PLU communaux totalisent 276 ha auxquels s'ajoutent près de 40 ha de consommation en zone U. Cela correspondrait à une production potentielle de l'ordre de 6500 logements en extension (objectifs inscrits par site dans les PLU communaux ou estimation sur la base de densités minimales lorsque les PLU n'étaient pas disant).

Consommations ENAF potentielles restantes en 2023 (en ha)*

COMMUNE	ZONES AU en extension			ZONES U en extension tous usages	TOTAL AU+U
	HABITAT	ECONOMIE EQUIPEMENT	TOTAL ZAU		
Aubière	8,2	48,9	57,1	0,0	57,1
Aulnat	3,9		3,9	0,5	4,4
Beaumont	0,9	1,9	2,8	0,0	2,8
Blanzat	10,1	16,2	26,2	0,1	26,3
Cébazat	11,5	35,2	46,7	3,2**	50,2
Ceyrat	14,3	4,7	19,0	1,4	20,4
Chamalières	4,8		4,8	0,0	4,8
Châteaugay	18,6		18,6	0,0	18,6
Clermont-Ferrand			0,0	20,1	20,1
Cournon-d'Auvergne	6,2	64,0	70,2	4,5	74,7
Durtol	2,4		2,4	0,0	2,4
Gerzat	27,3	9,9	37,2	30,9**	68,1
Le Cendre	11,5		11,5	1,1	12,6
Lempdes	20,7	8,1	28,8	9,9	38,7
Nohanent	16,3	0,2	16,5	0,7	17,2
Orcines	27,8		27,8	20,7	48,4
Pérignat-lès-Sarliève	17,7	13,6	31,3	2,3	33,6
Pont-du-Château	16,8	1,3	18,1	5,8	23,9
Romagnat	15,1		15,1	2,6	17,6
Royat	2,7		2,7	1,3	4,0
Saint-Genès Champanelle	39,6		39,6	16,7	56,3
TOTAL METROPOLE	276	204	480	122	602

* Il convient de préciser que les PLU des communaux sont plus ou moins anciens. Les PLU les plus récents ont déjà fait un exercice conséquent de réduction de leur zones AU.

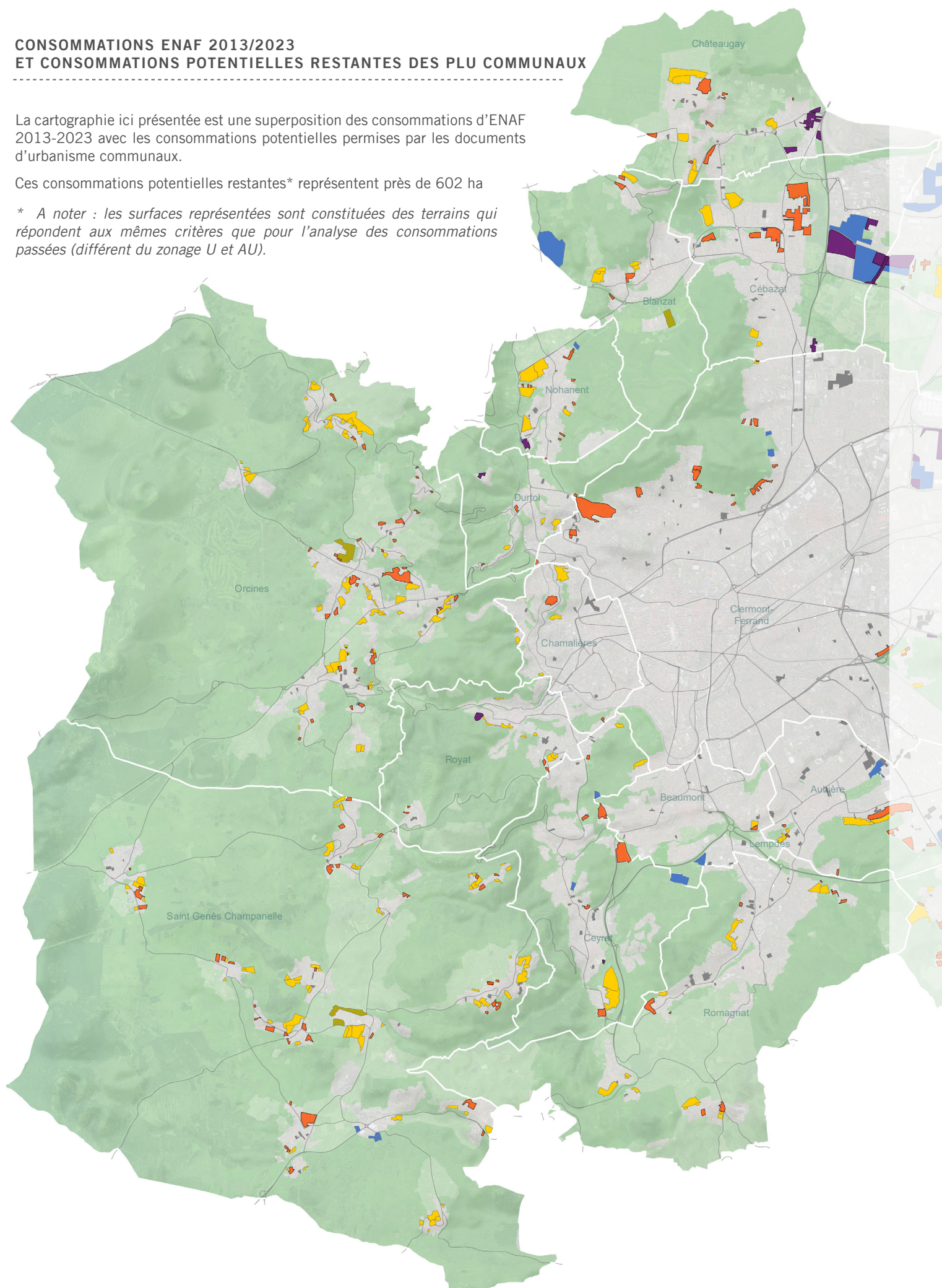
** Dont terres agricoles cultivées au sein de du pôle de Ladoux

CONSOmmATIONS ENAF 2013/2023 ET CONSOmmATIONS POTENTIELLES RESTANTES DES PLU COMMUNALES


La cartographie ici présentée est une superposition des consommations d'ENAF 2013-2023 avec les consommations potentielles permises par les documents d'urbanisme communaux.

Ces consommations potentielles restantes* représentent près de 602 ha

** A noter : les surfaces représentées sont constituées des terrains qui répondent aux mêmes critères que pour l'analyse des consommations passées (différent du zonage U et AU).*



**CONSOmmATIONS ENAF
2013/2023 : 427 HA**


 HABITAT :
233 ha

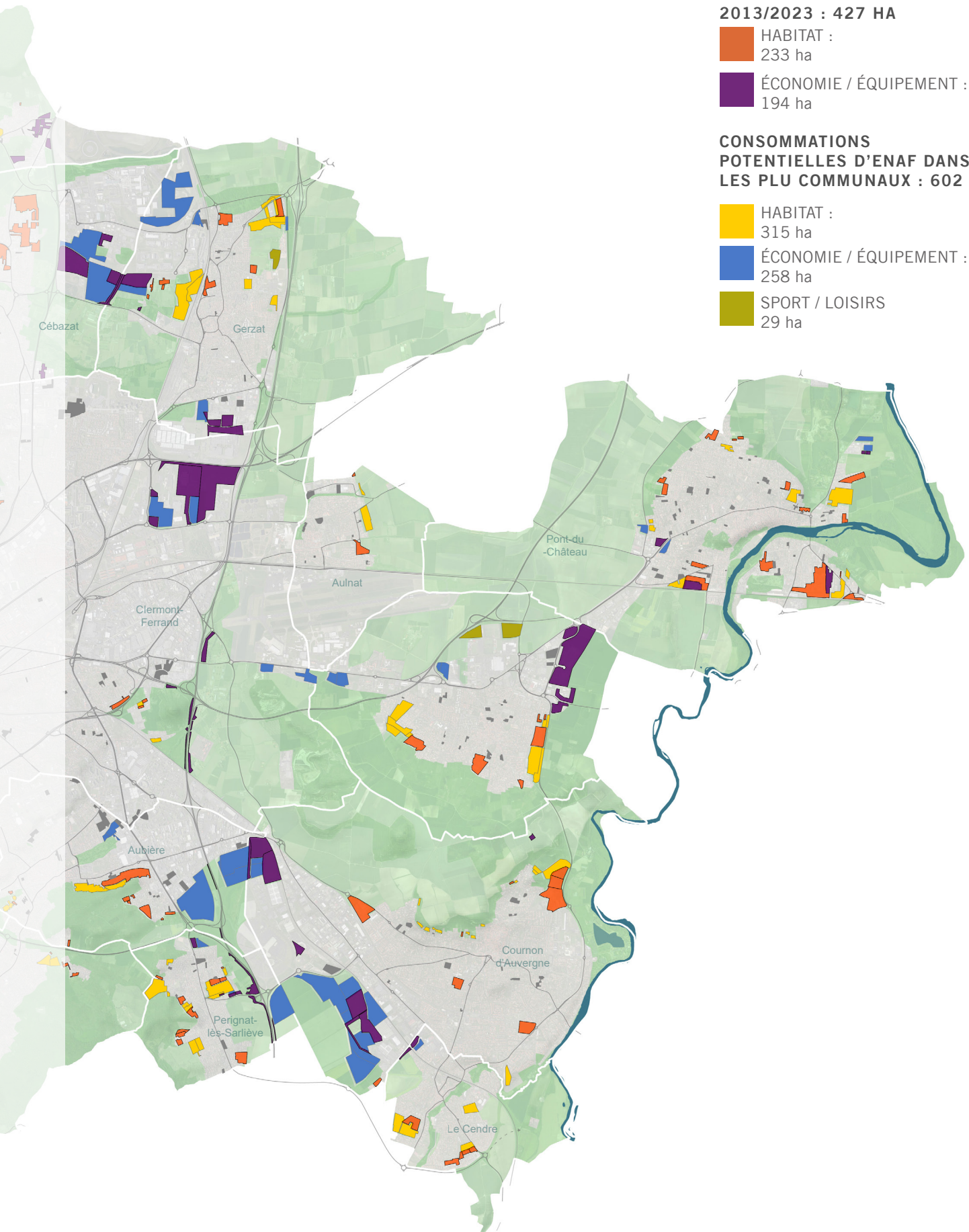
 ÉCONOMIE / ÉQUIPEMENT :
194 ha

**CONSOmmATIONS
POTENTIELLES D'ENAF DANS
LES PLU COMMUNALES : 602 HA**


 HABITAT :
315 ha

 ÉCONOMIE / ÉQUIPEMENT :
258 ha

 SPORT / LOISIRS
29 ha



**CONSOmmATION FONCIÈRE SUR DENTS
CREUSES 2013/2023**

 TOUS USAGES
102 ha

LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBAINS EXISTANTS / PHASE DIAGNOSTIC

Préambule / point de vigilance

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est un processus au long cours. Entre la phase de diagnostic en 2019 et la stabilisation du zonage, des règles et des OAP en 2023, l'état des capacités de densification et de mutation des espaces urbains a connu de nombreuses évolutions :

- par la réalisation effective de projets dans ce laps de temps qui ont démarré plus rapidement qu'envisagé, ou a contrario, ont été reportés ou abandonnés. De même, des programmations initialement envisagées sur les sites recensés en phase de diagnostic ont pu connaître des évolutions significatives ;
- par l'émergence de nouveaux espaces mutables et sites de projet potentiels au cours de la démarche. Ils ont pu être initiés par des intentions d'acteurs privés ou s'inscrire dans les démarches stratégiques de la Métropole et des communes (ex: NPNRU, ORT, requalification des ZAE...) ;
- par les choix effectués dans le cadre du PLU de la Métropole, au travers des zonages, règles de constructibilité et OAP.

A cet égard, il convient de rappeler ici des éléments clés de compréhension de la stratégie du PLU de la Métropole :

- l'identification de sites stratégiques de renouvellement urbain, au travers de

secteurs UGp et UEp. Ce sont les capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants que la collectivité souhaite voir mises en œuvre prioritairement, au travers d'un dialogue partenarial sur la base des OAP ;

- la mobilisation de l'existant en favorisant l'adaptation du bâti (réhabilitation, extension...) et ainsi limiter la vacance existante et potentielle ;
- la refonte de la constructibilité admise « en diffus » pour mieux l'activer ou la canaliser au regard des objectifs du PADD (une possibilité de « densification douce » et raisonnée des tissus pavillonnaires, la prise en compte de la nature en ville et de l'adaptation aux changements climatiques, l'intensification autour des polarités et des transports collectifs, l'insertion urbaine des projets...).

Ce potentiel « diffus », inhérent à l'évolutivité urbaine, est ainsi quantifié dans l'analyse sans être localisable « à la parcelle ». A ce sujet, il convient de préciser que la collectivité n'a pas à se substituer aux démarches de prospection foncière des acteurs privés (promoteurs, lotisseurs...), a fortiori dans un contexte métropolitain attractif, et dès lors que l'objectif est de les orienter vers des secteurs de projets identifiés. Le potentiel recensé en phase de diagnostic est ainsi « figuré », celui retenu dans le cadre du PLU de la Métropole est quant à lui « délimité » (hors diffus) au travers des « secteurs de projets ».

A/ Méthodologie en phase de diagnostic

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants en phase de diagnostic a été réalisée début 2019 en parallèle de celle sur la consommation des ENAF. Elle est établie sur la base des données présentes dans les PLU communaux les plus récents, l'état des projets en cours de réalisation ou à l'étude, ainsi que d'un repérage complémentaire des disponibilités foncières et secteurs potentiels de renouvellement urbain (terrain et photo-interprétation).

Au-delà du recensement foncier, cette analyse a été associée à une évaluation du volume de logements qui pourrait être produit sur chacun des sites identifiés (en cohérence avec l'environnement urbain immédiat). Elle intégrait l'ensemble des programmes qui seraient livrés à partir du 1er janvier 2019 (en chantier, permis déposés ou délivrés...) afin de déterminer « le volume capable » en constructions nouvelles sur la période 2019-2035. Sont également intégrés :

- les volumes en logements au sein des programmes en cours en extension urbaine en cours (notamment ceux des ZAC) ;
- le potentiel en logements supplémentaires au

sein des extensions « restantes » dans les PLU communaux (zones AU non engagées).

Cela avait notamment pour but de constituer un outil d'aide à la décision pour la définition d'un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, cohérent vis-à-vis des capacités en renouvellement.

Cette première étape a fait l'objet d'un travail de vérification avec les communes au travers de « fiches communales » permettant d'identifier et de recalibrer :

- les programmations des projets déjà en cours ;
- les secteurs faisant l'objet d'études urbaines ou de faisabilité (projets « fléchés »),
- le potentiel supplémentaire sur les principales dents creuses et secteurs de mutation envisagés.

Cela a également permis d'évaluer leur pertinence d'urbanisation vis-à-vis de leur mise en œuvre opérationnelle (rétention foncière, complexité parcellaire).

Le potentiel supplémentaire sur les dents creuses plus réduites ou relatif aux divisions parcellaires pavillonnaires n'est pas répertorié, mais intégré à un volume global « diffus ».

Exemple de fiches communales réalisées en 2019/2020 (document de travail) :

Resumari							
	Comuna	Suprafata	Populatie	Densitate	Suprafata construita	Populatie construita	Observatii
1	Las, Cluj-Napoca	1200	120000	100	1000	100000	1000 hab./ha
2	Centru	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
3	Centru - Nord	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
4	Centru - Sud	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
5	Centru - Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
6	Centru - Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
7	Centru - Nord-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
8	Centru - Nord-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
9	Centru - Sud-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
10	Centru - Sud-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
11	Centru - Est-Nord	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
12	Centru - Est-Sud	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
13	Centru - Vest-Nord	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
14	Centru - Vest-Sud	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
15	Centru - Nord-Est-Sud	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
16	Centru - Nord-Vest-Sud	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
17	Centru - Sud-Est-Nord	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
18	Centru - Sud-Vest-Nord	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
19	Centru - Est-Nord-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
20	Centru - Est-Sud-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
21	Centru - Vest-Nord-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
22	Centru - Vest-Sud-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
23	Centru - Nord-Est-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
24	Centru - Nord-Vest-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
25	Centru - Sud-Est-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
26	Centru - Sud-Vest-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
27	Centru - Est-Nord-Sud	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
28	Centru - Est-Sud-Nord	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
29	Centru - Vest-Nord-Sud	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
30	Centru - Vest-Sud-Nord	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
31	Centru - Nord-Est-Sud-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
32	Centru - Nord-Vest-Sud-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
33	Centru - Sud-Est-Nord-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
34	Centru - Sud-Vest-Nord-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
35	Centru - Est-Nord-Sud-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
36	Centru - Est-Sud-Nord-Vest	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
37	Centru - Vest-Nord-Sud-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
38	Centru - Vest-Sud-Nord-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
39	Centru - Nord-Est-Sud-Vest-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
40	Centru - Nord-Vest-Sud-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
41	Centru - Sud-Est-Nord-Vest-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
42	Centru - Sud-Vest-Nord-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
43	Centru - Est-Nord-Sud-Vest-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
44	Centru - Est-Sud-Nord-Vest-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
45	Centru - Vest-Nord-Sud-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
46	Centru - Vest-Sud-Nord-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
47	Centru - Nord-Est-Sud-Vest-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
48	Centru - Nord-Vest-Sud-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
49	Centru - Sud-Est-Nord-Vest-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
50	Centru - Sud-Vest-Nord-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
51	Centru - Est-Nord-Sud-Vest-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
52	Centru - Est-Sud-Nord-Vest-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
53	Centru - Vest-Nord-Sud-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
54	Centru - Vest-Sud-Nord-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
55	Centru - Nord-Est-Sud-Vest-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
56	Centru - Nord-Vest-Sud-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
57	Centru - Sud-Est-Nord-Vest-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
58	Centru - Sud-Vest-Nord-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
59	Centru - Est-Nord-Sud-Vest-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
60	Centru - Est-Sud-Nord-Vest-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
61	Centru - Vest-Nord-Sud-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
62	Centru - Vest-Sud-Nord-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
63	Centru - Nord-Est-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
64	Centru - Nord-Vest-Sud-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
65	Centru - Sud-Est-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
66	Centru - Sud-Vest-Nord-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
67	Centru - Est-Nord-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
68	Centru - Est-Sud-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
69	Centru - Vest-Nord-Sud-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
70	Centru - Vest-Sud-Nord-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
71	Centru - Nord-Est-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
72	Centru - Nord-Vest-Sud-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
73	Centru - Sud-Est-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
74	Centru - Sud-Vest-Nord-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
75	Centru - Est-Nord-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
76	Centru - Est-Sud-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
77	Centru - Vest-Nord-Sud-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
78	Centru - Vest-Sud-Nord-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
79	Centru - Nord-Est-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
80	Centru - Nord-Vest-Sud-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
81	Centru - Sud-Est-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
82	Centru - Sud-Vest-Nord-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
83	Centru - Est-Nord-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
84	Centru - Est-Sud-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
85	Centru - Vest-Nord-Sud-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
86	Centru - Vest-Sud-Nord-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
87	Centru - Nord-Est-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
88	Centru - Nord-Vest-Sud-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
89	Centru - Sud-Est-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
90	Centru - Sud-Vest-Nord-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
91	Centru - Est-Nord-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
92	Centru - Est-Sud-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
93	Centru - Vest-Nord-Sud-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
94	Centru - Vest-Sud-Nord-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
95	Centru - Nord-Est-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
96	Centru - Nord-Vest-Sud-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
97	Centru - Sud-Est-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
98	Centru - Sud-Vest-Nord-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
99	Centru - Est-Nord-Sud-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha
100	Centru - Est-Sud-Nord-Vest-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est-Est	100	10000	100	1000	10000	1000 hab./ha

Cette étape a aussi permis d'affiner les temporalités de mise en œuvre des projets en distinguant les programmes qui seraient a priori livrés avant 2023 et ceux qui seraient à intégrer à la temporalité 2023-2035 du PLUi.

B/ Synthèse quantitative du potentiel foncier

Pour les projets résidentiels (logements et hébergements) - analyse 2020

Les données ont été actualisées en 2020, en dissociant les programmes qui seraient livrés à fin 2022 et ceux (en cours ou potentiels) à intégrer à l'horizon du PLUi avec un temps 0 débutant en janvier 2023.

Période du 01.01.2019 au 31.12.2022

Logements au sein des extensions urbaines en cours = 1 255
Logements au sein des opérations en renouvellement en cours = 6 710
Diffus supplémentaire en renouvellement = 250
TOTAL = 8 215 logements

L'estimation de la production 2019/2022 était conséquente. Elle était liée notamment aux nombreux programmes immobiliers actuellement en cours à Clermont-Ferrand et l'estimation était en partie fondée sur les dates de livraison alors communiquées par les plateformes des promoteurs. Un certain glissement de ce volume était alors à prévoir compte tenu des aléas opérationnels.

A noter (1) : L'étude du potentiel foncier est réalisée au travers des logements livrés. Les volumes ne peuvent être associés tels quels aux données de la production 2011-2018 sur la base des logements mis en chantier (risque de double compte).

A noter (2) : Le diffus supplémentaire (250 logements) correspond à un volume estimatif de la production de logements au travers des petits projets, portés essentiellement par les particuliers (division parcellaire et pavillonnaire diffus, réinvestissement de l'existant, etc...).

Capacité à compter du 01.01.2023

Logements au sein des extensions urbaines en cours = 855
Logements au sein des opérations en renouvellement en cours et des sites potentiels identifiés = 15 475
Diffus supplémentaire en renouvellement 2023- 2035 = 4615
TOTAL 1 = 20 945 logements

+

Logements potentiels au sein des extensions restantes = 6 400
TOTAL 2 = 27 345 logements

Dans l'hypothèse de la construction de l'ensemble de ce potentiel, le rythme de production serait d'environ 2100 logements/an.

A noter (3) : L'estimation de la production de logements «en diffus» est complétée pour la période 2023-2035 par les opérations en démolition-reconstruction,

non encore identifiées et connues dont les volumes peuvent être potentiellement important dans le centre dense de la métropole.

Pour les projets économiques - analyse 2024 (Cf. Rapport de présentation tome 1)

Le potentiel foncier économique a pu être évalué grâce au suivi des zones d'activités économiques (ZAE) mené par la direction de l'Accompagnement des Entreprises de Clermont Auvergne Métropole, les bilans réalisés dans le cadre du SCOT ainsi que les études complémentaires réalisées parallèlement à l'élaboration du PLUi.

En 2024, le foncier potentiel pour le développement économique, hors «extensions restantes» comptabilisées au titre des consommations d'ENAF est constitué :

- de surfaces disponibles à la commercialisation au sein des «extensions urbaines en cours», représentant 28 ha (terrains des ZAC aménagées et ouverts à l'urbanisation des Montels III, du parc logistique, des Gravanches, de Fontanilles) ;
- d'environ 6 ha de foncier disponible pour les activités aéronautiques sur l'aéroport ;
- de deux grands fonciers significatifs en mutation (friches industrielles récentes) représentant 32 ha ;
- de fonciers en friche et locaux à réhabiliter au sein des projets de requalification de ZAE en cours (Brézet, Cournon-Le Cendre, Lempdes), totalisant environ 20 ha.

Soit un potentiel mobilisable à court et moyen terme de 86 ha, hors nouvelles extensions urbaines. Cette analyse cible les secteurs potentiels nécessaires à l'accueil d'activités qui trouveraient plus difficilement leur place en ville. Elle n'intègre pas les éventuels quartiers tertiaires, d'équipements ou mixtes au sein de l'espace urbain (ex : Cataroux, Banque de France...) et les secteurs prévus pour une mutation potentielle vers des tissus résidentiels et mixtes.

Potentiel foncier identifié pour le développement économique en 2024

Surfaces disponibles dans les extensions «en cours», dont :	28 ha
ZAC Montels III	8 ha
ZAC des Gravanches	12,5 ha
ZAC Fontanilles	2,5 ha
Parc logistique	5 ha
Fonciers significatifs en mutation, dont	32 ha
Sucrierie de Cristal Union (Bourdon)	29 ha
Luxfer	3 ha
Foncier aéroport	6 ha
Potentiel identifié au sein des projets de requalification de ZAE	20 ha
TOTAL	86 ha

**Estimation 2020 du potentiel de production de logements sur la période 2023-2035
sur la base de l'analyse des capacités de densification des tissus urbains existants, des
projets en cours et des extensions «restantes» dans les PLU communaux.**

COMMUNE	PRODUCTION DE LOGEMENTS POTENTIELLES 2023-2035 (estimation en 2020)						
	Opération de renouvellement urbain en cours et sites potentiels	Volume supplémentaire en diffus et mobilisation de l'existant	Sous- total renouvellement	Finalisation des extensions urbaines engagées	Nouvelles extensions urbaines	Sous- total extensions	Total Logements
Aubière	635	85	720	45	240	285	1005
Aulnat	220	25	245		70	70	315
Beaumont	460	60	520		100	100	620
Blanzat	120	35	155		120	120	275
Cébazat	320	80	400	260	415	675	1075
Ceyrat	45	50	95	50	445	495	590
Chamalières	750	400	1150		235	235	1385
Châteaugay	65	25	90		420	420	510
Clermont-Ferrand	9680	3210	12890	250	15	265	13155
Cournon d'Auvergne	1180	120	1300	150	270	420	1720
Durtol	35	25	60		30	30	90
Gerzat	485	75	560		1035	1035	1595
Le Cendre	130	35	165	60	380	440	605
Lempdes	360	60	420		510	510	930
Nohanent	10	20	30		270	270	300
Orcines	10	45	55		225	225	280
Pégnat-lès-Sarliève	70	25	95	40	395	435	530
Pont-du-Château	675	70	745		440	440	1185
Romagnat	135	60	195		300	300	495
Royat	90	50	140		125	125	265
Saint-Genès- Champanelle	0	60	60		360	360	420
TOTAL METROPOLE	15 475	4 615	20 090	855	6 400	7 255	27 345

A noter (4) : Ce tableau présente, à volume «égal», l'état des lieux du potentiel en logements catégorisé entre renouvellement et extension, réalisé en phase de diagnostic et de préfiguration du PADD. Toutefois, dans le cadre de la stabilisation du projet de PLUi, certains volumes ont «changé de colonnes» :

- car dans un premier temps, les grandes dents creuses étaient identifiées dans le potentiel en renouvellement urbain, avant d'être considérées comme des «extensions vers l'intérieur» dans le cadre de l'analyse de la consommation des ENAF (ces volumes sont ainsi basculés du «bleu» au «jaune») ;

- car certains programmes en extension étaient estimés comme «imminents» avec une réalisation avant 2023, sans finalement faire l'objet d'un démarrage des travaux et sont ainsi intégrés au potentiel des extensions «restantes» (du «orange» au «jaune»).

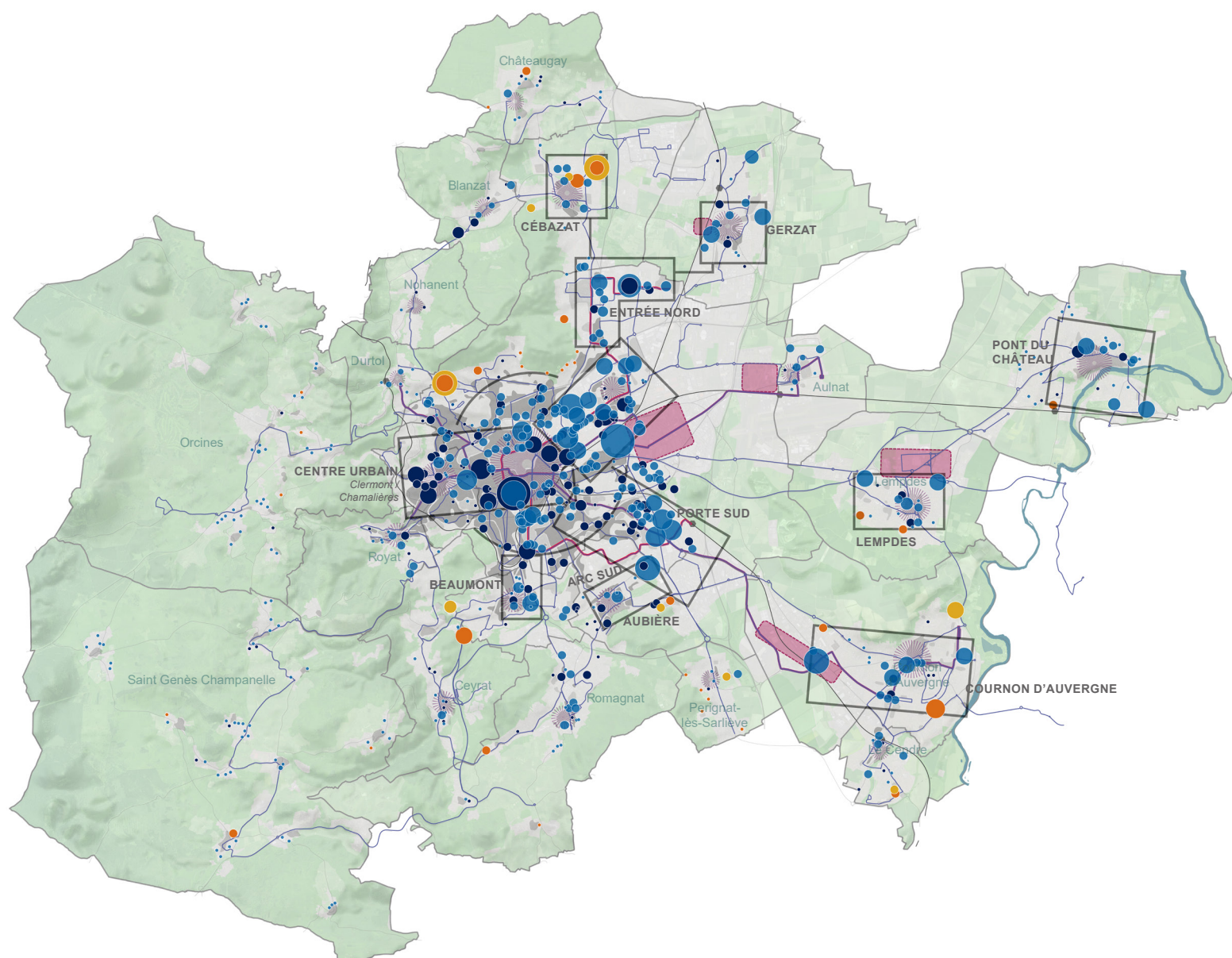
A noter (5) : La production de logements «diffus» correspond au volume que l'on ne peut pas précisément localiser. Il regroupe :

- la «densification douce» et la mobilisation de l'existant : changement de destination, densification pavillonnaire (division parcellaire, petite dent creuse à bâtir), travaux sur l'existant qui créent un ou des logements supplémentaires (surélévation, extension), division du bâti existant en plusieurs logements, réhabilitation du bâti vacant. Elle est portée essentiellement par les particuliers (ou la petite promotion).

- la densification par la construction de logements collectifs au travers de démolition/reconstruction, hors dispositifs opérationnels ou accompagnés. Elle est portée essentiellement par la promotion privée à Clermont-Ferrand, dans une moindre mesure à Chamalières, les deux communes qui bénéficiaient jusqu'à fin 2023 d'un zonage B1 ouvrant des possibilités de défiscalisation (loi PINEL) attractives pour la promotion immobilière.

A noter (6) : Pour les communes de Saint-Genès-Champanelle et d'Orcines, ne disposant pas de «sites» en renouvellement, une analyse du potentiel sur l'ensemble des petites dents creuses au sein des tissus pavillonnaires a été réalisée et intégrée au volume «en diffus», avec une estimation en logement basée sur une tendance «fil de l'eau» de ce mode d'urbanisation (prenant donc en compte une part de rétention foncière et les tailles de parcelle de l'individuel diffus).

A noter (7) : Le potentiel foncier en renouvellement identifié en 2020 est un «champ des possibles» à un instant «T». Il intègre notamment des volumes liés à la mutation de certaines zones d'activités vers l'habitat qui seront par la suite revus au regard des objectifs du PADD et de la délimitation des zonages. Cela concerne particulièrement les communes d'Aubière, d'Aulnat et de Clermont-Ferrand (réduction ou suppression des possibilités de mutation vers l'habitat)..



● opération en cours en renouvellement urbain (livraison 2019-2023)

● opération en cours en renouvellement (livraison à partir de 2023) et potentiel supplémentaire

● opération en cours en extension (livraison 2019-2023)

● opération en cours en extension (livraison à partir de 2023)

volume en logements

○ entre 500 et 1000

○ entre 200 et 5000

○ entre 100 et 200

○ entre 20 et 100

○ entre 1 et 20



repères : centres-bourgs / centralités



tissus urbains «denses» (tissu ancien, faubourgs, grands ensembles...)



principaux secteurs de production de logements futurs au regard des projets en cours et du potentiel en renouvellement



principaux secteurs de requalification et de réinvestissement pour des activités économiques (hors ville)

— Tram A

— Bus B et C

— Autres lignes de bus

— Gares

C/ Caractéristique des capacités en renouvellement urbain

Les capacités en renouvellement urbain sont principalement situées :

1/ Sur des emprises mutables et à reconvertir

L'identification du potentiel comporte de nombreux sites d'activités mutables. Ils sont composés de sites industriels ou institutionnels, et plus ponctuellement de surfaces commerciales, sur des tènements aux surfaces importantes et permettant le développement de programmes relativement conséquent. Les projets actuellement en cours et potentiels sont principalement concentrés à Clermont-Ferrand (Hôtel-Dieu, Saint-Jean, mutation partielle du site de Cataroux, Clermont Sud/Pardieu...), mais de nombreux projets sont également «fléchés» dans d'autres communes (projet en cours CRS48 à Aubière, CTM à Cournon d'Auvergne...) ou à anticiper sur le long terme (AFPA à Beaumont, site de la Banque de France à Chamalières...).

Ils constituent des gisements stratégiques par leur envergure permettant à la fois :

- le développement de logements, mais aussi d'activités en ville,
- d'activer une renaturation de l'espace urbain, étant généralement fortement minéralisés,
- de désenclaver l'espace urbain (ouverture sur les quartiers, maillage, espaces publics).

Ces sites peuvent néanmoins présenter de plus grandes complexités opérationnelles liées à leur reconversion.

2/ Au droit d'ilots urbains à restructurer, localisés au droit des centres anciens ou des tissus de faubourg.

Dans le premier cas, les secteurs identifiés correspondent à des ilots au bâti dégradé au sein des bourgs. Les éventuelles opérations, pouvant associer réhabilitation et démolition reconstruction, seraient également une opportunité pour retrouver des espaces de respiration au sein de ces trames bâties resserrées et d'améliorer les qualités urbaines et fonctionnelles des bourgs (espaces publics, espaces verts, stationnements...).

Dans le cas des ilots de faubourgs, il s'agit principalement d'opérations potentielles de recomposition urbaine en démolition-reconstruction, sur des parcelles sous-occupées ou à requalifier, marquées par un bâti hétéroclite (individuel sur grande parcelle, petits locaux d'activités, bâti ancien...). Ces potentiels de renouvellement sont généralement localisés en périphérie immédiate des centres-bourgs et dans les faubourgs denses ou «composés» de Clermont-Ferrand et Chamalières.

Ce potentiel en restructuration urbaine concerne également les requalifications envisagées au droit des grands ensembles résidentiels de la seconde moitié du XXe siècle (ex : quartiers NPNRU de Clermont-Ferrand). Ces supports en renouvellement sont l'occasion de restructurer le paysage urbain, sans nécessairement le densifier.

3/ Au travers d'une mutation progressive de zones d'activités

A l'opposé de la logique de «site» présentée dans la section précédente, une reconversion progressive de certaines zones d'activités vers un tissu mixte est envisagée dans plusieurs PLU communaux. Elle concerne des zones artisanales relativement anciennes au contact du tissu résidentiel (Le Cendre, Lempdes, Romagnat, mutation partielle du Brézet à Clermont-Ferrand...), les parcs tertiaires des Sauzes et de la Pardieu, ainsi que la recomposition du tissu d'activité autour de la gare de Cournon-Sarliève.

Ces mutations potentielles soulèvent néanmoins une nécessaire vigilance sur leur intégration à l'espace urbain «résidentiel» en termes de «greffe urbaine» ainsi que de maintien du foncier dédié aux activités. Se pose également la question du devenir à terme des grandes emprises commerciales sur les portes urbaines (Clermont Nord, Clermont-Sud Aubière, frange du Brézet), compte tenu des évolutions en cours du commerce (déclin du modèle des hypermarchés et galeries commerçantes).

4/ Sur les dents creuses et cœurs d'ilots, non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est identifié :

- sur les pourtours des centres bourg, avec généralement un morcellement parcellaire nécessitant des regroupements pour leurs mises en œuvre opérationnelles ;
- sur de plus vastes tènements progressivement enserrés au sein de l'espace urbain à la suite de phases successives de lotissements ;
- plus ponctuellement, elles sont constituées d'espaces libres résiduels aux abords d'équipements ou d'ensembles résidentiels récents.

Les dents creuses peuvent être soumises à une certaine rétention foncière et la pertinence de leur urbanisation doit être évaluée au regard de leurs éventuelles qualités paysagères et urbaines, pouvant constituer des espaces de respiration ou de nature en ville au sein de la trame urbaine. Elles sont aussi parfois localisées en cœur d'ilot, ce qui nécessite une réflexion en amont sur leur accès potentiel.

5/ et en «diffus» ?

La production de logements «diffus» correspond au volume que l'on ne peut pas précisément localiser et regrouper :

- La «densification douce» et la mobilisation de l'existant : changement de destination, densification pavillonnaire (ex : division parcellaire), travaux sur l'existant qui créent un ou des logements supplémentaires (surélévation, extension), division du bâti existant en plusieurs logements, réhabilitation du bâti vacant. Elle est portée essentiellement par les particuliers, ou la «petite promotion» .
- La densification par la construction de logements collectifs par démolition/reconstruction, hors dispositifs opérationnels ou accompagnés. Elle est portée essentiellement par la promotion privée et concerne principalement les communes de Chamalières et Clermont-Ferrand.

Si la promotion en diffus participe activement à la dynamique de production de logements, elle peut néanmoins poser question au regard :

- de l'évolution des paysages urbains, de l'identité des quartiers et de leurs trames végétales,
- des objectifs de rééquilibrage (ou de rattrapage) en termes de mixité de l'habitat,
- de la concurrence faite aux grandes opérations urbaines portées par les collectivités et leurs partenaires parapublics.

D/ Synthèse géographique des capacités en renouvellement urbain

S'agissant des répartitions communales et des localisations à l'échelle métropolitaine, les sites de projets potentiels ont permis de faire apparaître :

- les principaux secteurs qu'il serait pertinent d'activer pour la production de logements à venir ;
- les espaces stratégiques à intégrer à l'ensemble des enjeux urbains, notamment vis-à-vis du fonctionnement du territoire (flux de circulations, accès aux services...) ;
- les fortes disparités entre les communes s'agissant de leur capacité en renouvellement.

Sont à noter :

1/ Un potentiel en renouvellement urbain limité dans les communes à la fois marquées par une «enveloppe urbaine» restreinte, une vocation essentiellement résidentielle et un tissu pavillonnaire récent, qui ont peu laissé place à l'apparition de dents creuses ou de secteurs mutables : Ceyrat, Châteaugay, Durtol, Nohanent, Pérignat-lès-Sarliève et dans une moindre mesure Aulnat, Blanzat, Le Cendre où quelques sites potentiels à recomposer sont identifiés (dont la mutation des tissus d'activités).

Il est à noter qu'à Ceyrat, le potentiel est seulement constitué de petits secteurs à réhabiliter ou de dents creuses dans le bourg et ses pourtours. A Pérignat-lès-Sarliève, les volumes identifiés correspondent essentiellement à une opération à l'étude (EPHAD sur le site d'une ancienne décharge). A Blanzat, quelques sites potentiels sont identifiés dans l'épaisseur du bourg ainsi qu'un projet de reconversion en logements d'une friche industrielle.

Les communes de Royat et Romagnat présentent elles aussi des capacités en renouvellement limitées avec un tissu urbain resserré où une dynamique de comblement des dernières dents creuses est déjà à l'œuvre. Les potentialités identifiées se trouvent essentiellement dans l'épaisseur du tissu ancien ou sur des dents creuses restantes au sein de la trame pavillonnaire.

2/ Un potentiel en renouvellement urbain plus important dans les communes dotées d'une enveloppe urbaine plus vaste (Cébazat, Gerzat, Lempdes, Pont-du-Château) ou en continuité du centre dense de la Métropole (Aubière, Beaumont), au travers :

- d'un tissu urbain où subsistent des interstices entre les différentes phases d'urbanisation pavillonnaires ;

- d'emprises ponctuelles d'activités au sein des tissus résidentiels ou en continuité qui sont potentiellement mutables à terme ;

- d'ilots urbains à recomposer dans les centres anciens ou leurs franges immédiates.

3/ Un potentiel en renouvellement urbain conséquent à Cournon d'Auvergne et Chamalières, bien que de nature très différentes.

A Cournon d'Auvergne, le PLU communal approuvé en 2018 esquissait déjà une stratégie de reconquête du tissu urbain par une recomposition et l'émergence de nouvelles polarités urbaines, autour du centre-ville, dans le quartier des Dômes, sur le site du centre technique municipal et aux abords de la gare de Cournon-Sarliève dans une logique d'articulation forte aux centralités et aux transports collectifs. Ces sites «d'impulsion urbaine» sont entrés en phase opérationnelle ou d'étude.

A Chamalières, le potentiel en renouvellement s'appuie moins sur une logique de «site», l'essentiel de la ville étant occupé, à l'exception du site de la Banque de France dont l'hypothèse d'une mutation était alors évoquée, mais restant à confirmer et étudier. Ainsi, à l'échelle communale, l'estimation des capacités en densification s'appuie essentiellement sur le dynamisme de la production immobilière «en diffus».

4/ Un potentiel de grande ampleur à Clermont-Ferrand au travers :

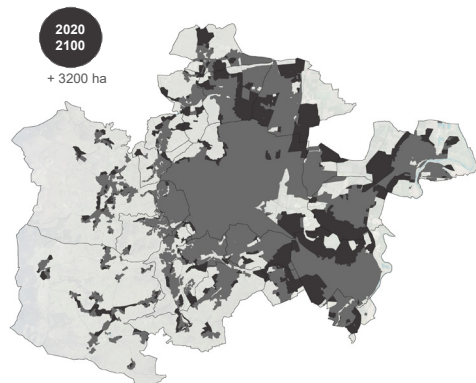
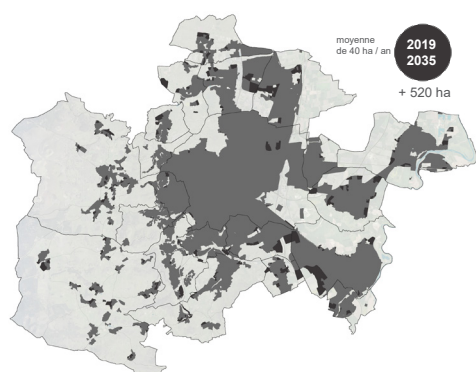
- de la finalisation de grandes opérations en cours (ex: Hôtel Dieu) ;
- de vastes secteurs de recomposition urbaine à l'étude ou engagés (Saint-Jean, frange de Cataroux, entre deux villes aux abords de la gare et de l'avenue de la République, quartiers NPNRU et entrée Nord) ;
- autour d'un axe Sud-Est, dans le tissu de faubourg de Clermont en direction de Cournon, jusqu'aux secteurs de mutation du secteur Clermont-Sud / Pardieu (Porte Sud) ;
- d'un volume conséquent de projets isolés de densification par des programmes de logements collectifs au sein des tissus «composés» des faubourgs.

Ce potentiel est un socle sur lequel appuyer la stratégie métropolitaine de renouvellement urbain. Il constitue avant tout «un champ des possibles» qui peut être réinterrogé ou réorienté à la lueur des objectifs du PADD puis de leurs déclinaisons réglementaires. Il doit être appréhendé à l'échelle métropolitaine, mais également aux échelles communales, au regard des fortes disparités des volumes mobilisables, justifiant notamment qu'une partie de l'urbanisation soit prévue en extension pour permettre à chaque commune une possibilité de développement.

DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT AUX CHOIX D'URBANISATION

A/ La définition des objectifs du PADD

Lors des premières réunions avec les élus métropolitains et des communes dans le cadre de la préfiguration des objectifs du PADD, différentes trajectoires de développement et de croissance démographiques ont été abordées, en lien avec des modalités d'urbanisation intégrant, de manière plus ou moins ambitieuses, les enjeux environnementaux et de modération de la consommation d'espace. Pour alimenter les discussions, des simulations ont été réalisées sur les impacts à moyen et long termes suivant une poursuite «au fil de l'eau» des tendances passées, sans corrections des trajectoires.



- La réalisation de l'ensemble des zones en extension urbaine alimentait certes la croissance à l'horizon 2035, mais de manière mesurée, avec :

- une accentuation de la baisse de la taille des ménages et une forte spécialisation du centre urbain pour des publics jeunes et seniors ;
- des disparités accentuées entre les communes en termes de peuplement et de profils de ménages.

- L'aménagement de toutes les zones d'activités économiques en extension concurrençait fortement les volontés de requalification et de réinvestissement des friches.

- En corollaire, les objectifs des politiques sectorielles métropolitaines (STEE, PDU...) n'étaient pas atteints avec une localisation de l'urbanisation augmentant la dépendance à l'automobile, une accentuation des émissions

des gaz à effets de serre et une moindre performance des réseaux de transports collectifs malgré les investissements engagés.

- L'accentuation des aléas climatiques, les pertes de terres agricoles et les ruptures dans les continuités écologiques renforçaient la vulnérabilité des habitants et la dépendance du territoire au détriment de la qualité de vie sur le long terme.

Les débats ont alors plus largement porté sur le «sens» du développement et la nécessité d'effectuer un changement de paradigme dans les modalités d'urbanisation du territoire. La volonté de maintenir le dynamisme constaté de l'attractivité métropolitaine (en termes de population, d'accueil d'activités économiques...) doit ainsi s'appuyer sur une ambition environnementale forte, de nouveaux «modes de faire» et le renforcement des atouts du territoire (université, innovation, savoir faire industriel, paysage et cadre de vie...).

Les élus n'ont pas souhaité construire le projet politique du territoire à partir d'un objectif de croissance démographique, dont découlerait ensuite des objectifs de production de logements et l'ensemble du projet, en partant du postulat que la croissance n'est pas un but en soi. Elle est une réalité liée aux dynamiques géographiques actuelles à l'échelle nationale, celle de la métropolisation, qu'il s'agit de conforter mais pas à «n'importe quel prix».

La définition des objectifs stratégiques du PADD s'est ainsi appuyée :

- en premier lieu, sur la nécessité de s'inscrire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette et d'intégrer, dès à présent, l'objectif de - 50% de consommation d'espace de la loi Climat et Résilience alors en cours de discussion au niveau national. Les élus n'ont pas souhaité attendre les échéances à plus long terme de la loi et les déclinaisons supraterritoriales (le SRADDET puis le SCOT) pour mettre en oeuvre cette ambition ;

- sur les apports de la concertation, avec la volonté de maintenir à la fois une forme de dynamisme (emplois, vie étudiante et culturelle, qualité des services...) et une «métropole à taille humaine».

- sur l'activation de l'ensemble des leviers favorables au renouvellement urbain, tout en préservant la qualité du cadre de vie et en étant réaliste sur la nécessité d'une transition progressive vers de nouveaux modèles et le besoin d'expérimenter de nouveaux outils ;

- sur la volonté d'une urbanisation précautionneuse vis-à-vis des enjeux environnementaux, en partant des réalités du terrain pour effectuer des choix (les risques, la trame verte et bleue, l'activité agricole, les paysages...);

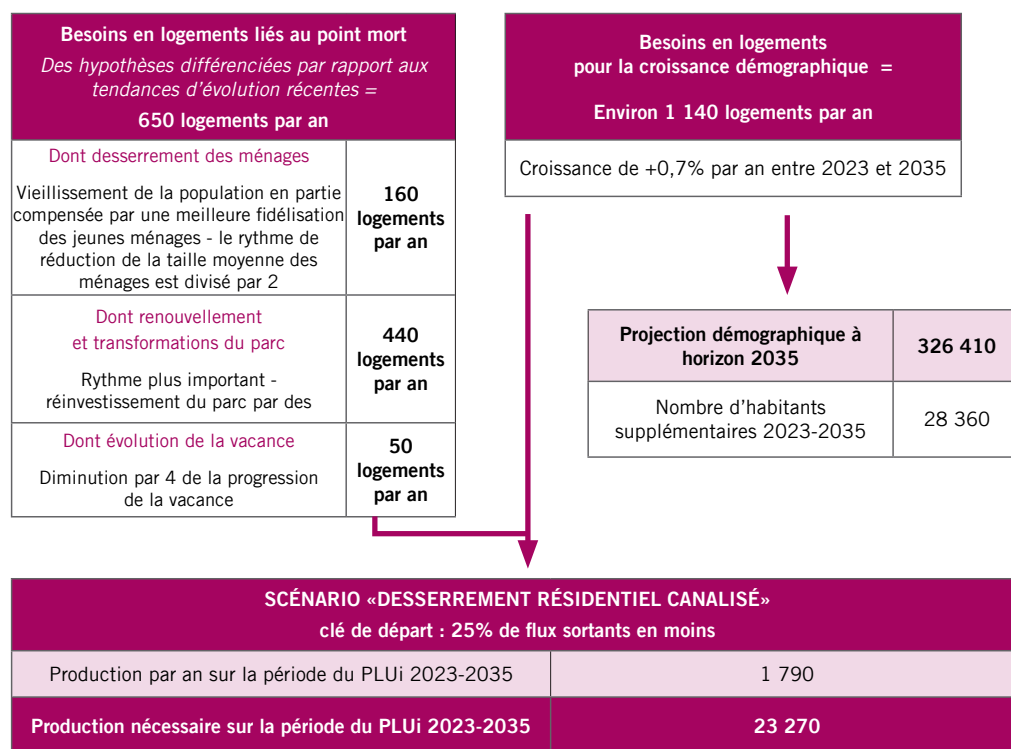
- sur le besoin de diversifier la production de logement pour conforter la dynamique du territoire et limiter les départs des jeunes ménages et des familles vers les territoires voisins ;
- sur la nécessité de préserver les grands équilibres métropolitains, tout en prenant en compte les spécificités communales (leurs capacités en renouvellement urbain, leur besoin en population nouvelle et l'adéquation en termes d'équipements et de services de proximité) ;
- sur la stratégie économique en confortant l'écosystème local et en développant l'accueil d'activités industrielles et innovantes. Le foncier en extension est à affecter en priorité aux activités trouvant plus difficilement leur place en ville (artisanat, industrie, logistique). Les activités tertiaires, commerciales, de services, de loisirs sont à orienter principalement vers les tissus urbains constitués dans une logique de proximité et de mixité des fonctions.

Les besoins en logements et l'hypothèse démographique du PLUi

Sans constituer un objectif stratégique et afin de calibrer les besoins en logements du territoire et de préfigurer les choix d'urbanisation, un scénario a néanmoins été réalisé en 2020 (sur la base de données et tendances alors en cours). Il a été construit à partir d'un objectif visant à canaliser le desserrement résidentiel. Il traduit une orientation forte, celle d'une meilleure fidélisation des ménages sur le territoire - notamment des jeunes ménages et des familles - qui, pour une partie d'entre eux, accèdent à la propriété dans les territoires limitrophes.

Le principe du scénario :

- Le territoire fidélise une partie des ménages qui s'installent dans le reste du Grand Clermont et du département : une hypothèse d'une diminution de 25% des flux sortants. Le territoire est toujours déficitaire, mais dans une moindre proportion : il passe de - 4 780 personnes par an à - 3 580 personnes.
- Le territoire maintient son attractivité vis-à-vis de l'extérieur, selon la même tendance que sur la période 2013-2015 (migrations résidentielles hors Puy-de-Dôme) = + 5 700 personnes par an.
- Sous l'effet des deux paramètres précédents, le solde migratoire est plus positif que par le passé : il passe de +0,2 % par an à + 0,3% par an.
- Cette stratégie de fidélisation des jeunes ménages et des familles a également un effet sur le solde naturel. Ce scénario prend alors comme hypothèse une augmentation du solde naturel qui passerait de 0,3% à 0,4% en moyenne par an.
- Cette augmentation des soldes naturels et migratoires conduit à la hausse du taux de croissance : + 0,7% par an contre 0,48% par an entre 2011 et 2016.
- Effet sur la taille des ménages : poursuite du vieillissement de la population + fidélisation des jeunes ménages = hypothèse de diminution par 2 du rythme de réduction de la taille moyenne des ménages (stabilisation de la taille moyenne des ménages à 1,9.).



Il en résulterait un besoin à minima de 23 000 logements entre 2023 et 2035 (production minimale de l'ordre de 1800 logements/an).

Articulation avec le SCoT du Grand Clermont

Les objectifs du SCoT : + 50 000 habitants entre 2011 et 2030 à l'échelle du Grand Clermont et au moins 45 000 logements à produire sur la période 2011-2030, dont 32 430 logements pour Clermont Auvergne Métropole (32 830 avec bonus) :

Selon l'évaluation du SCoT réalisée en 2023, 16 144 logements auraient été produits entre 2012 et 2021 sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole. Il en resteraient 16 286 à produire entre 2022 et 2030 pour atteindre l'objectif du SCoT, soit un rythme moyen de l'ordre de 1810 logements/an

Une production minimale de 1800 logements/an converge avec l'atteinte des objectifs du SCoT, malgré des clés d'entrées, notamment démographiques, différentes.

Articulation avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028

Les travaux d'élaboration du PLH3 2023-2028 se sont déroulés au cours des années 2021-2022 (approbation du PLH en conseil métropolitain du 30 septembre 2022). Ils sont concomitants et en interaction avec ceux du PLU de la Métropole. Des ateliers de travail mutualisés avec les communes ont été menés lors des premiers travaux de sélection du potentiel foncier et des extensions urbaines à inscrire dans le PLUi.

Il convient ici de préciser que les deux documents ne sont pas de même nature :

- Les temporalités des deux documents ne concernent pas le même «pas de temps». Le PLH donne lieu à un programme d'actions et à une territorialisation par commune sur 6 ans, le PLUi s'entend à plus long terme.
- Le PLH est une feuille de route et d'objectifs permettant d'animer la politique de l'habitat et de répondre à des besoins «immédiats» de production, de rééquilibrage et de diversification du parc de logements. Il s'inscrit également à la suite d'une période de forte croissance démographique de la Métropole (+0,92% par an entre 2015 et 2018).

Le PLUi quant à lui, fournit un cadre réglementaire activant le déploiement de la politique de l'habitat tout en devant intégrer une cohérence sur le temps long et ses variations intrinsèques (les temporalités de l'aménagement, les aléas conjoncturels du secteur de la construction, les variations liées à la démographie). La temporalité du PLUi correspond, peu ou prou, à 2 PLH. Les dispositions du PLUi visent ainsi à répondre « en temps 1 » aux objectifs du PLH3.

Au moment de la stabilisation du PADD fin 2021, les travaux du PLH tendaient vers un rythme de production supérieur (2000 logements/an) à ceux esquissés par le PLUi (1800 logements/an) pour répondre à des besoins démographiques à court terme et aux enjeux du rééquilibrage. Le PADD du PLU de la Métropole effectue ainsi un lissage des objectifs, soit une jauge comprise entre 1800 et 2000 logements/an.

Ce volume correspond à une mobilisation raisonnable et raisonnée des capacités et ressources du territoire :

- Il donne un cadre à une politique visant à poursuivre le rééquilibrage de l'offre sociale, à fidéliser les jeunes ménages et les familles sur le territoire, à orienter la production vers des formats attractifs et abordables ;
- Il correspond à un rythme de production proche du rythme observé sur la période récente ;
- Il est cohérent avec les potentialités identifiées (mobilisant l'essentiel du renouvellement urbain et atténuant les dynamiques d'étalement en extension).

B/ Les étapes successives conduisant au choix d'urbanisation

Etape 1 / Travaux avec les communes sur la base des fiches communales

Dans le cadre des travaux d'identification des capacités de densification et de mutations des espaces urbains existants, lors de la phase de diagnostic, une démarche collaborative avec les communes a été mise en place. Elle repose sur l'élaboration de «fiches communales» conçues comme un support de discussion avec les communes pour identifier l'ensemble des gisements susceptibles d'accueillir de nouveaux projets en renouvellement urbain. Elle a permis de faire un état des lieux des projets en cours, des sites identifiés dans les PLU communaux et de soumettre des propositions complémentaires d'espaces pouvant être densifiés ou recomposés.

Lors des discussions préalables à la stabilisation des objectifs du PADD, des rencontres ont été menées avec chaque commune, mutualisées avec les travaux d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ce temps a ainsi été l'occasion de réinterroger les zones à urbaniser encore présentes dans les documents d'urbanisme communaux au regard :

- des capacités de renouvellement urbain, tant en volume de logements potentiellement mobilisable que sur la pertinence des gisements identifiés (dureté foncière, complexité opérationnelle, temporalité, adaptation au tissu urbain environnant et à la vie de quartier...);
- d'une analyse multicritères des zones à urbaniser restantes, établie en amont des rencontres. Cette grille d'analyse hiérarchisait les enjeux sur des thématiques :
 - environnementales et paysagères dans le cadre de la démarche itérative d'évaluation environnementale (biodiversité, zones humides risque et nuisance, agriculture, paysage) ;
 - urbaines et opérationnelles (proximité aux équipements, aux transports collectifs, aux axes cyclables, desserte par les réseaux, insertion urbaine).

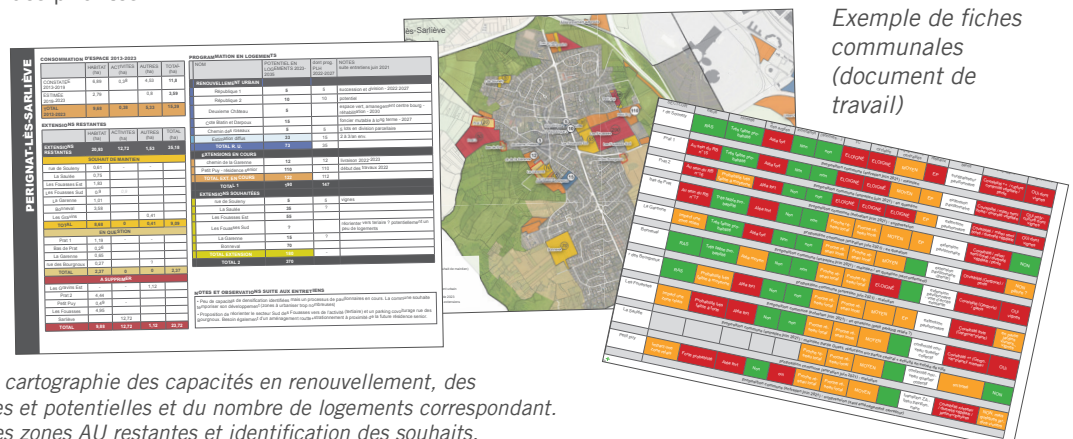
Ces rencontres ont contribué à la territorialisation en logement du PLH 2023-2028 et ont permis de recueillir les volontés communales, à la lueur de l'analyse technique qui leur a été proposée, sur le devenir de leurs zones à urbaniser sur la temporalité du PLUi (2 PLH) et la hiérarchisation des priorités.

Ces travaux se sont déroulés concomitamment avec ceux de la loi Climat et résilience promulguée par la suite en août 2021. Les rencontres ont ainsi donné lieu à des temps d'explication et de pédagogie sur les contours de la future loi, notamment la nécessité d'effectuer un changement de paradigme sur les classements en zones à urbaniser, en resserrant leur temporalité pour ne plus créer de grandes réserves foncières sur le temps long.

À l'issue de ce temps de travail, les zones ont été catégorisées : souhait de suppression, de maintien ou «en question», lorsqu'une réduction des périmètres pouvait être envisagée ou que les zones nécessitaient d'autres temps de discussion et d'analyse complémentaires. Lors de cette consultation, 150 ha de zones à urbaniser ont été classés en «souhait de suppression». Il est à noter que certains PLU sont anciens, datant du début des années 2010 et ne prenaient pas en compte des éléments postérieurs grevant la constructibilité de certaines zones (ex : PPRNPi).

Par ailleurs ces rencontres ont permis d'actualiser le recensement des projets en cours et l'identification des capacités d'urbanisation en renouvellement. Ce sont à partir de ces données qu'ont été établies les fiches communes du PLH «pré-localisant» des capacités foncières. Les travaux de stabilisation du cadre réglementaire du PLUi au travers de l'identification de secteurs de projet (OAP, secteurs UGp, AUG, 2AU) permettront une actualisation des fiches du PLH.

À ce stade de la procédure d'élaboration du PLUi, les projets en cours et capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants (sites potentiels + production en diffus) étaient évalués autour de 20 100 logements. Ce potentiel en renouvellement correspondrait à la production de 1 550 logements / an sur la temporalité 2023-2035 (13 ans), en deçà des objectifs préfigurés par le PLH (2000 logements/an) à l'horizon 2028 et du scénario tendanciel du PLUi sur le plus long terme (2035). Une production complémentaire en extension urbaine est ainsi nécessaire pour répondre aux perspectives de développement de la Métropole autant qu'aux équilibres communaux.



Etape 2 / Préfiguration des objectifs du PADD

Les travaux sur les grandes orientations du PADD, amorcées lors de la crise sanitaire par des temps techniques avec les services de la métropole et les acteurs relais du territoire, puis avec les élus des communes (ateliers en distanciel avec outils collaboratifs numériques), se sont poursuivis jusqu'à la fin de l'été 2021 (débat dans les communes à partir d'octobre et débat en conseil métropolitain le 17 décembre 2021) au travers de nombreuses rencontres organisées au sein des instances du PLUi et dans le cadre de la concertation citoyenne.

La question de la modération de la consommation des ENAF et la déclinaison de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, ont été au cœur des discussions. Au-delà de la seule logique «chiffrée», un consensus a émergé sur la nécessité :

- de changer de modèle en privilégiant le renouvellement urbain, malgré les incertitudes liées aux complexités opérationnelles et les outils d'accompagnement qui seront mis à dispositions des collectivités. Par ailleurs, les débats ont soulevé des craintes sur la perte d'attractivité de la métropole si les territoires voisins se révélaient moins ambitieux sur ces questions (accentuation de la dynamique de périurbanisation constatée à l'échelle du département) ;
- de préserver le «bien commun» pour les générations futures, tant la qualité paysagère du territoire métropolitain, que sa biodiversité et ses activités agricoles ;
- d'assurer une qualité de services et de réduire les impacts environnementaux, sociaux et financiers liés à l'étalement urbain (desserte par les réseaux, les transports en commun, gestion de l'eau et de la collecte des déchets, éloignement aux équipements, dépendance à l'automobile...).
- de veiller tant aux équilibres du territoire métropolitain qu'aux équilibres communaux, en termes de perspective d'accueil de population et d'activités ainsi que de prise en considération de leur diversité et spécificités.

Il convient ici de rappeler que la démarche d'un PLU «intercommunal» implique une mutualisation des ambitions. La définition des objectifs de modération de la consommation d'ENAF du PADD ne s'applique pas individuellement à chaque commune sur la base de leurs consommations passées. La démarche intercommunale entraîne ainsi une certaine péréquation dans les enveloppes urbanisables. Les communes ayant beaucoup «consommées» sur la période 2013-2023 (ex: Clermont-Ferrand, Cournon d'Auvergne...) permettent ainsi à d'autres, peu consommatrices sur la période passée, d'entrevoir des possibilités d'urbanisation en extension.

Zones à vocation économique

Egalement, des analyses techniques et des arbitrages ont été menés sur les potentielles consommations liées aux grandes zones d'activités à vocation métropolitaine et identifiées dans le SCOT (PDS et ZACIL), à la lueur :

- de la raréfaction du foncier d'activités disponible, des perspectives de développement des filières d'excellence productive du territoire et du maintien d'un écosystème économique local, notamment vis-à-vis des filières artisanales dans une logique de complémentarité et de proximité ;
- du développement d'une stratégie de reconquête des friches et de requalification des ZAE existantes ;
- des besoins en offre foncière, évalués à 20 ha par an selon une trajectoire «fil de l'eau» issue des tendances passées ;
- de la nécessité de réduire les enveloppes urbanisables en extension au regard des enjeux environnementaux, agricoles ou liés aux risques. La réalisation de l'ensemble des zones d'activités en extension «restantes», identifiées dans le SCOT et les PLU communaux (de l'ordre de 230 ha) est dans tous les cas incompatible avec un objectif ambitieux de modération de la consommation d'espace d'autant qu'une part d'extension urbaine sera nécessaire pour les développements résidentiels.

Il a ainsi été acté :

- de maintenir les capacités d'urbanisation sur les secteurs des Gravanches (Clermont-Ferrand), du Pôle Economique Secteur Nord (Parc logistique et Montels à Cébazat et Gerzat) en favorisant leur réorientation vers des activités productives ;
- de supprimer la «zone HQE» à Blanzat (ZACIL du SCOT mais sans objet défini) et de repositionner les développements possibles de la zone aéronautique à Clermont-Ferrand (enjeux et contraintes environnementales) ;
- de réduire de manière conséquente les développements potentiels sur la plaine de Sarliève, sur des terres agricoles à forte valeur agronomique et paysagère et qui ont par ailleurs donné lieu à de nombreuses contributions dans le cadre des concertations avec les acteurs du territoire et la population.

La satisfaction des besoins en foncier économique s'effectuera ainsi par la finalisation des opérations en cours, en accentuant la dynamique de renouvellement urbain (reconquête des friches, requalification des ZAE, compacité des formats), et une part complémentaire en extension.

Etape 3 / Définition des objectifs du PADD

L'analyse des besoins économiques, en logements et des capacités en renouvellement urbain montrait que des extensions urbaines seraient nécessaires pour répondre aux perspectives de développement de la Métropole et des communes. Néanmoins, les travaux menés auprès des communes relatifs aux consommations potentielles permettaient d'entrevoir une enveloppe encore trop importante (de l'ordre de 350 à 400 ha sur la période 2023-2035) alors que la loi Climat et résilience en préparation abordait une trajectoire nationale de -50% à l'horizon 2031. La mise en application de cette trajectoire devait intervenir en 2027 pour les PLU (puis reporté à 2028) après que les schémas régionaux (les SRADDET) puis les

L'URBANISATION POTENTIELLE RÉSULTANT DU PLU DE LA MÉTROPOLE

1 LA CONSOMMATION D'ENAF POTENTIELLE

Le calcul de consommation d'ENAF potentielle résultant du zonage du PLU de la Métropole répond aux mêmes critères méthodologiques que le calcul de la consommation passée sur la période 2013-2023.

Il aboutit à une consommation d'ENAF potentielle de 276 ha, soit à un rythme moyen de 21,2 ha/an :

- en compatibilité avec l'objectif moyen de l'ordre de 20 ha établi dans le PADD ;
- en deçà de la division par 2 du rythme constaté de 43 ha /an suite à l'actualisation de la consommation d'ENAF 2013-2023.

Rappel : l'analyse de la consommation 2013-2023 couvre une période de 10 ans, celles des consommations potentielles du PLU de la Métropole, une période de 13 ans.

Les consommations potentielles sont constituées :

- de 139,8 ha dédiés à l'habitat (dont des opérations mixtes pouvant comprendre des activités) ;
- de 120,6 ha liés à l'économie et à l'équipement ;
- de 7,9 ha concernant des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zone A ou N.
- 7,6 ha sont liés aux consommations potentielles relatives aux emplacements réservés pour des projets d'équipements ou d'infrastructures en zone A ou N.

1/ Ce calcul est à distinguer du zonage en lui-même :

- Certaines consommations peuvent être calculées sur des terrains maintenus en zone U car ils constituent des «extensions vers l'intérieur» au sein de l'enveloppe urbaine. Plus ponctuellement, ces consommations peuvent être liées au maintien en U de petits terrains en surépaisseur pour assurer une cohérence et une continuité de l'enveloppe urbaine ou car ils ont fait l'objet de certificats d'urbanisme opérationnels.
- Inversement, tous les terrains en zone AU ne sont pas comptabilisés. En effet, au sein des périmètres de zonage, certains terrains peuvent être déjà bâtis ou aménagés, être qualifiés de friche ou être traversés par des infrastructures existantes, ce qui ne constitue actuellement pas des ENAF.

A noter, des sites en renouvellement urbain peuvent être classés en zone AU pour assurer la réalisation d'une opération d'ensemble sans constituer une consommation d'ENAF (Chamalières, Romagnat).

2/ Par ailleurs, le calcul de la consommation potentielle n'opère pas de déductions au sein des zones AU concernant les lisières paysagères à réaliser dans le cadre des OAP qui pourront, à terme, constituer un espace naturel. Ces lisières seront à réaliser dans un rapport de compatibilité avec les orientations des OAP. Trois cas font cependant exception :

- les terrains prévus dans le cadre de la ZAC du Parc logistique pour l'aménagement d'une frange en compensation environnementale, maintenue en zone AUE, mais non comptabilisable dans la consommation potentielle ;
- la lisière paysagère à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone des Bartaux à Lempdes, dont l'épaisseur est définie dans l'OAP, mais maintenue en zone AUG, car à réaliser par l'aménageur dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- l'espace prévu pour une renaturation des abords de l'Artière sur des surfaces déjà bâties, dans le cadre du repositionnement d'un ensemble commercial à Aubière (déduction de 1,2 ha correspondant à la zone UVj délimitée sur la surface commerciale actuelle).

Sont également déduits de la consommation potentielle, les cas exceptionnels, de terrains grévés d'une protection au titre des articles L151.19 et 23 relatifs à la protection du cadre naturel et paysager (EIPE) au sein de zones AU.

3/ A cet égard, il convient de préciser que certains secteurs ont pu évoluer d'un zonage AU ou N «spécifique» vers une zone U, sans représenter une consommation d'espace potentielle supplémentaire. C'est le cas pour des terrains déjà artificialisés (ex: Camp de la Fontaine du Berger à Orcines) ou le passage de zones Nj (jardins vivriers) en zones UVj, n'autorisant pas plus de droits à construire qu'auparavant, mais permettant d'activer une priorité du droit de préemption pour la collectivité.

4/ Les consommations potentielles liées aux STECAL font l'objet d'un calcul «à part». Sur les 44 STECAL inscrits dans le PLU de la Métropole, 38 sites sont déjà bâtis ou occupés, 6 sont des nouveaux secteurs intégrés dans le calcul de la consommation potentielle (5 liés aux gens du voyage, 1 lié à un projet de touristique). La surface de ces 6 STECAL totalise 7,9 ha dont 5,55 ha liés aux deux STECAL pour la création d'aires de grand et de petit passage.

5/ Ne sont pas intégrés au calcul de la consommation d'ENAF potentielle les emplacements réservés en zone A et N :

- qui sont maintenus sur des espaces déjà aménagés pour des questions de régulation foncière ;

LIEN VERS LE PADD
OBJECTIF 4E

- qui sont liés à des besoins d'acquisition pour préserver l'avenir, sans positionnement précis des aménagements projetés (Pole Vernéa) ;
- qui sont relatifs à des aménagements en lien avec la gestion des eaux pluviales, du ruissellement et des risques ou à la protection des captages en eau potable ;
- qui sont relatifs au maintien des continuités écologiques ou à la mise en valeur de sites naturels, paysagers ou patrimoniaux ;
- qui sont relatifs à l'aménagement de cheminements et axes de mobilités douces ou de petites aires de stationnements paysagers (en lien avec l'accès aux espaces de nature notamment) ;
- qui sont liées à des élargissements et reconfigurations de voiries de faible emprise (non compatibles également dans la consommation d'ENAF passée).

Sont ainsi intégrés :

- les aménagements routiers plus conséquents (Nohanent, Durtol, Gerzat) ;
- les projets relatifs à des équipements (station d'épuration et extension de cimetière à Orcines et Saint-Genès-Champanelle) et à des installations sportives et de loisirs (Blanzat et Pont-du-Château).

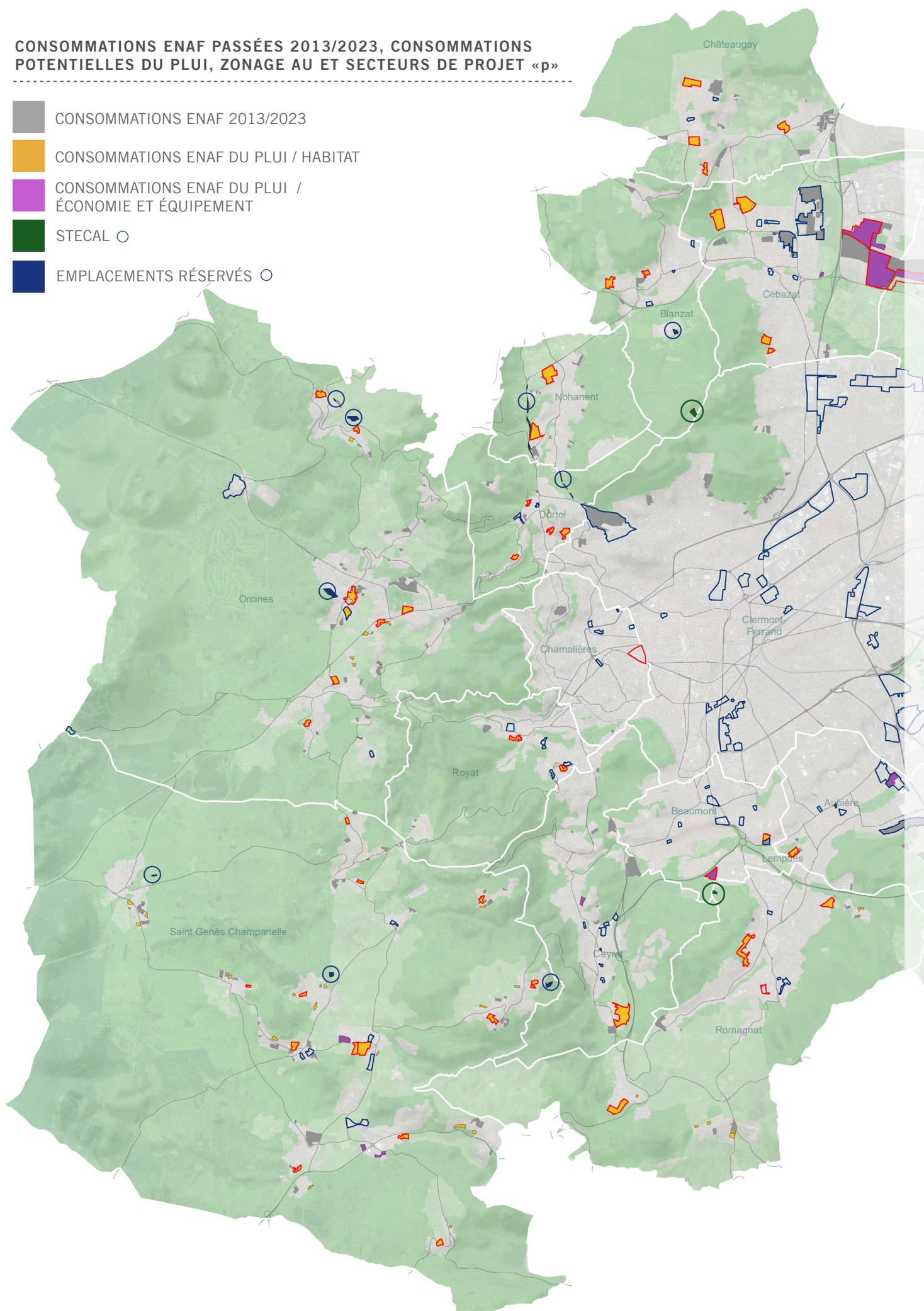
Répartition des consommations d'ENAF potentielles du PLU de la Métropole (en ha)

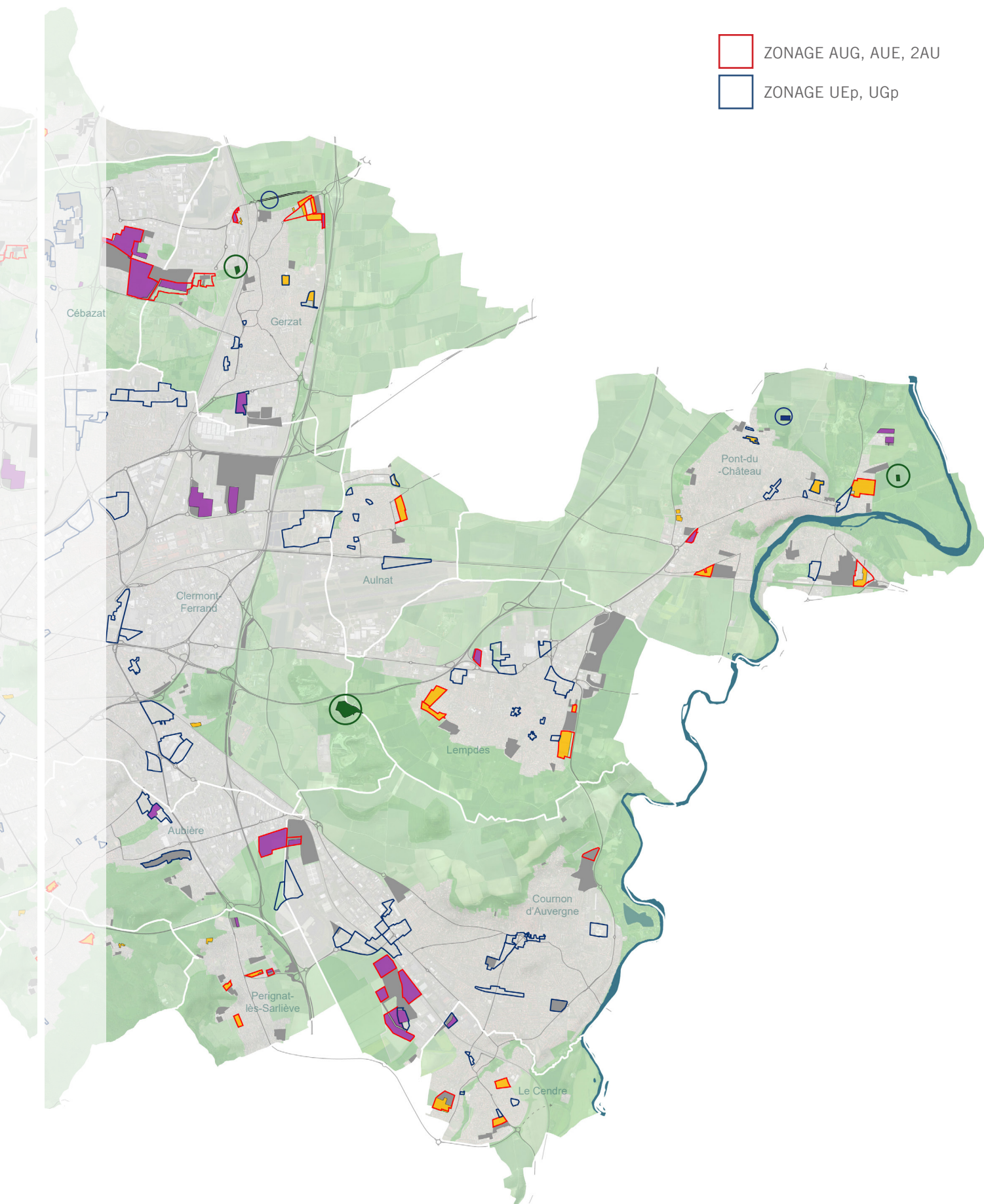
COMMUNE	HABITAT	ECONOMIE / EQUIPEMENT	STECAL	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	TOTAL	Différentiel avec la trajectoire « fil de l'eau » issue des PLU communaux
Aubière	1,3	13,9			15,2	- 41,8
Aulnat	4,4				4,4	=
Beaumont	0,9	1,9			2,8	=
Blanzat	2,5		0,86	0,5	3,8	- 22,5
Cébazat	11,3	35,8			47,0	- 3,2
Ceyrat	5,7	0,7			6,5	- 13,9
Chamalières	0,0				0,0	- 4,8
Châteaugay	7,8				7,8	- 10,8
Clermont-Ferrand	0,8	15,5	5,55		21,9	+ 1,8
Cournon-d'Auvergne		30,5			30,5	- 44,2
Durtol	3			0,4	3,4	+ 1
Gerzat	8,8	10,8	0,71	0,5	20,8	- 47,3
Le Cendre	8,3	1,1			9,4	- 3,2
Lempdes	15,4	2,4			17,8	- 20,9
Nohanent	6,9			1,2	8,1	- 9,1
Orcines	11,3			2,7	14	- 34,4
Pérignat-lès-Sarliève	4,0	1,0			5,0	- 28,6
Pont-du-Château	17,8	4,1	0,5	1,1	23,5	- 0,4
Romagnat	10,5		0,3		10,8	- 6,8
Royat	1,8				1,8	- 2,2
Saint-Genès Champanelle	17	2,95		1,3	21,2	- 35,1
TOTAL METROPOLE	139,8	120,6	7,9	7,6	276	- 326,2

En comparaison avec les consommations potentielles admises par les PLU communaux, 326 ha sont supprimés dans le cadre du PLU de la Métropole. Il est à noter que les 602 ha de consommations potentielles des documents antérieurs ne comprenaient pas les éventuels STECAL et emplacements réservés. La réduction des consommations liées aux zonages est ainsi de plus de 341 ha.

CONSOMMATIONS ENAF PASSÉES 2013/2023, CONSOMMATIONS POTENTIELLES DU PLUI, ZONAGE AU ET SECTEURS DE PROJET «p»

- CONSOMMATIONS ENAF 2013/2023
- CONSOMMATIONS ENAF DU PLUI / HABITAT
- CONSOMMATIONS ENAF DU PLUI / ÉCONOMIE ET ÉQUIPEMENT
- STECAL ○
- EMBLEMENTS RÉSERVÉS ○





- ZONAGE AUG, AUE, 2AU
- ZONAGE UEp, UGp



2 LE POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT URBAIN DU PLU DE LA MÉTROPOLE

A/ Evolution du potentiel en renouvellement urbain

Suite à la validation des orientations du PADD (cf. fiche explicative n°1), les travaux sur le zonage, le règlement et ses plans thématiques, puis les OAP ont été l'occasion de réactualiser le potentiel en renouvellement urbain. Comme expliqué en préambule, les sites étudiés en phase de diagnostic ont pu connaître de nombreuses évolutions (*contrairement à l'analyse de 2020, l'analyse de fin 2023 est établie sur les logements livrés à partir de 2024 soit-1an*).

Certains secteurs ont été réalisés entre-temps, d'autres ont connu des changements de leur programmation prévisionnelle à la lueur d'études de faisabilités.

Certains ont été remis en question, en particulier les sites qui n'étaient plus en adéquation avec la stratégie du PADD. Cela est particulièrement le cas pour les grands secteurs de mutation en zone d'activités, afin de préserver le tissu économique et l'inscrire dans une logique de renouvellement et de requalification au regard des réductions conséquentes des possibilités en extension. C'est notamment le cas des secteurs du Brézet, du cœur de Cataroux, des franges de Saint-Jean et des parcs d'activités des Sauzes et de la Pardieu.

Egalement d'autres secteurs ont émergé, tant des petits sites de requalification dans les communes et les centres-bourgs, en lien avec la dynamique des ORT, que de nouveaux sites de projets liés à des mutations de nouvelles grandes emprises, notamment à Clermont-Ferrand.

Il est par ailleurs à noter une refonte des constructibilités admises avec des exigences renforcées en termes d'insertion urbaine, de nature en ville et d'adaptation aux changements climatiques. La constructibilité «en diffus» est ainsi à réévaluer, en particulier dans le centre dense et les tissus de faubourgs clermontois, avec une réduction des hauteurs maximales et davantage d'espaces verts exigés. Cela participe également à la volonté d'atténuer la concurrence du «diffus» vis-à-vis des sites de projets stratégiques et coordonnés avec la collectivité.

B/ Le potentiel en renouvellement urbain «retenu»

Le potentiel en renouvellement urbain «activé» par la stratégie règlementaire, notamment la définition de secteurs de projet «p», a par la suite été quantifié lors des travaux sur les OAP qui indiquent, sur chacun des sites, des objectifs ou un potentiel en logements (fourchette basse ou haute). Le tableau qui suit synthétise les capacités en renouvellement par commune :

- au travers de la programmation «médiane» résultant des OAP ;
- de l'ajout d'opérations en cours ou potentielles hors OAP dont la livraison n'interviendra qu'à partir de 2024 ;

- d'une estimation du potentiel de production «en diffus» ;

Est également indiqué à titre comparatif, le nombre de logements prévisionnels résultant d'une consommation d'ENAF :

- «passée» sur la période 2013-2023 en correspondant à la finalisation d'opérations engagées (notamment au sein des ZAC) ;
- «à venir» au sein des zones AU du PLU de la Métropole.

Il en résulte, une programmation potentielle de 23 686 logements (à partir de 2024*) :

- dont 19 708 logements en renouvellement urbain (83%) ;
- et 2 969 logements au sein des extensions urbaines rendues possibles par le PLU de la Métropole (12,5%). Le volume «fil de l'eau» au regard des extensions restantes dans les PLU communaux était de 6400 logements.

La part complémentaire résulte de la finalisation d'opérations engagées en extension, antérieures aux dispositions prises par le PLU de la Métropole.

Il doit être souligné ici que cette programmation prévisionnelle sera nécessairement soumise aux aléas opérationnels, aux stratégies des différents acteurs de l'habitat ainsi qu'aux évolutions structurelles et conjoncturelles du secteur de la construction (dispositifs de financement, coûts de construction...). Il ne peut être assuré que l'ensemble des programmations sur les sites «fléchés» par le PLU de la Métropole soient livrées fin 2035. Cela vaut particulièrement :

- pour les opérations en renouvellement urbain qui peuvent s'inscrire dans des contextes opérationnels complexes (maîtrise foncière, déconstruction et dépollution...) ;
- des zones à urbaniser classées en 2AU qui sont «conditionnées» et à réaliser après celles inscrites en zones AUG à l'échelle communale (483 logements potentiels).

Il en va de même pour l'estimation de la production en «diffus», notamment s'agissant des volumes dans les communes denses du cœur de la Métropole (Clermont-Ferrand et Chamalières) où la construction de logements collectifs par la promotion privée ou les bailleurs sociaux pourra représenter une part plus ou moins importante en fonction du dynamisme du secteur.

Ce potentiel constitue ainsi une «feuille de route», en lien avec la stratégie métropolitaine de l'habitat pour la période du PLH3 à l'horizon 2028, et à plus long terme à l'horizon fin 2035 du PLU de la Métropole. Il s'inscrit également dans la stratégie métropolitaine des déplacements par une forte articulation entre les localisations des sites d'urbanisation avec la future armature du réseau de transports collectifs.

** La programmation prévisionnelle est estimée sur la base des logements livrés (et non «autorisés») :*

- car le tableau de synthèse prend en compte les logements restants à livrer dans les opérations en cours à partir de 2024

- car si le rythme de la consommation des ENAF résultant du PLU de la Métropole est calculée sur un pas de temps de 13 ans Il est en effet admis un délai minimal d'1 an entre le démarrage des chantiers (consommation effective) et la livraison des premiers logements.

COMMUNE	PRODUCTION DE LOGEMENTS POTENTIELLES 2023-2035 SUR LA BASE DES DISPOSITIONS DU PLU DE LA MÉTROPOLE ET DES OPÉRATIONS EN COURS						
	Potentiel médian en renouvellement urbain au sein des OAP (1)	Autres opérations en renouvellement hors OAP (2)	Volume supplémentaire en diffus et mobilisation de l'existant	Finalisation opérations en extension (conso. ENAF passée)	Potentiel médian en extension urbaine au sein des OAP (1)	Total Logements	dont renouvellement urbain
Aubière	103	290	70	80	50	593	463
Aulnat	178		25		65	268	203
Beaumont	410	57	60	38	10	575	527
Blanzat	30	103	25		65	223	158
Cébazat	93	224	50	306	315	988	367
Ceyrat	103	24	35	50	90	302	162
Chamalières	853		400		0	1253	1253
Châteaugay	48		25		173	246	73
Clermont-Ferrand	7 165	2 915	1950	215	0	12245	12030
Cournon d'Auvergne	1 560	195	70	60	0	1885	1825
Durtol	35		20		53	108	55
Gerzat	220	95	50	160	290	815	365
Le Cendre	183		25	100	220	528	208
Lempdes	453	56	35		380	924	544
Nohanent			20		98	118	20
Orcines	30	30	45		104	209	105
Pérignat-lès-Sarliève		110	20		55	185	130
Pont-du-Château	615		60		438	1113	675
Romagnat	125	90	40		255	510	255
Royat	135		50		118	303	185
Saint-Genès-Champagnelle	60		45		190	295	105
TOTAL METROPOLE	12 399	4 189	3 120	1 009	2 969	23 686	19 708

A noter (1) : certaines opérations comportent une partie incluse en renouvellement urbain, une autre en consommation d'ENAF potentiel en cohérence avec les calculs de la consommation à venir. Les volumes estimatifs correspondants sont ainsi répartis entre les deux colonnes. C'est le cas des secteurs : Donnat Vignat à Gerzat, Bourg à Orcines, Mortaix à Pont-du-Château, Montchalamet à Royat.





A noter (2) : cette colonne correspond aux opérations qui ne sont pas incluses dans les secteurs d'OAP UGp et qui sont :

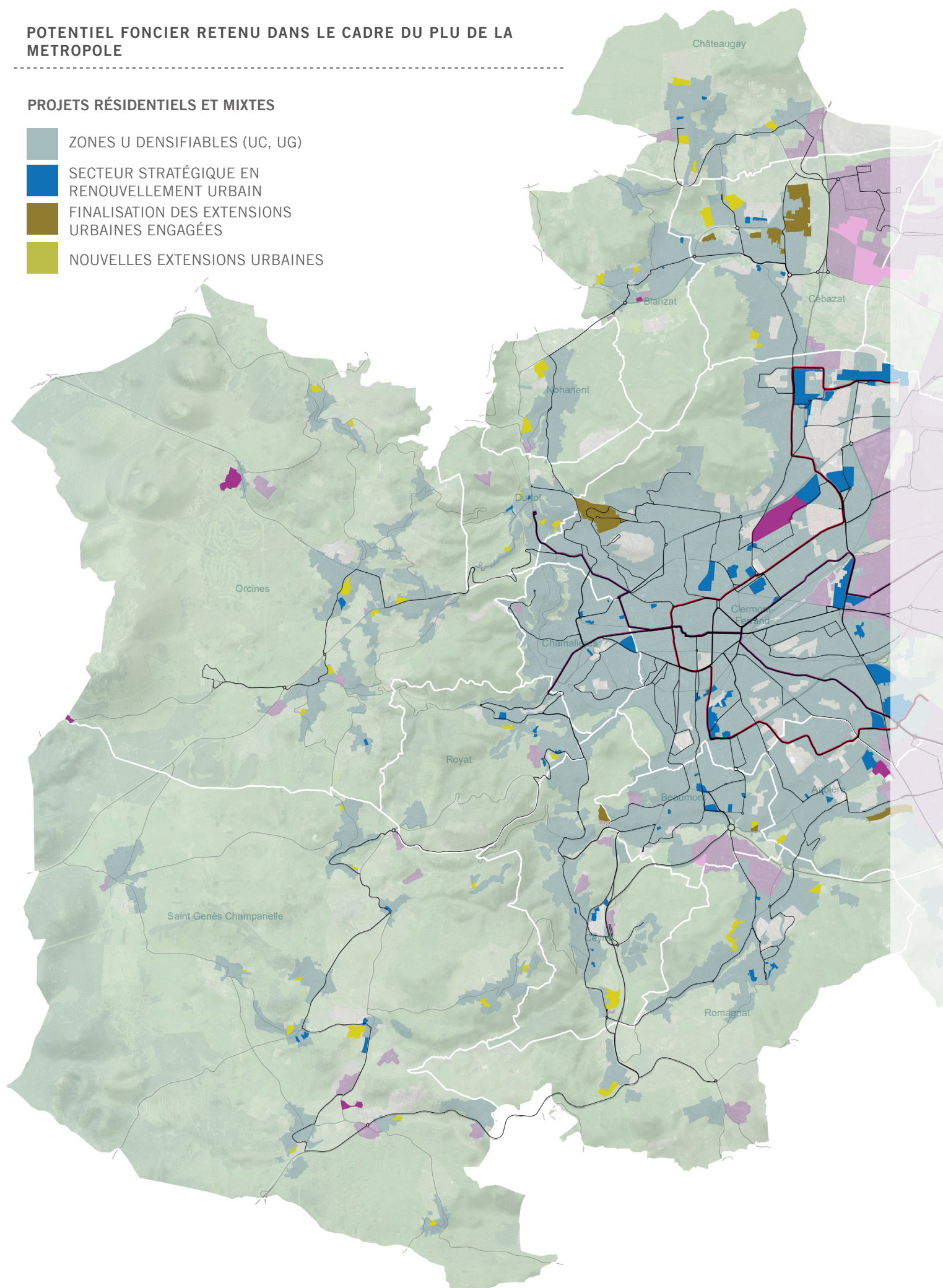
- soit «en cours» avec des livraisons prévues à partir de 2024, notamment identifiés dans les fiches PLH 2022-2028 (opérations > 10 logements hors Clermont-Ferrand et Chamalières). A Clermont-Ferrand seules les grandes opérations > 100 logements en cours sont retenues. A Chamalières, les opérations en cours sont intégrées au volume en «diffus»

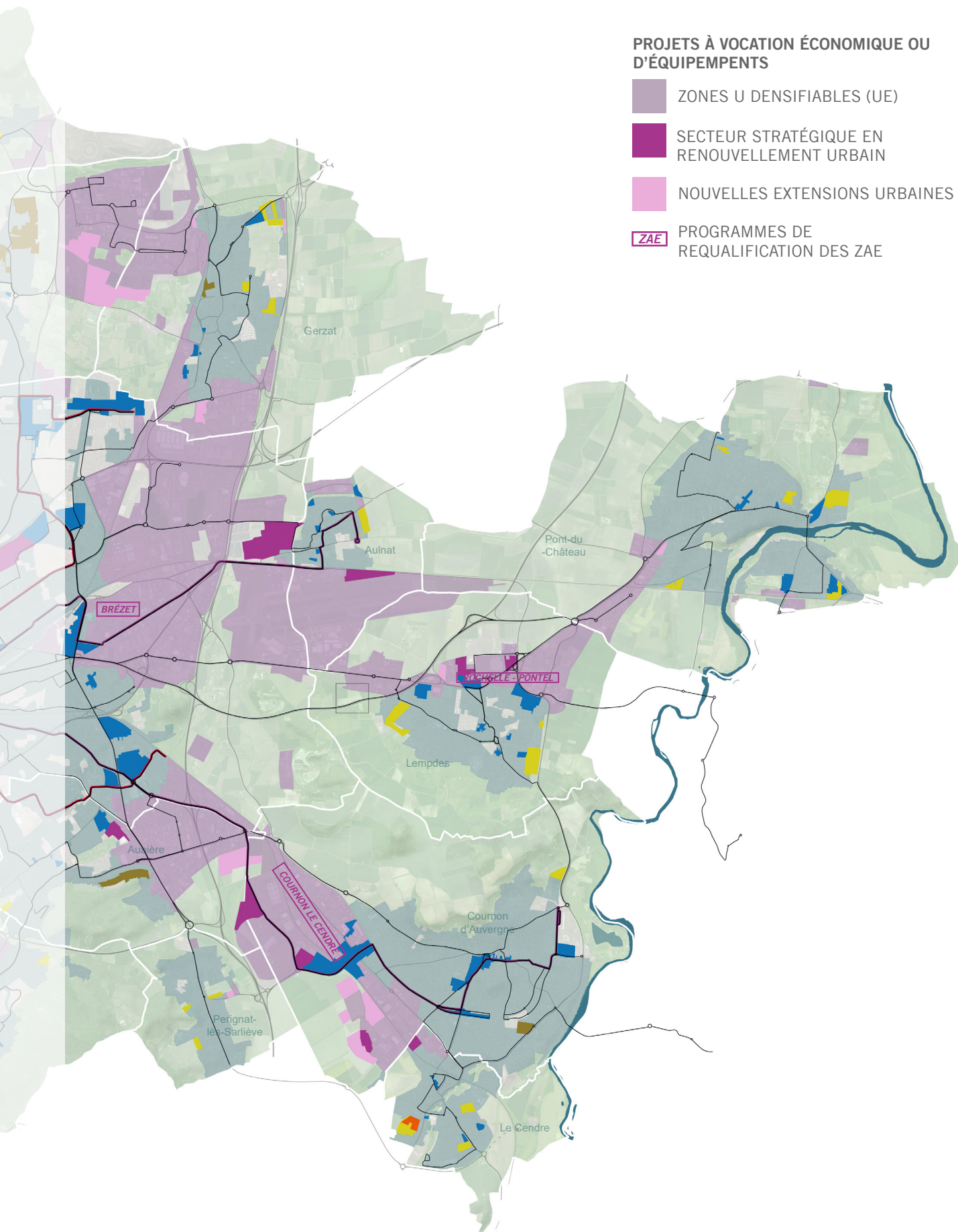
- soit d'autres opérations potentielles connues et à l'étude qui ne font pas l'objet d'OAP.

POTENTIEL FONCIER RETENU DANS LE CADRE DU PLU DE LA METROPOLE

PROJETS RÉSIDENTIELS ET MIXTES

-  ZONES U DENSIFIABLES (UC, UG)
-  SECTEUR STRATÉGIQUE EN RENOUVELLEMENT URBAIN
-  FINALISATION DES EXTENSIONS URBAINES ENGAGÉES
-  NOUVELLES EXTENSIONS URBAINES





PROJETS À VOCATION ÉCONOMIQUE OU D'ÉQUIPEMENTS

 ZONES U DENSIFIABLES (UE)

 SECTEUR STRATÉGIQUE EN RENOUVELLEMENT URBAIN

 NOUVELLES EXTENSIONS URBAINES

 PROGRAMMES DE REQUALIFICATION DES ZAE

 RÉSEAU TC INSPIRE



C/ Synthèse des dispositions prises par le PLU de la Métropole favorisant la densification des espaces urbains existants.

L'activation du potentiel en renouvellement urbain, s'agissant autant des volets résidentiels qu'économiques, résultent de la matérialisation des objectifs du PADD au travers des outils réglementaires et des OAP.

1/ Le zonage :

- Une forte réduction des zones à urbaniser en extension par rapport aux PLU communaux, permettant de limiter la « concurrence » des développements en extension et favoriser le développement au sein de l'espace urbain existant : 236 ha de zones AU en extension dans le PLU de la Métropole contre 480 ha de zones AU « restantes » dans les PLU communaux (-244 ha) ;

A cela s'ajoute la redélimitation de près de 70 ha sur les espaces naturels ou agricoles en surépaisseur de l'enveloppe urbaine, que les PLU les plus anciens classaient en zone U. La nouvelle limite de la zone U s'attelle à contenir cette urbanisation diffuse en extension.

- La définition de secteurs de projet en renouvellement au travers d'un zonage UGp (projets résidentiels ou mixtes) et UEp (vocation économique). Ces secteurs « p », prioritaires et stratégiques, bénéficient d'un corpus réglementaire favorable à leur mise en œuvre (articles 5 et 6 notamment, ainsi que des possibilités de mutualisation sous réserve de s'inscrire dans les intentions des OAP). Ces secteurs ont été délimités au regard de l'analyse du potentiel en renouvellement urbain après sélection (pertinence, faisabilité, articulation avec les projets métropolitains et communaux).

- La délimitation de zones UC au droit des centres-bourgs et tissus anciens, avec des dispositions favorables à l'évolution des constructions existantes et au renouvellement de ces espaces fortement contraints (complexité et étroitesse du parcellaire).

Par ailleurs les constructions existantes bénéficient également de règles adaptées au sein des zones UG et UE afin de leur permettre des possibilités d'évolution (surélévation et extension, réhabilitation).

2/ Les règles thématiques :

- Le Plan des Fonctions urbaines et ses dispositions associées (article 1) favorisent la mixité des fonctions en ville et limitent les sous-occupation de l'espace (par exemple, en orientant l'activité de proximité vers les rez-de-chaussée). Il permet une certaine mutation des zones d'activités vers des tissus mixtes, tout en contenant les secteurs mutables des PLU communaux afin de préserver le recyclage du foncier d'activité sur lui-même.

Il limite également le développement des zones commerciales, fortes consommatrices de foncier urbain, en privilégiant leur évolution vers des tissus d'activités mixtes (tertiaire, productif) ou en quartiers urbains.

- Le Plan des stationnements (article 3) propose des normes minimales pour les véhicules adaptées aux enjeux, avec notamment un abaissement des obligations au sein des centralités et aux abords de transports collectifs structurants, ce qui favorise la constructibilité.

- Les règles d'implantations et de hauteurs (articles 6 et 7) favorisent la compacité au sol des projets, les mitoyennetés et la densification des espaces bâtis existants.

S'agissant des règles de hauteurs, il convient de préciser :

- que les densités admises par les PLU communaux ont parfois été abaissées afin de mieux s'inscrire dans la physionomie des tissus urbains existants (notamment dans les tissus de maisons de ville clermontois) ;

- qu'une densification en hauteur des tissus pavillonnaires est possible par des formats « mesurés » (R+2, R+1+attique) ;

- que le Plan des Hauteurs permet une densification autour de certains axes, dans les polarités urbaines ainsi qu'au sein des zones d'activités économiques avec une augmentation des hauteurs permises. Il cible également des secteurs de hauteurs minimales sur des sites stratégiques en renouvellement urbain ou dans certaines zones d'activités afin de limiter les sous-occupations de l'espace.

3/ Les OAP

- Les OAP « Projet » ou dites « sectorielles » correspondantes aux secteurs « p » établissent une jauge potentielle ou un objectif de logements dans lesquels les projets doivent s'inscrire en compatibilité. Cela permet d'éviter les sous-densités sur les sites de projets stratégiques. Elles orientent par ailleurs les programmations vers une mixité des typologies bâties, en particulier dans les zones pavillonnaires afin de favoriser les formats intermédiaires et individuels groupés.

- L'OAP thématique « Habiter demain » incite à la cohérence des programmations, à la réversibilité du bâti et la rationalisation des implantations.

4/ D'autres outils, annexés au PLU, tels que le droit de préemption urbain ou les périmètres de sursis à statuer, permettent de veiller à la cohérence des développements urbains avec la stratégie de renouvellement métropolitaine.

Le cadre favorable que fixe le PLUi pour le réinvestissement de la ville sur elle-même est à compléter par les nombreuses démarches portées par la Métropole et ses partenaires (NPNRU, ORT, action sur le foncier, requalification des zones d'activités...).

ANALYSE COMPLÉMENTAIRE : LE POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT URBAIN EN DENTS CREUSES (CONSUMMATION FONCIÈRE)

Dans la poursuite de l'analyse de la consommation foncière sur les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine (cf. fiche explicative n°2), une analyse du potentiel «restant» à été menée (terrains «nus» de > 500m² et < 1ha au sein de l'enveloppe urbaine). Il est à noter que :

- 80 ha de terrains qui ont été bâtis au sein de cette catégorie sur la période 2013-2023 pour de l'habitat soit une moyenne de 8 ha /an.
- Au sein des zones UG du PLU de la Métropole, un potentiel de 68 ha en dents creuses restantes est identifié (hors ZAC et espaces dont la constructibilité est limitée par une prescription graphique), soit une consommation foncière en dent creuse potentielle de 5,2 ha/an à l'horizon 2035.
- Certains de ces espaces sont mobilisés au sein des secteurs de projets délimités dans le PLU de la Métropole pour répondre aux objectifs en réinvestissement urbain. Ils représentent 19 ha (28% du potentiel total).
- Reste ainsi 49 ha de dents creuses « non stratégiques» qui pourront contribuer à la production de logements «en diffus». Ils sont le support d'une densification à dominante pavillonnaire au regard de leur localisation. Il est à noter que les «terrains restants» sont certainement plus difficilement mobilisables que ceux déjà bâtis sur la période précédente (volonté des propriétaires et rétention foncière, topographie, localisation...) .

Extrait du repérage des dents creuses effectué sur la base des orthophotographies. En orange, les terrains «comblés» sur la période 2013-2023, en noir, les terrains restants (document de travail)



2013 2023 dents creuses restantes

COMMUNE	Comblement des petites dents creuses pour l'habitat entre 2013 et 2023 (en ha)	Dents creuses restantes*	dont en «secteur de projet»	dont en «diffus»
Aubière	8,1	1,7	0,4	1,2
Aulnat	2,4	0,3		0,3
Beaumont	1,4	1,1	0,4	0,7
Blanzat	0,4	0,8	0,3	0,5
Cébazat	2,1	3,0	2,3	0,7
Ceyrat	2,8	0,6	0,1	0,4
Chamalières	3,1	0,8		0,8
Châteaugay	3,0	2,8	0,9	1,9
Clermont-Ferrand	15,9	7,5	4,4	3,2
Cournon-d'Auvergne	5,1	2,2		2,2
Durtol	0,5	0,5	0,1	0,4
Gerzat	2,0	2,1		2,1
Le Cendre	0,0	1,2	0,2	1,0
Lempdes	3,9	6,1	4,2	1,9
Nohanent	1,2	0,9		0,9
Orcines	3,3	9,0	0,4	8,5
Pérignat-lès-Sarliève	2,8	0,9		0,9
Pont-du-Château	11,2	8,4	1,2	7,2
Romagnat	5,1	6,7	2,1	4,5
Royat	1,6	3,4	1,1	2,3
Saint-Genès Champanelle	3,9	8,8	1,0	7,7
TOTAL METROPOLE	80	68,5	19,2	49,3

D/ En synthèse

S'agissant des développements résidentiels :

- Le potentiel foncier activé par le PLU en renouvellement et en extension correspond à un volume de l'ordre de 23 680 logements qui permet de répondre aux perspectives démographiques et de production de logements en compatibilité avec le PLH et le SCoT.
- Une part de cette production s'effectuera en extension urbaine, le seul renouvellement urbain (potentiel de 19 700 logements) ne permettant pas de répondre à ces objectifs.
- La part des logements au sein des nouvelles extensions urbaines représente 13% du total des logements identifiés.

Articulation avec le SCoT et le PLH

A noter : la révision du SCoT du Grand Clermont a été prescrite lors du comité syndical du 08 décembre 2022, avec en perspective, un «nouveau SCoT» à l'horizon 2026-2027, intégrant notamment les déclinaisons relatives à l'artificialisation issues de la loi Climat et résilience.

Equilibre territorial

Le SCoT du Grand Clermont répartit les objectifs de production de logement à l'horizon 2030 en fonction de l'armature territoriale : le cœur métropolitain (14 communes au sein de CAM), les pôles de vie (1 commune au sein de CAM, Pont-du-Château), les territoires périurbains (6 communes au sein de CAM : Blanzat, Châteaugay, Nohanent, Orcines, Pérignat-lès-Sarliève, Saint-Genès-Champanelle). L'orientation 2.1 du SCOT demande aux PLH d'effectuer cette répartition au sein des EPCI et aux PLU de veiller au respect global de ces chiffres. Compte tenu des temporalités différentes entre SCOT, PLH et PLUi, le tableau suivant exprime les répartitions sous forme de pourcentage du total des logements.

	OBJECTIF GLOBAL POUR L'ENSEMBLE DU SCOT 2011-2030	DÉCLINAISON SCOT POUR CAM* 2011-2030 32 820 logts	OBJECTIFS PLH 2023-2028 12 000 logts	PROGRAMMATION PLUi 2023-2035 23 6700 logts
Cœur Métropolitain Aubière, Aulnat, Beaumont, Cébazat, Ceyrat, Chamalières, Cournon-d'Auvergne, Cler- mont-Ferrand, Durtol, Gerzat, Le Cendre, Lempdes, Roma- gnat, Royat	70%	89%	87%	90%
Pôles de vie Pont-du-Château	15%	6%	7%	4,7%
Territoires périurbains Blanzat, Châteaugay, Noha- nent, Orcines, Pérignat-lès-Sar- liève, Saint-Genès-Champanelle	15%	5%	6%	5,4%

* y compris Bonus au sein de l'enveloppe urbaine pour les territoires périurbains

La répartition de la programmation prévisionnelle en logements du PLU de la Métropole s'inscrit en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT et du PLH3 s'agissant des grands équilibres territoriaux.

Focus sur les territoires périurbains :

- l'évaluation du SCoT indique que 1150 logements auraient été réalisés entre 2012 et 2021 au sein des 6 communes de Clermont Auvergne Métropole répondant à cette catégorie. Cela correspondrait à une production «restante» de 450 logements entre 2022 et 2030 (y compris «Bonus»).
- le PLH territorialise 628 logements sur ces 6 communes sur la période 2023-2028 (6 ans), soit 104 logements/an.
- la programmation potentielle du PLU de la Métropole correspond à 1276 logements entre 2024 et 2035 (12 ans) sur ces 5 communes. Cela correspondrait à un rythme de 105 logements/an, cohérent avec les temporalités successives de 2 PLH.

Consommation foncière pour la production de logements

Le SCOT du Grand Clermont fixe une enveloppe maximale de consommation foncière de 575 ha pour l'habitat sur le territoire métropolitain d'ici 2030 (comprenant à la fois les consommations en renouvellement et en extension). L'évaluation du SCOT indique que 316 ha auraient été consommés entre 2012 et 2021 (55% de l'objectif), soit une enveloppe restante de 259 ha.

A considérer les 140 ha de consommation d'ENAF admise par le PLUi et les 68 ha de dents creuses potentielles pouvant s'urbaniser au sein de l'espace urbain, la consommation foncière «estimative» du PLUi horizon 2035 resterait inférieure aux surfaces accordées par le SCoT horizon 2030 (208 ha sur 259 ha).

Efficacité foncière

Le SCOT du Grand Clermont prévoit que les développements résidentiels doivent tendre vers un objectif de 130m² par logement au sein du Cœur métropolitain (77 logements/ha), 500m² dans les Pôles de vie (20 logements/ha) et 700m² dans les territoires périurbains (15 logements/ha).

Au sein de l'évaluation du SCoT, l'efficacité foncière est mesurée sur une base cadastrale, excluant les éventuels espaces publics, infrastructures et espaces verts communs présents au sein des projets (en renouvellement et en extension).

En appliquant un coefficient de pondération* sur la surface des OAP (voiries, espaces communs, mixité des fonctions) et sur la base des programmations moyennes des OAP (et ce, sans prendre en compte le "diffus" en renouvellement) , les densités des OAP du PLUi sont de :

- 83 logements/ha pour le Cœur Métropolitain,
- 41 logements/ha à Pont-du-Château,
- 19 logements/ha dans les Territoires périurbains

(* pondération de 0,9 pour les communes périurbaines, de 0,8 pour le pôle de vie et le cœur métropolitain, de 0,5 pour Clermont-Ferrand et Cournon d'Auvergne compte-tenu des spécificités de leurs OAP).

Les objectifs de production par commune du PLH

Les 23 680 logements programmés par le PLU de la Métropole correspondent à un rythme annuel de l'ordre de 1970 logements par an, dans la même épure que les objectifs de production du PLH3 (2000 logements par an). La production de logement devrait connaître un rythme plus soutenu en «temps 1» en lien avec les besoins en diversification et en rééquilibrage, notamment dans les communes devant effectuer un rattrapage vis-à-vis des objectifs de la loi SRU. Par ailleurs, le PLH intègre les logements livrés au cours de l'année 2023 tandis que la programmation prévisionnelle du PLU démarre en 2024.

Les objectifs de production par commune du PLH et la programmation prévisionnelle du PLUi

	PLH		PLU de la Métropole		Différentiel (rythme annuel)	Observations
	Objectif 2023-2028	Objectif annuel	Programmation 2024-2035	Rythme moyen annuel		
Aubière	410	68	593	49	-19	Une diminution liée au volume important au sein d'opérations engagées qui seront livrées sur la période du PLH
Aulnat	126	21	268	22	+1	Stabilité du rythme
Beaumont	300	50	575	48	-2	Un équilibre entre opérations en cours et à l'étude et perspectives à plus long terme
Blanzat	118	20	223	19	-1	Stabilité du rythme
Cébazat	380	63	988	82	+19	Une augmentation en temps 2 liée aux temps de conception de projets en extension
Ceyrat	150	25	302	25	=	Stabilité du rythme
Chamalières	881	147	1253	104	-43	Une diminution liée à une production forte en temps 1 vis-à-vis des objectifs de rattrapage SRU
Châteaugay	90	15	246	21	+6	Légère augmentation en temps 2 liée au temps de conception de projets en extension
Clermont-Ferrand	6 558	1 093	12245	1 020	- 73	Une diminution liée au volume important de logements livrés en 2023
Cournon d'Auvergne	585	97	1885	157	+56	Une augmentation en temps 2 liée au temps de conception de projets complexes en renouvellement urbain
Durtol	50	8	108	9	+1	Stabilité du rythme
Gerzat	310	52	815	68	+16	Une augmentation en temps 2 liée au temps de conception des projets
Le Cendre	150	25	528	44	+19	Une augmentation en temps 2 liée au temps de conception de projets en extension
Lempdes	257	43	924	77	+43	Une augmentation en temps 2 liée au temps de conception des projets
Nohanent	64	11	118	10	+1	Stabilité du rythme
Orcines	60	10	209	17	+7	Légère augmentation en temps 2 liée au temps de conception de projets en extension
Pérignat-lès- Sarliève	192	32	185	15	+17	Une augmentation en temps 2 liée au temps de conception de projets en extension
Pont-du-Château	665	111	1113	93	-18	Une diminution liée au volume important au sein d'opérations engagées qui seront livrées sur la période du PLH
Romagnat	333	56	510	43	-14	Une diminution liée au volume important au sein d'opérations engagées qui seront livrées sur la période du PLH
Royat	239	40	303	25	-15	Une diminution liée à une forte production en temps 1 vis-à-vis des objectifs de rattrapage SRU
Saint-Genès- Champanelle	105	18	295	25	+7	Une augmentation en temps 2 liée au temps de conception de projets en extension
TOTAL METROPOLE	12 023	2 005	23 686	1 974	- 31	

S'agissant des développements à vocation économique :

- Les besoins fonciers pour les activités économiques, identifiés selon une tendance «fil de l'eau» au regard des consommations foncières passées (Cf. Rapport de présentation tome 1), sont évalués à 20 ha par an. A partir de 2024, cela correspondrait à une enveloppe nécessaire de 240 ha jusqu'à fin 2035.

- Sur les 120 ha de consommations d'ENAF potentielles permises par le PLU pour la catégorie «économie et équipements», 114 ha sont exclusivement dédiées aux activités économiques. 86 ha sont par ailleurs identifiés en potentiel de renouvellement urbain et au sein des extensions en cours (foncier commercialisable), auxquels peuvent s'ajouter de plus petits sites en renouvellement également destinés à l'accueil d'activités économiques industrielles ou artisanales au travers de secteurs UEp (anciens locaux de l'INRAE à Saint-Genès-Champagnelle, ancienne scierie à Blanzat, ancienne aire d'accueil de gens du voyage à Cournon d'Auvergne) pour une surface d'environ 3 ha.

En résulte un total de 203 ha, en deçà du volume théorique nécessaire.

- Pour pallier à cet écart, le PLU favorise, au travers de son corpus réglementaire, une plus forte compacité foncière des programmes économiques (règle de hauteur et d'implantation notamment) et une

réorientation vers de nouveaux formats, en appui de la stratégie d'accompagnement des entreprises par la Métropole (village d'artisans, programmes mixtes...). Il limite les consommations foncières relevant du commerce, des services ou du tertiaire en renforçant la mixité fonctionnelle en ville. Par ailleurs, certains secteurs d'OAP à dominante résidentielle intègrent dans leurs orientations programmatiques l'accueil d'activités.

Surfaces disponibles dans les extensions «en cours», dont :	28 ha
ZAC Montels III	8 ha
ZAC des Gravanches	12,5 ha
ZAC Fontanilles	2,5 ha
Parc logistique	5 ha
Fonciers significatifs en mutation, dont	32 ha
Sucrerie de Cristal Union (Bourdon)	29 ha
Luxfer	3 ha
Foncier aéroport	6 ha
Potentiel identifié au sein des projets de requalification de ZAE	20 ha
Autres secteurs UEp dédiés aux activités économiques	3 ha
Nouvelles extensions urbaines à vocation économique	114 ha
TOTAL	203 ha

Articulation avec le SCoT

- L'orientation du SCoT «Accentuer le développement économique» promeut une gestion économe du foncier à usage d'activité et identifie trois catégories de parcs d'activités (zones d'activités communautaires d'intérêt local, pôles commerciaux et parcs de développement stratégiques). Il fixe pour chaque parc d'activités des surfaces maximales (dont 314,5 ha sur le territoire métropolitain pour les PDS et les ZACIL) avec des ouvertures à l'urbanisation par phases (ouverture des phases 2 lorsque 50% des phases 1 sont commercialisées). Il est à noter que le projet de modification n°8 du Scot du Grand Clermont effectue des changements dans les répartitions de surface par phases au sein des PDS de Sarliève Nord et du Parc logistique.

- Comme vu précédemment, la mobilisation au sein du PLU de l'ensemble des surfaces admises par le SCoT n'est pas conciliable avec les dispositions de la loi Climat et résilience et l'objectif de modération de -50% de la consommation d'espace. Le PLU de la Métropole fait ainsi le choix de restituer aux zonages agricoles et naturels, pour tout ou partie, les PDS de Sarliève Nord et Sud, du secteur aéronautique et de la ZACIL de Blanzat en lien avec les enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers de ces secteurs. Ces réductions de surfaces permettent de ne pas conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones qui sont à considérer en phase 1 selon la déclinaison figurant au tableau ci-après.

- Par ailleurs, les orientations du SCoT relatives aux commerces (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) permettent la création de deux pôles commerciaux en extension sur le territoire métropolitain : 35 ha aux Gravanches et 12 ha à Cournon d'Auvergne. Le secteur fléché à Cournon d'Auvergne fait d'ores et déjà l'objet de projets en cours de réalisation, autre qu'à vocation commerciale. Sur le secteur des Gravanches, le PLU de la Métropole fait le choix de réduire les surfaces dédiées au grand commerce à une enveloppe de 6 ha, d'ores et déjà totalement occupées et artificialisées par de grandes enseignes. Ces choix s'inscrivent dans les objectifs communs du SCoT et du PLU visant à limiter les surfaces commerciales périphériques en faveur du commerce urbain et de s'inscrire dans la loi Climat et Résilience en ne permettant pas de nouveaux développements commerciaux sur des sols non-artificialisés.

Comparatif des surfaces du SCoT et du zonage du PLU de la Métropole

	Surfaces totales permises par le SCOT	Dont phase 1	Dont phase 2	Surfaces du PLU de la métropole*1	dont surfaces restantes*2
PARCS DE DEVELOPEMENT STRATEGIQUES					
Les Montels	28 ha	28 ha	-	28 ha	8ha
Parc logistique	50 ha	37 ha	13 ha	35,5 ha	29 ha
Zone aéronautique	8,5 ha	-	8,5 ha	0 ha	-
Sarliève Nord	59 ha	18 ha	41 ha	14,9 ha	14,9 ha
Sarliève Sud	90 ha	45 ha	45 ha	45 ha	29 ha
ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES D'INTÉRÊT LOCAL					
Zone HQE (Blanzat)	10 ha	-	10 ha	0 ha	-
Montels 4*3	8 ha	8ha	-	16 ha*3	16 ha
Gerzat Sud	6 ha	6 ha	-	6ha	4,3 ha
Claveloux	5 ha	5 ha	-	5ha	0 ha
Fontanille	38 ha	38 ha	-	38 ha	2,5 ha
PÔLES COMMERCIAUX					
Gravanches	35 ha	35 ha	-	18 ha	6 ha*4
Cournon d'Auvergne	12 ha	12 ha	-	0	-
TOTAL	349,5 ha	232 ha	117,5 ha	199,5 ha	101,7 ha

*1 terrains zonés en U ou AU, hors zones de compensation environnementale et voies transversantes

*2 terrains non aménagés et terrains aménagés disponibles à la commercialisation en 2024.

*3 Le Scot de 2011 identifie une surface maximale pour le secteur des Montels 4 de 8 ha, tout en délimitant dans ses dispositifs de suivi un espace de 16 ha pour le secteur, entraînant un différentiel «non identifié» de 8ha.

Il est à noter que lors de la modification du périmètre de la ZAC du parc logistique de 2017, ces espaces nommés «Montels 4» dans le SCoT ont été intégrés à la ZAC du parc logistique et font donc partie aujourd'hui du même périmètre opérationnel. L'OAP «Pôle Economique Secteur Nord» prévoit que les espaces identifiés dans le SCOT en tant que Parc logistique soient aménagés en temps 1 (35,5 ha) et que les terrains identifiés dans le SCOT en tant que ZACIL des Montels 4 soient urbanisés en temps 2 (16 ha), une fois les secteurs en temps 1 commercialisés. Ces deux secteurs faisant partie du même périmètre opérationnel existant (ZAC du parc logistique) avec une conception d'ensemble au travers d'un plan-guide et des aménagements en cours de réalisation, le PLUi ne délimite pas de zones 2AU sur le secteur des Montels 4. Les surfaces cumulées autorisées par le SCOT pour ces deux zones correspondent à 58 ha dont 45 ha en phase 1 et 13 ha en phase 2. Le zonage du PLUi délimite 51,5 ha en indiquant 35,5 ha en temps 1 et 16 ha en temps 2.

*4 Surface non disponible en 2025 suite à la construction d'une grande enseigne commerciale.

L'ARMATURE DU VOLET RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNEL

A/ Préambule et méthodologie

A l'issu de l'élaboration du PADD, les travaux sur le volet réglementaire et les OAP ont débuté par un travail de préfiguration des outils et de l'armature du document. L'objectif était de trouver un cadre commun à l'échelle des 21 communes, alors que leurs documents d'urbanisme présentaient de grandes disparités dans les stratégies de zonages, d'écriture des règles et des outils employés. Cela résulte du fait que les PLU communaux dataient d'époques différentes et ne se fondaient pas sur le même corpus réglementaire. Certaines communes étaient par ailleurs en cours de révision de leur PLU parallèlement à la démarche de PLUi.

COMMUNES	Date d'approbation du PLU communal (hors procédures de modification)
Aubière	juin 2018
Aulnat	juin 2023
Beaumont	avril 2022
Blanzat	avril 2008
Cébazat	décembre 2019
Ceyrat	juin 2005
Chamalières	septembre 2011
Châteaugay	juillet 2008
Clermont-Ferrand	novembre 2016
Cournon-d'Auvergne	juin 2018
Durtol	février 2019
Gerzat	mai 2017
Le Cendre	novembre 2022
Lempdes	mai 2019
Nohanent	décembre 2007
Orcines	novembre 2010
Pérignat-lès-Sarliève	février 2012
Pont-du-Château	février 2020
Romagnat	mai 2018
Royat	décembre 2016
Saint-Genès Champanelle	novembre 2011

En gras : les PLU non «ALURisés»

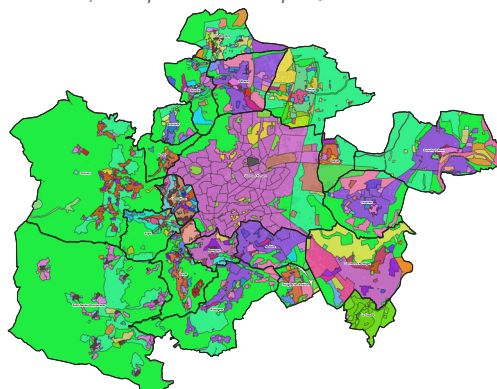
Il en résultait notamment la nécessité d'établir un «vocabulaire commun» :

- car la somme des PLU communaux faisait apparaître plus de 1050 zonages différents, et autant de règles associées ;
- car les outils utilisés, notamment les différentes prescriptions graphiques (patrimoine, nature en ville...) n'étaient pas homogènes et en cohérence, voire même parfois, inexistantes en fonction des thématiques.

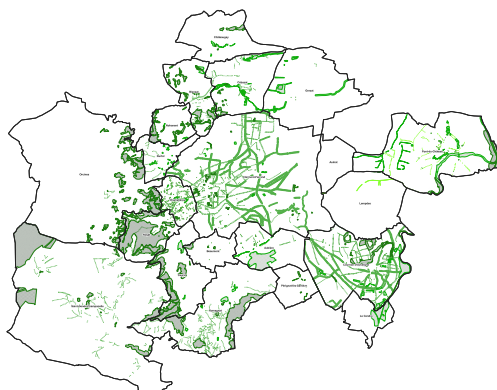
A noter cependant, la plupart des PLU communaux récents s'étaient appuyés sur l'armature du PLU de Clermont-Ferrand (2016) au travers d'un fonctionnement similaire, à savoir, une zone urbaine générale (UG) découpée par la

suite en plans thématiques (Plan des fonctions urbaines, des hauteurs...) correspondant à des règles différenciées entre les différents secteurs et quartiers des communes. Cette armature spécifique a ainsi été retenue pour élaborer le PLU de la Métropole.

Les 1054 zonages des PLU communaux (couleurs aléatoires, hors plans thématiques)



Assemblage des différentes protections relatives aux paysages et à la biodiversité (EBC, continuités de nature...), avec de grandes disparités entre les PLU communaux.

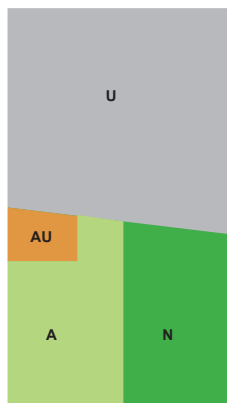


Les premières étapes furent donc :

- l'analyse de l'ensemble des zonages et règlements pour cibler les convergences réglementaires qui permettaient d'assembler les zonages communaux dans une même logique morphologique ou fonctionnelle (zones de centres-bourgs, tissus pavillonnaires, zones d'activités...). Mais également, déterminer les secteurs particuliers qui nécessiteraient dans tous les cas des règles spécifiques ou d'être réorientés à la lueur des objectifs du PADD ;
- l'identification des outils qui nécessiteraient de s'appuyer sur des inventaires complémentaires, notamment relatifs au patrimoine local et à la nature en ville. Ces deux sujets ont ainsi été soumis à la concertation participative et à des contributions «d'acteurs-relais» et partenaires institutionnels.

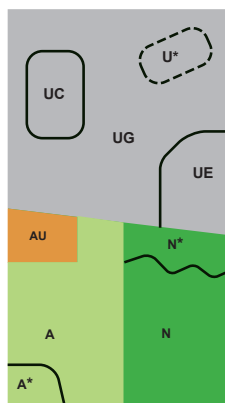
Sur cette base, le processus de travail sur le zonage et le règlement a suivi la chronologie suivante, résumé dans le schéma ci-après :

A/ Actualiser le «découpage» du territoire entre les 4 catégories de zones U, AU, A, N



Actualisation sur la base des PLU communaux et dans le cadre des discussions sur la réduction de la consommation d'ENAF

B/ Identifier les zonages et découpages spécifiques



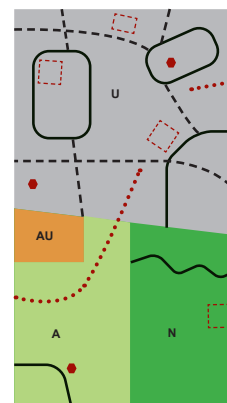
Définir les grandes catégories de zones (tissus anciens, zones d'activités...)

C/ Découpage des «secteurs», permettant de décliner des plans thématiques



Sectorisation de la zone urbaine en parallèle de la définition des variables réglementaires (fonctions urbaines, hauteurs, végétalisation...)

D/ Mise en cohérence et compléments sur les prescriptions graphiques du règlement



Outils biodiversité, paysages, patrimoine, risques, emplacements réservés...

Les travaux sur les zonages, les découpages thématiques du règlement et les prescriptions graphiques se sont déroulés tout au long de l'année 2022 au travers d'ateliers de travail et de réunion avec les services techniques de la métropole, des communes, les élus, les «acteurs-

relais» et dans le cadre de la concertation citoyenne jusqu'à début 2024. Le travail sur les OAP a été amorcé en 2023 avec des allers-retours entre ces deux volets afin d'assurer leur cohérence en vue d'une stabilisation du dossier fin 2023/début 2024.

B/ Composition du volet réglementaire et opérationnel

Le PLU de la Métropole est ainsi composé des pièces suivantes.

VOLET REGLEMENTAIRE

• **Un règlement littéral commun** pour les 21 communes (1 tome). Il comporte les dispositions générales du règlement, les dispositions particulières relatives aux différentes prescriptions graphiques, les règlements des zones et celles relatives aux plans thématiques au sein de 8 articles.

• **Des «cahiers communaux»** (21 tomes), compléments et annexes au règlement commun, pour faire apparaître les prescriptions particulières de la commune :

- la liste des emplacements réservés,
- les dispositions relatives aux risques, aux nuisances et à la santé,
- les éléments identifiés au titre du patrimoine,
- les dispositions relatives aux secteurs de projet (zones à urbaniser et secteurs «p») avec des règles spécifiques, notamment en termes de diversité de l'habitat, de végétalisation ou de hauteurs,
- les dispositions relatives aux secteurs particuliers (UGcj délimités sur les «cités-jardins»),
- les dispositions relatives aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
- d'autres dispositions particulières à la commune, telles que les palettes chromatiques.

• **Des plans de zonage** à l'échelle communale regroupant les délimitations des zones et les prescriptions graphiques (hors prescriptions liées aux risques).

• **Des plans thématiques (6 plans thématiques) relatifs à certains articles du règlement :**

- Plan des fonctions urbaines (article 1)
- Plan de la diversité de l'habitat (article 2)
- Plan des stationnements (article 3)
- Plan de la végétalisation (article 5)
- Plan des implantations (article 6)
- Plan des hauteurs (article 7).

• **Les plans des protections et des contraintes**, relatifs aux dispositions liées aux risques, aux nuisances et à la protection de la ressource en eau.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• **Deux OAP «thématiques», applicables à l'ensemble du territoire métropolitain :**

- l'OAP Trame Verte et Bleue-Paysages relative à la préservation des continuités écologiques et des paysages.
- l'OAP «Habiter demain», qui oriente les porteurs de projets vers les qualités attendues en termes de programmation et d'insertion urbaine et paysagère des projets, en complément des dispositions du règlement.

• **Des OAP «Projets», communément appelées «OAP sectorielles»** et applicables aux secteurs d'OAP délimités aux documents graphiques. Elles correspondent essentiellement aux «secteurs de projets» sur les zones AU et les secteurs «p». Elles sont regroupées par communes (21 tomes). A noter, à Cournon d'Auvergne, le document d'OAP est complété par une OAP spécifique de «secteur d'aménagement» répondant à l'article R151-8 du code de l'urbanisme (OAP «sans règlement»)

FICHE EXPLICATIVE 7

LE ZONAGE

A/ Les zones urbaines

La zone urbaine (U) du PLU de la Métropole regroupe les secteurs déjà urbanisés des communes. Sa délimitation repose sur les découpages présents dans les PLU communaux, à l'exception :

- des zones AU qui se sont urbanisées entre l'élaboration du PLU communal et celui de la Métropole. Elles sont ainsi intégrées à la zone urbaine ;
- des zones classées en AU dans certains PLU communaux, mais qui sont situées au sein de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de nouveaux projets. Elles sont majoritairement basculées en secteurs UGp (secteurs de projet) dans le PLU de la Métropole avec des OAP encadrant leur aménagement ;
- des terrains rebasculés en zone A ou N pour répondre aux objectifs du PADD relatifs à la modération de la consommation d'ENAF. Ces redélimitations concernent les terrains « nus », en frange du tissu urbain existant, dont l'occupation du sol revêt un caractère naturel ou agricole (terrains boisés, cultivés, prairies...) ;
- de secteurs nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble au sein de la zone urbaine, que seules les dispositions des zones AU peuvent imposer (secteur de la Banque de France à Chamalières et de la rue de Metz à Romagnat) ;
- de certains secteurs particuliers, qui passent d'un zonage N « jardins » à un zonage UV*j et inversement, sans ouverture de droit à construire supplémentaire (secteurs de jardins vivriers. Cf Fiche n°5).

Les zones urbaines sont ensuite réparties en 4 grandes catégories :

- La zone **UC**, relative aux centres-bourgs et tissus anciens, pour y développer un corpus de règles spécifiques adaptées d'une part à leurs enjeux de revitalisation, d'autre part au maintien de profils urbains caractéristiques et patrimoniaux. Sa délimitation résulte des morphologies urbaines caractéristiques, généralement déjà identifiées dans les PLU communaux au travers d'un zonage spécifique.
- La zone **UG** (urbaine générale), composée des tissus résidentiels et mixtes existants, ainsi que de quelques secteurs d'activités considérés comme pouvant muter vers l'habitat (Cf. fiche 8). Elle comporte des secteurs spécifiques :
 - **UGcj**, délimités au droit des « cités-jardins » présentes dans les communes (anciennes cités d'habitat ouvrier ou lotissements aux caractéristiques urbaines et architecturales particulières à préserver). Leurs possibilités de construction sont limitées, à la fois, pour préserver ce patrimoine témoin de l'histoire industrielle du territoire ainsi que leurs trames jardinées qui offrent des espaces de respiration

en ville. Ces secteurs sont issus pour certains des PLU communaux qui les identifiaient (Cébazat, Clermont-Ferrand, Lempdes, Romagnat). D'autres ont été ajoutés suite à un inventaire complémentaire (concertation citoyenne et propositions de la direction de la Culture de Clermont Auvergne Métropole) et concernent les communes d'Aubière, Beaumont, Chamalières, Clermont-Ferrand et Gerzat (Cf. Cahiers communaux) ;

- **UGp**, délimités sur les secteurs de projet résidentiels ou mixtes à activer pour répondre aux objectifs du PADD en renouvellement urbain. Ces secteurs sont délimités suite à l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants, puis d'une sélection concertée avec les communes pour identifier les gisements stratégiques à privilégier. Ils bénéficient de dispositions spécifiques au sein du règlement et des cahiers communaux. Ils font par ailleurs l'objet d'OAP (sauf les ZAC en cours d'achèvement).

- La zone **UE**, relative aux zones d'activités, ainsi qu'aux secteurs de grands équipements ou d'infrastructures « hors ville », où l'habitat est interdit (hors cas spécifiques, tel que le gardiennage, en fonction des sous-secteurs du Plan des Fonctions urbaines).

Il est à noter qu'en réponse aux objectifs du PADD de préservation du foncier économique, cette zone UE est « nouvelle » dans certaines communes qui ouvraient davantage de capacités de mutation vers l'habitat, notamment à Clermont-Ferrand. La zone d'activités du Brézet passe ainsi d'un zonage UG à un zonage UE. Il en va de même pour les franges du parc technologique de la Pardieu, où une mutation est en cours mais qui est dorénavant contenue sur la partie Ouest, plus éloignée de l'axe de l'autoroute.

La zone UE comporte un secteur **UEp**, répondant à la même logique que les secteurs UGp, mais à destination de projets économiques ou d'équipements.

- La zone **UV** (urbaine verte), délimitée au droit des grands espaces de respiration en ville, composée des principaux espaces verts urbains et des secteurs d'équipements « ouverts » (tel que les équipements sportifs) présents ou à créer au sein de l'espace urbain.

Les plus petits espaces verts urbains (square, parc de proximité...) sont intégrés aux autres zones U et font l'objet d'une identification au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE).

La zone UV comporte un secteur spécifique « j » délimité au Plan des Fonctions urbaines où la réalisation d'équipements est limitée et les abris de jardins des particuliers sont autorisés (secteurs de jardins vivriers).

LIEN VERS LE PADD

OBJECTIF 2

OBJECTIF 3

OBJECTIF 5

- un échéancier d'ouverture à l'urbanisation selon deux temporalités. Un «temps 1» à partir de l'approbation du PLUi, un «temps

Des cas particuliers présents dans les PLU communaux ont fait l'objet d'un passage de zones AU à une zone N «spécifique» sans en changer fondamentalement la destination des sols admise. Ces zones délimitées dans les PLU, généralement anciens, correspondaient principalement à des espaces de loisirs et de camping (Pont-du-Château autour des anciennes gravières, Ceyrat sur le secteur de la Petite Mory).

**Les zones U et AU du
PLU de la Métropole**

La carte illustre la répartition spatiale des zones d'urbanisme à densité moyenne (U) et à densité élevée (AU) au sein du territoire métropolitain lyonnais. Les communes représentées incluent Châteaugay, Gerzat, Pont-du-Château, Saint-Genès-Champagnelle, Ceyrat, Romagnat, Le Cendre, Couzon-Auvergne, Pélissat-Salvignat, Aubière, Rivecourt, Chamalières, Durtol, Nohanent, Sébazat, Blancot, Royat, Saint-Jean-la-Fleur, Lempdes, Alfortville, et La Mulotterie.

Catégorie	Sous-catégorie	Superficie (ha)
Zones U	UC	516,8
	UG	5 978,5
	dont UGcj	196
	UGp	342,6
	UE	2 587,9
	dont UEp	119,8
Zones AU	AUE	94,5
	AUG	123
	2AU	24,2
	UV	472,6

51



Dans cette zone agricole «générale», il est recherché une fonctionnalité permettant aux exploitants d'assurer leur activité et de se développer. Les constructions nécessaires aux exploitations sont autorisées sans limitation de surface. La zone A comporte :

LIEN VERS LE PADD
OBJECTIF 1A, 1D
OBJECTIF 4
OBJECTIF 9

C/ Les zones agricoles (A) et naturelles (N)

Les travaux du PLU ont conduit à de nombreuses redélimitations au sein des zones A et N, dont les motifs de classement étaient très variables d'un PLU communal à l'autre. Ces redélimitations se fondent :

- sur le besoin d'assurer une cohérence d'ensemble aux zonages du PLU de la Métropole ;
- sur le besoin d'apporter une réponse aux objectifs du PADD (Objectifs 1, 4 et 9 notamment) s'agissant de la valorisation des paysages remarquables, de la préservation des ressources et de la biodiversité ainsi que d'une meilleure articulation entre ville, nature et agriculture. La stratégie de zonage du PLU s'appuie notamment sur une augmentation des possibilités de constructions ou d'installations agricoles dans le cadre du développement de l'agriculture de proximité et d'une «ceinture verte» en lien avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT). Les délimitations ont fait l'objet de concertation avec les acteurs de l'agriculture (exploitants, chambre d'agriculture) sur la base des projets recensés dès lors qu'ils étaient compatibles avec les autres enjeux relatifs aux paysages et à la biodiversité.

Le règlement des zones A offre également des possibilités de diversifications des activités agricoles, ainsi que d'habitation sous réserve d'être justifié au regard de la nature de l'exploitation.

Par ailleurs, il est à noter :

- que le règlement de la zone A et les OAP thématiques comportent des dispositions ou orientations relatives à l'insertion des constructions agricoles dans le paysage ;
- que l'OAP Trame Verte et Bleue - Paysages décline des orientations particulières en fonction des différents types de réservoirs de biodiversité classés en zone N (trames boisées, pelouses sèches, milieux humides...) ainsi que sur l'ensemble des continuités présentes au sein des zones A et N.

La zone agricole (A) regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- un secteur **A1**, agricole ou agri-naturel propice au développement d'une agriculture de proximité, maraîchère ou vivrière, où les nouvelles installations sont limitées en surfaces (500m²) à l'exception des serres. Il s'agit dans ces secteurs, généralement de plaine ou en frange urbaine, de limiter les surfaces bâties des exploitations pour des motifs d'insertion paysagère tout en répondant à leurs besoins fonctionnels. Est également autorisée l'installation de jardins partagés (associatifs ou publics, considérés comme des équipements) qui participent à la constitution d'une ceinture vivrière en frange urbaine.

- le secteur **A2**, agricole ou agri-naturel à préserver en raison des paysages et des continuités écologiques. L'occupation actuelle des terrains est agricole (espaces cultivés ou pâturés), mais la constructibilité agricole y est fortement limitée (20m²) et admise sous conditions d'intégration pour répondre à des besoins fonctionnels tout en préservant les paysages. A ce titre, les projets d'agrivoltaïsme y sont également interdits.

La zone Naturelle (N) regroupe les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N «générale» est délimitée au droit des réservoirs de biodiversité et des grandes continuités écologiques identifiées, ainsi que sur les éléments remarquables du grand paysage (ex: sommets des Puys). Dans certains cas particuliers, elle est aussi délimitée sur des secteurs faisant l'objet d'un risque connu, en compléments des dispositions relatives aux risques. L'objectif de préservation se traduit par un principe d'inconstructibilité, hors projets spécifiques et compatibles avec la préservation des sites. La zone N comporte :

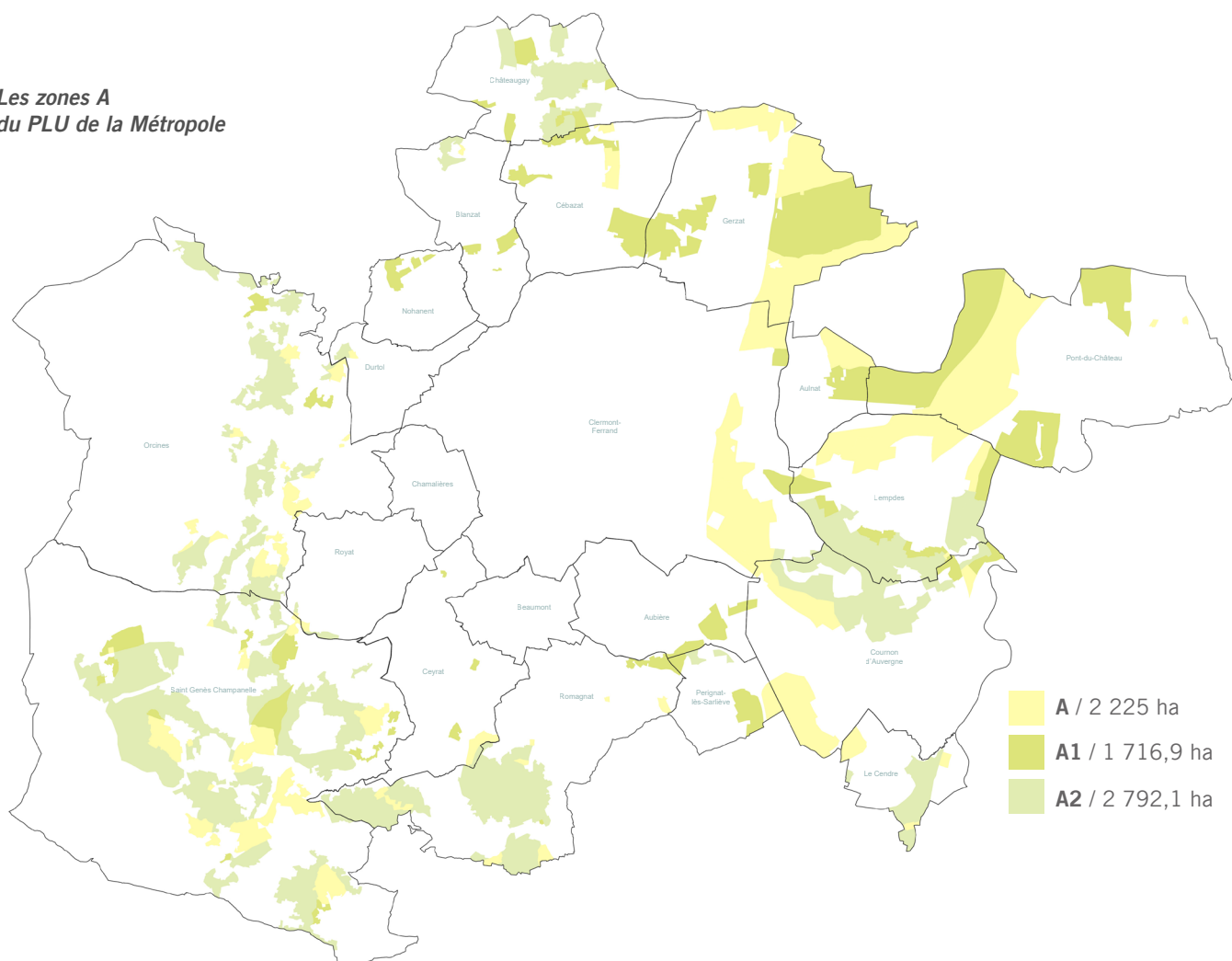
- un secteur **N1**, agri-naturel ou naturel de proximité, pour lequel il s'agit de renforcer les interactions entre usages urbains, accès aux espaces de nature et développement de l'agriculture vivrière. Il dispose des mêmes possibilités que la zone A1, avec toutefois une constructibilité agricole plus restreinte (200m²) ainsi que pour les installations agrivoltaïques.

Ce tableau synthétise les différentes «entrées» qui ont guidé la délimitation des zonages. Par exemple, pour la zone A2, l'occupation du sol est agricole, mais avec un fort enjeu paysager. Certains secteurs combinent des spécificités qui ont conduit à la définition de secteurs indicés. A titre d'exemple, la base de loisirs de Cournon d'Auvergne appartient au corridor écologique de l'Allier (enjeux biodiversité donc dans la catégorie des «N»), dispose d'usages spécifiques (camping, installation de loisirs) donc d'un «indice» et par ailleurs, la commune souhaite y développer des formes d'agriculture urbaine (jardins vivriers, maraichage...) donc un classement en zone N1.

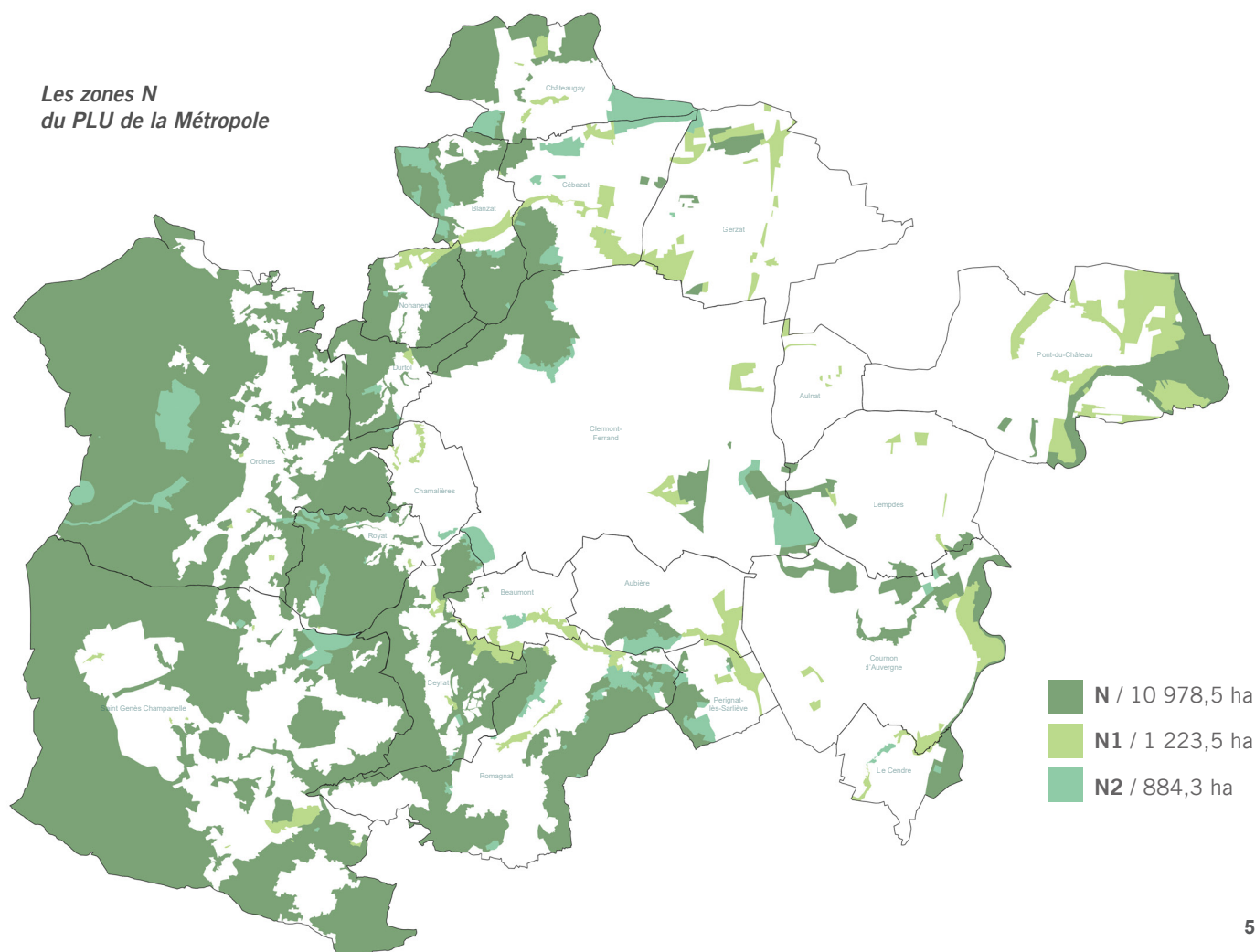
Tableau synthétique de la catégorisation des zones A et N

Enjeux dominants / occupation du sol	N	N1	N2	A	A1	A2
Biodiversité	X	X	X			
Paysages	X		X		X	X
Usage agricoles				X	X	X
Développements agricoles		X		X	X	
Ceinture vivrière (serres, jardins vivriers, vergers ou viticulture)		X	X		X	

Les zones A du PLU de la Métropole



Les zones N du PLU de la Métropole



D/ Les secteurs spécifiques en zones A et N

Des secteurs spécifiques « indicés » sont délimités au sein des zones agricoles et naturelles :

- pour prendre en compte des occupations du sol existantes « hors ville » et leur offrir des capacités d'évolutions ;
- pour de nouveaux projets, en compatibilité avec les objectifs du PADD.

Par leur nature différente, ces secteurs répondent à une diversité d'objectifs :

- l'objectif 1 (la valorisation du patrimoine rural),
- l'objectif 2 (les équipements, le tourisme),
- l'objectif 6 (les énergies renouvelables, le métabolisme),
- l'objectif 7 (gens du voyage),
- l'objectif 9 (agriculture, loisirs, tourisme).

Certains de ces périmètres font l'objet de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont la constructibilité admise figure au sein des cahiers communaux.

Ils correspondent en grande majorité à des occupations existantes (Cf. fiche n°2).

Par ailleurs, il convient de rappeler :

- que le PLU de la Métropole n'établit pas de sectorisation spécifique sur les habitations existantes au sein des zones A et N, situées en discontinuités de l'urbanisation. Le règlement des zones A et N permet à ces constructions existantes d'évoluer et d'effectuer des travaux améliorant leur confort, sans qu'une deuxième habitation soit constructible sur le terrain ;
- que les documents graphiques identifient des bâtiments existants pouvant changer de destination, leur permettant une « seconde vie » par l'accueil d'activités, notamment à vocation d'accueil touristique en lien avec les objectifs de diversification et de développement du tourisme « Nature ».

LIEN VERS LE PADD

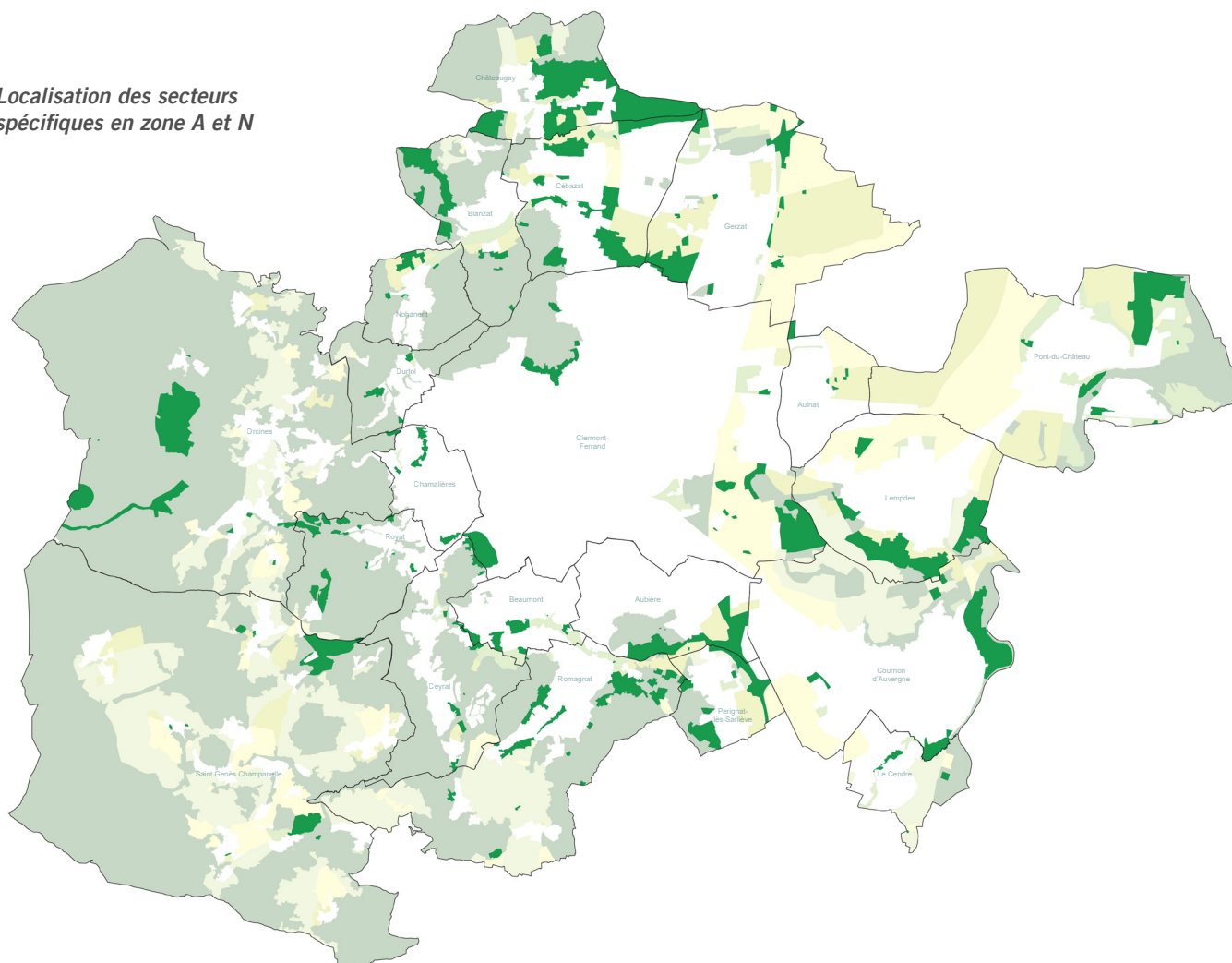
OBJECTIF 2D

OBJECTIF 6A, 6B

OBJECTIF 8C

OBJECTIF 9

Localisation des secteurs spécifiques en zone A et N



Déclinaison et justifications des secteurs spécifiques (essentiellement en N2, ponctuellement dans les autres zones A et N)

	Typologies	Surfaces / Unités
j	Le secteur indicé j correspond aux terrains où la réalisation d'abris de jardins par les particuliers est possible en dehors des zones urbaines. Ils sont principalement délimités sur des secteurs de jardins vivriers existants et ponctuellement sur de nouveaux espaces projetés en frange urbaine. Ces usages répondent aux objectifs de mise en œuvre d'une ceinture verte.	348 ha 67 secteurs
pv	Le secteur indicé pv correspond aux terrains où la réalisation de centrale de production d'énergie photovoltaïque au sol, flottante ou «surélevés» (ex : pilotis sur bassin d'orage) est admise. Pour mémoire, la réalisation de centrales solaires est soumise à autorisation préfectorale et conditionnée, en fonction de seuils, à la réalisation d'une étude d'impact. En cohérence avec les objectifs du Schéma de Transition Ecologique et Energétique (STEE) de Clermont Auvergne Métropole et avec la Charte de développement des projets photovoltaïques de la DDT63, ces secteurs sont délimités : sur des terrains dégradés ou pollués (ex : ancienne décharge), sur des délaissés routiers, anciennes gravières et bassins de rétention.	228 ha 12 secteurs
c	Le secteur indicé c correspond à la carrière existante de Saint-Genès-Champanelle	2,6 ha 1 secteur
v	Le secteur indicé v correspond aux espaces de viticulture ou d'arboriculture existants ou potentiels en zones naturelles. Ils permettent une constructibilité agricole limitée, mais nécessaire à la gestion sur site des exploitations. Leur délimitation s'appuie notamment sur les espaces de développement de la viticulture identifiés par le SCoT du Grand Clermont. Les secteurs indicés v en zone A1 permettent une constructibilité agricole accrue en lien avec des projets viticoles ou agricoles.	617,8 ha 45 secteurs
gv	Le secteur indicé gv correspond aux secteurs délimités pour répondre aux besoins des gens du voyage en zones agricoles et naturelles. Ils sont constitués de secteurs déjà aménagés (aire d'accueil, terrains familiaux), de terrains permettant une régulation de constructions et installations existantes, ainsi qu'au déploiement de nouvelles capacités d'accueil ou installations (terrains familiaux, aires de grand et de petit passage). Ils font l'objet de STECAL.	12,8 ha 29 secteurs
hl	Le secteur indicé hl correspond aux possibilités de développement d'habitations légères de loisirs (ex : roulottes, yourts, cabanes...) en cohérence avec l'objectif de diversifier les typologies d'accueil touristique et de développer le tourisme «nature». Cette possibilité n'est admise qu'à Blanzat (STECAL).	0,8 ha 1 secteur
a	Le secteur indicé a correspond aux terrains occupés par des activités existantes en zones agricoles ou naturelles. Ils font l'objet de STECAL.	5,6 ha 5 secteurs
cl	Le secteur indicé cl correspond aux zones de loisirs et terrains de Cournon d'Auvergne et de Pont-du-Château.	41,4 ha 2 secteurs
lo	Le secteur indicé lo correspond aux espaces de loisirs existants faiblement bâtis et présents en zone naturelle (circuit de Charade, golf d'Orcines, terrains sportifs, parcs paysagers, terrains d'accrobranche...). Ils peuvent être constitués d'équipements publics et d'intérêt collectif pour lesquels une constructibilité est admise ou d'activités de services pour lesquels une constructibilité limitée est possible.	289,8 ha 21 secteurs
e	Le secteur indicé e correspond à des installations et constructions existantes d'équipement en zones A et N plus fortement bâtis ou aménagés que le secteur lo (ex : déchetterie, station de traitement des eaux,...). Il intègre également les établissements d'enseignement et de recherche en discontinuité de l'urbanisation (site de l'INRAE à Clermont-Ferrand, site Marmilhat à Lempdes)	297,6 ha 16 secteurs

A noter : certains secteurs peuvent être concernés par plusieurs indices cumulés (exemple : v et j qui autorisent à la fois une petite constructibilité agricole et des abris de jardin)

E/ Comparaison des surfaces entre zonage des PLU communaux et PLU de la Métropole

Les données suivantes établissent un comparatif des zonages entre les PLU communaux et le PLU de la Métropole.

Points de vigilance

- Les stratégies de classement pouvaient varier d'un PLU communal à l'autre pour des espaces relativement similaires, notamment en lien avec les différentes époques de réalisation de ces documents (ex : des espaces agricoles pouvaient être classés en zone N «indiqué» dans une commune, mais en A «indiqué» de l'autre côté de la frontière communale, alors que les enjeux et la constructibilité admise étaient identiques).
- Certains secteurs étaient classés en zone AU pour des installations admises en zones A ou N dans les documents d'urbanisme récents (exemple : photovoltaïque).
- Le comparatif des zonages entre le PLU de la Métropole et la somme des PLU communaux présente un différentiel sur la surface totale du territoire métropolitain. En effet, les PLU communaux étaient numérisés à l'échelle communale, mais aucun référentiel cadastral à l'échelle métropolitaine n'a encore été publié. L'assemblage des PLU communaux numérisé fait apparaître des surfaces non cadastrées, n'appartenant à aucune commune, généralement au droit de routes et chemins situés en limites communales. Ces surfaces représentent au total un différentiel de l'ordre de 24 ha. Le PLU de la Métropole réattribue ces espaces aux zones U, A ou N en fonction de leur localisation. Le secteur sauvegardé de Montferrand ne fait pas l'objet d'un zonage au titre du PLU et n'est pas intégré dans ces calculs.

Analyse synthétique des évolutions :

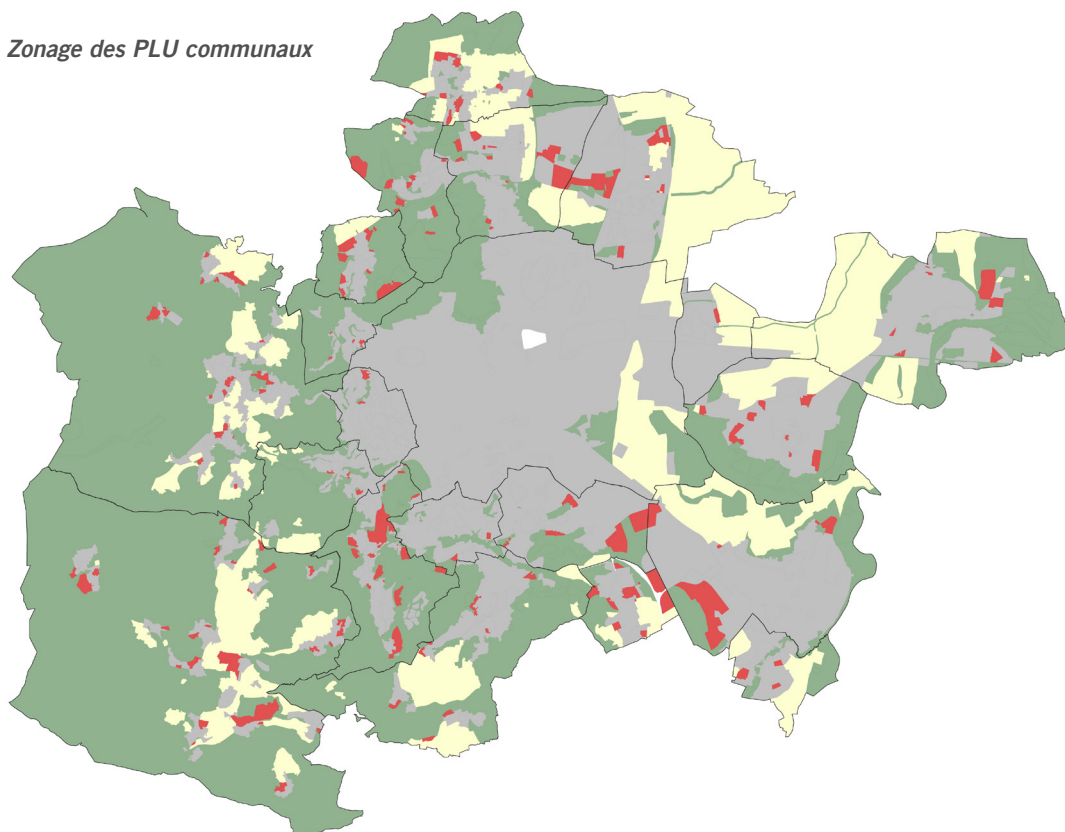
Peuvent être constatés :

- Une hausse des surfaces en zones U liée à l'intégration des zones AU dont les opérations ont été réalisées, néanmoins atténuée par la restitution en A et N d'espaces en surépaisseur de l'enveloppe bâtie. Aussi, certains secteurs passent d'un zonage Nj à UVj.
- Une baisse conséquente des zones AU liée à l'intégration en U des opérations réalisées, au passage de zones AU en secteurs spécifiques en N «indiqués» (ex : photovoltaïque), mais surtout, en raison de la réduction des consommations d'espace potentielles avec une restitution de zones AU «restantes» en zones A ou N.
- Une hausse des espaces agricoles et naturels en lien avec les suppressions de zones U et AU. Au sein des zones agri-naturelles, la baisse des espaces zonés en N est liée à l'augmentation des zonages agricoles : pour de nouveaux projets d'installations ou pour mieux correspondre à l'usage des terrains, mais aussi, principalement en lien avec la création de secteurs A2, sans modification des constructibilités admises, délimitées en particulier sur le plateau des Dômes ou à Lempdes en substitution de zones N.

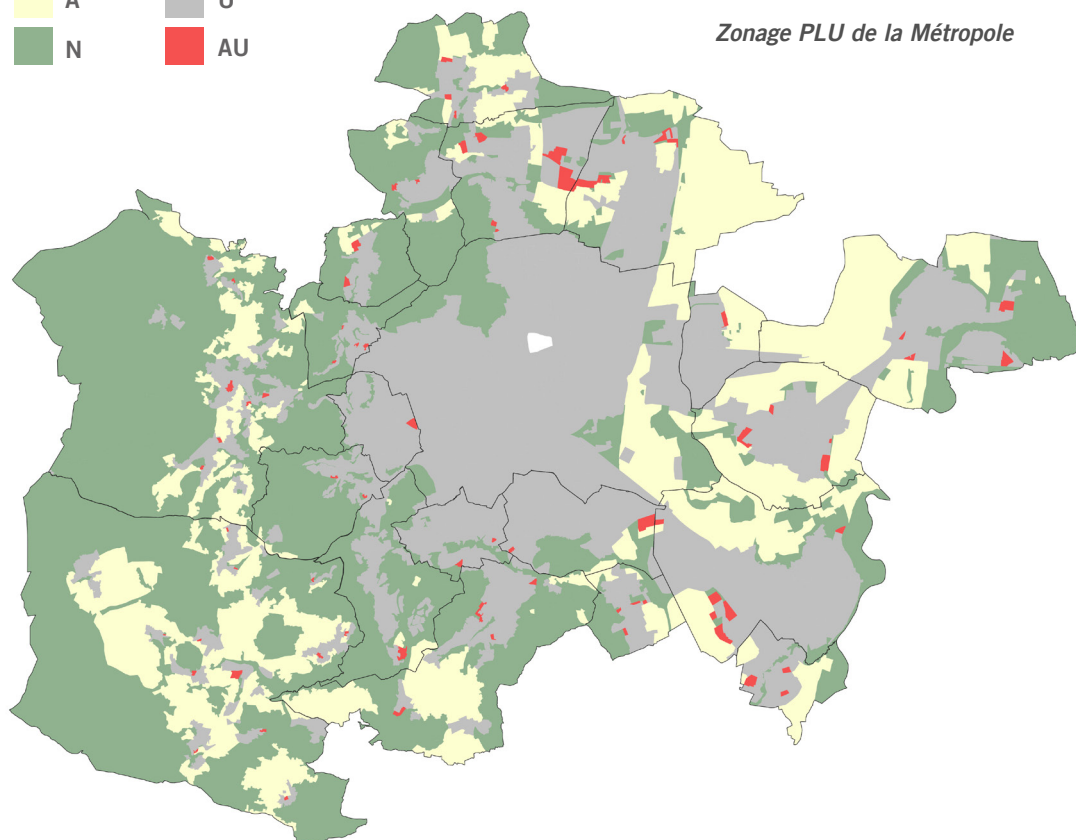
Tableau comparatif des surfaces entre PLU de la Métropole et l'assemblage des PLU communaux

	U	AU	TOTAL U et AU	A	N	TOTAL A et N
Somme des PLU communaux	10 106 ha	839 ha	10 945 ha	4 946 ha	14 361 ha	19 307 ha
PLU de la Métropole	10 214 ha	242 ha	10 456 ha	6 734 ha	13 086 ha	19 820 ha
Différentiel	+108 ha	- 597 ha	- 489 ha	+ 1788 ha	- 1275 ha	+ 513 ha

Zonage des PLU communaux



Zonage PLU de la Métropole



Les fiches qui suivent exposent conjointement, par thématique, la nécessité des dispositions établies au sein du règlement littéral et graphique et leurs complémentarités avec les OAP, en cohérence avec les objectifs du PADD.

FICHE EXPLICATIVE 8

LES FONCTIONS URBAINES

A/ Les fonctions urbaines dans le règlement

ARTICLE 1 DU RÈGLEMENT L'ESPRIT DE LA REGLE

L'article 1 organise les usages et occupations du sol au sein des différents tissus urbains dans la poursuite des objectifs suivants :

► Promouvoir une mixité des fonctions au sein des espaces urbains. Au-delà des seules fonctions résidentielles, les zones UC et UG ont ainsi vocation à accueillir des activités pour contribuer au rapprochement entre emploi et habitat et renforcer les proximités. Cette mixité fonctionnelle s'inscrit également dans la poursuite de l'histoire urbaine et industrielle de la métropole clermontoise.

À cet égard, les règles proposées permettent l'implantation d'activités productives en ville (activités agricoles, industrielles et artisanales), mais sous certaines conditions afin de limiter les nuisances et conflits d'usages.

Le Plan des Fonctions urbaines distingue notamment des secteurs de Polarité urbaine et de proximité au sein desquels la mixité fonctionnelle est à renforcer.

► Privilégier les implantations des commerces et services de proximité en ville, en limitant leur développement dans les zones d'activités périphériques. Il en est de même pour les hôtels et les cinémas.

► Encadrer la transformation progressive des zones d'activités :

- au travers de secteurs de mutation vers un tissu urbain multifonctionnel, intégrant de l'habitat, circonscrits à certaines interfaces urbaines à requalifier ;
- en permettant une évolution des zones commerciales en y autorisant d'autres activités, notamment tertiaires et productives ;
- en autorisant dans la majorité des cas la sous-destination «industrie» qui englobe une diversité d'activités, de l'artisanat aux filières de l'innovation et de l'industrie 4.0.

► Atténuer les concurrences sur le foncier entre activités au sein des zones périphériques, notamment en limitant la réalisation de bureaux, de commerces ou d'hôtels dans les zones à vocation productive ou moins bien desservies par les transports en commun structurants. Au même titre, l'implantation des grands formats logistiques est orientée vers certaines zones d'activités.

► Prendre en compte l'existant. Les activités existantes bénéficient généralement de dispositions particulières, au travers de possibilités d'adaptation et de développement «sur site», quand bien même la règle générale propose une réorientation des activités dans le secteur.

L'article 1 «Fonctions urbaines» établit les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition selon les différents secteurs du Plan des Fonctions urbaines (zones U et AU), délimités au regard des occupations actuelles et des objectifs du PADD.

Il permet également une déclinaison du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Grand Clermont, en encadrant les surfaces de ventes admises au sein des différents secteurs.

Il est à noter que l'article 1 et le Plan des Fonctions urbaines :

- évitent de recréer des «micro-zonages», au droit des équipements présents en ville comme pouvaient le faire certains PLU communaux. Cela permet une plus grande évolutivité des équipements, leur reconversion ou l'intégration de fonctions complémentaires ;
- autorisent l'émergence d'une agriculture urbaine, sous réserve de compatibilité avec le voisinage ;
- disposent d'indices spécifiques sur des secteurs particuliers pour répondre à des enjeux localisés.

En sein des tissus résidentiels et mixtes, le Plan des Fonctions urbaines est composé des secteurs suivants :

• **La zone UC**, relative aux centres-bourgs et tissus anciens, qui permet une mixité des fonctions habitat / activités, en orientant ces dernières vers les commerces et activités de proximité (services, bureaux, restauration...), tout en laissant des possibilités d'adaptations pour les constructions existantes des autres sous-destinations. Cela participe à la recherche d'un nouveau dynamisme des tissus anciens en cohérence avec les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT). Les surfaces commerciales y sont toutefois limitées (hors centre de Clermont-Ferrand, et dans une moindre mesure, dans le centre de Cournon d'Auvergne) pour privilégier les petites unités de proximités aux moyennes et grandes surfaces. Cet objectif est par ailleurs complété par l'instauration de linéaires de protections des commerces ou des rez-de-chaussée actifs sur les artères commerçantes à préserver (en UC et certains axes de faubourgs en UG).

• **Les secteurs de Mixité des fonctions (Mi)**, concernent les tissus urbains essentiellement résidentiels et à dominante pavillonnaire. Une diversité de fonctions y est toutefois admise afin de contribuer à une meilleure intégration de ses tissus à la ville et de permettre l'émergence de services de proximité. Les surfaces commerciales y sont toutefois restreintes afin de ne pas générer une forte concurrence avec le commerce de centre-bourg et centre-ville (UC et Polarités). Les activités qui peuvent générer des nuisances ou conflits d'usages y sont également limitées.

LIEN VERS LE PADD
OBJECTIF 2
OBJECTIF 3B
OBJECTIF 5C

UC Zone UC

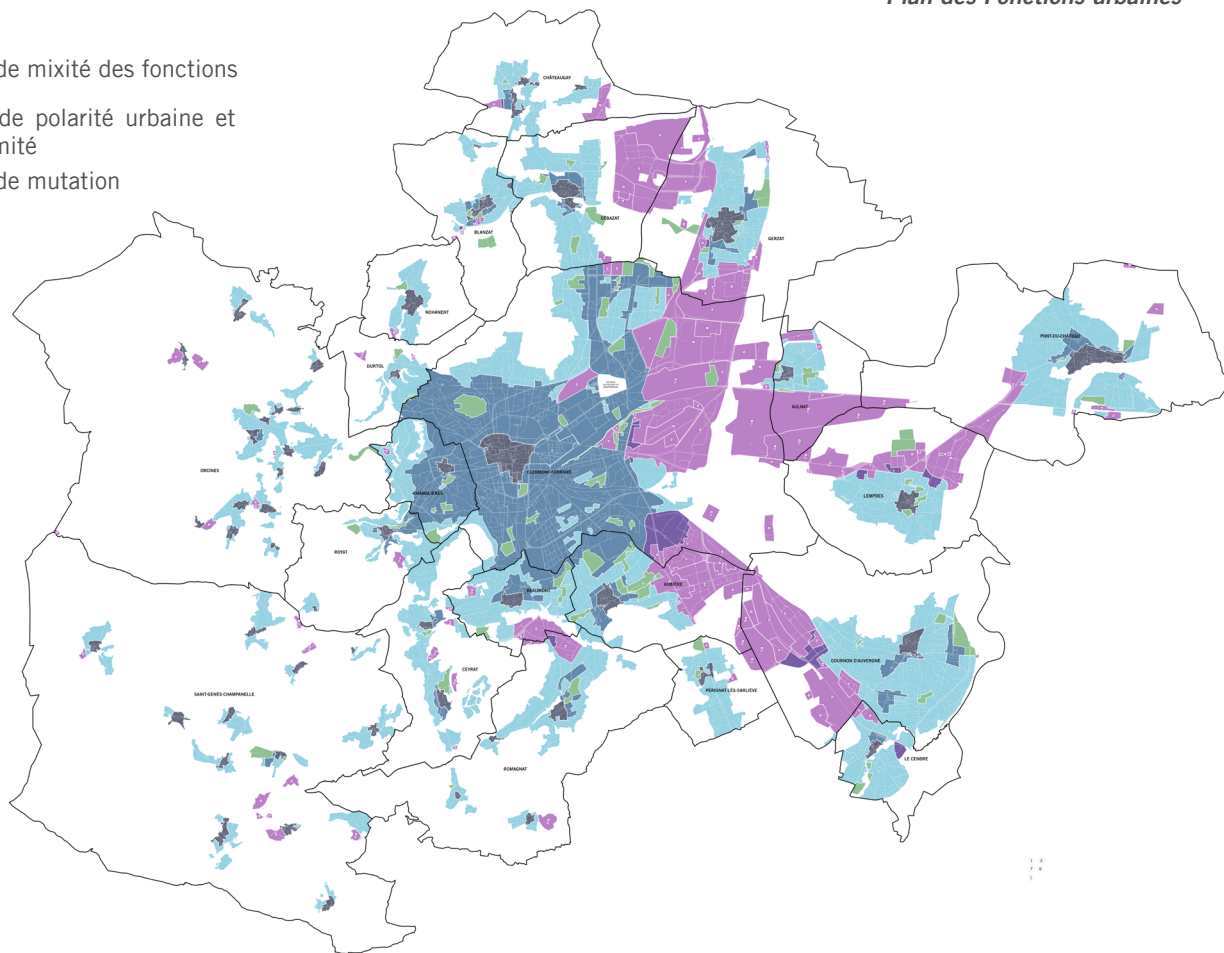
Mi Secteur de mixité des fonctions

Po Secteur de polarité urbaine et de proximité

Mu Secteur de mutation

UE Zone UE

UV Zone UV



• **Les secteurs de Polarités urbaines et de proximité (Po)**, s'inscrivent dans les tissus denses de centres-villes et de faubourgs, sur les polarités secondaires de quartier, ainsi que dans les espaces de projets à intensifier. L'essentiel des fonctions urbaines y sont admises, à l'exception de certaines sous-destinations qui sont interdites (commerce de gros, cuisines dédiées à la vente en ligne, exploitation forestière) ou encadrées (tels que les entrepôts) afin de les orienter vers les zones d'activités périphériques. À noter, la sous-destination entrepôts est admise sous conditions, afin de permettre notamment l'implantation d'activités de logistique urbaine de proximité au sein de projets mixtes (également en secteurs «Mi» et «Mu»). L'article 1 favorise également une mixité fonctionnelle «à l'immeuble» et limite les sous-densités liées aux implantations commerciales en ville (également en secteur Mu), en particulier de l'introduction d'une mixité fonctionnelle dans les opérations importantes de logements et de dispositions liées aux rez-de-chaussée actifs pour les projets situés sur les grands axes et boulevards ou les linéaires actifs existants..

- **Les secteurs de Mutation (Mu)**, sont des tissus à dominante économique pour lesquels le PLU de la Métropole initie une possibilité d'évolution vers des quartiers mixtes, accueillant également des logements. Un seuil de 5 logements est néanmoins fixé pour limiter un mitage par des constructions individuelles isolées. Ces secteurs sont principalement situés sur des «portes urbaines» stratégiques (Clermont-Sud, Gare de

Cournon-Sarliève) ainsi que sur de plus petites zones d'activités à dominante artisanale en frange de quartiers résidentiels qui montrent des signes d'essoufflement (Le Cendre, Lempdes) ou entraînent des conflits d'usages. Ces secteurs de Mutation participent globalement à la restructuration des paysages d'entrées de ville et de traversées d'agglomération. Il est à noter qu'ils ont été réduits par rapport à certains PLU communaux, notamment celui de Clermont-Ferrand afin de préserver le foncier économique de la concurrence qui était faite aux activités par la réalisation de programmes de logements (exemple : secteur du Brézet, où le secteur de mutation a été réduit pour se cantonner aux abords du boulevard Saint-Jean, avec un secteur particulier limitant le logement, mais autorisant l'hébergement).

La zone UV est dévolue aux grands secteurs de parc urbain et d'équipements, où l'habitat et les activités sont interdits (hors cas particulier des activités pouvant contribuer à l'animation urbaine, tel que la restauration). Les zones UV indicées «j» ne sont dédiés qu'aux espaces de jardins vivriers en ville.

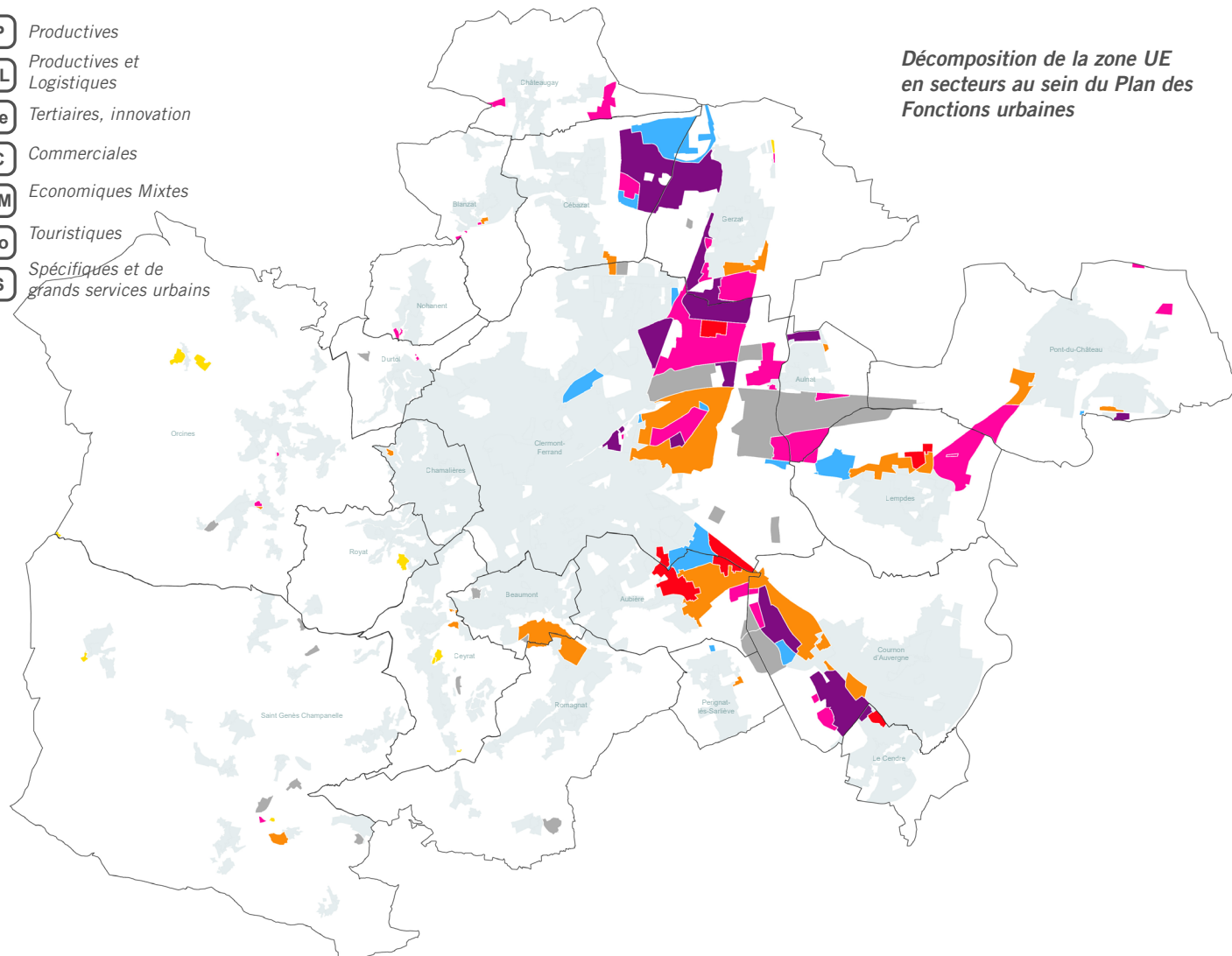
En sein des tissus d'activités (zones UE)

Au sein des zones UE, 7 secteurs ont été créés pour mieux répondre à l'objectif de caractérisation des zones d'activités, pour conforter leurs vocations principales ou initier une dynamique de reconversion. A ce titre, il est à noter que les activités productives (la sous-destination

Secteurs d'activités :



Décomposition de la zone UE en secteurs au sein du Plan des Fonctions urbaines



«Industrie» regroupant les activités industrielles et artisanales «au sens commun», telles que les filières de la construction) sont autorisées dans l'ensemble des secteurs (à l'exception des secteurs S «spécifiques» et To «tourisme») afin de répondre à la raréfaction du foncier productif. De même, les exploitations agricoles sont largement admises au sein des ZAE pour permettre l'émergence d'une agriculture urbaine et l'installation de constructions nécessaires aux activités, sans «artificialiser» les espaces cultivés (A noter : si les constructions agricoles ne sont pas à comptabiliser dans la consommation d'ENAF, elles le seront dans le cadre du calcul, à venir, de «l'artificialisation»).

• **Les secteurs P**, dédiés principalement aux activités productives, sont délimités sur :

- les zones artisanales existantes qui n'ont pas encore connu un mitage important par des activités de services ;
- sur les grandes friches industrielles à réinvestir (Luxfer à Gerzat, Sucrierie Bourdon) ;
- sur des secteurs industriels et zones d'activités existantes à dominante productive (ex : zone aéronautique, secteur Fontanilles-Champ Lamet, ZA des Gravieres...) ;
- sur des espaces à réorienter vers des filières artisanales et productives, notamment le «cœur productif» du Brézet et des franges de Saint-

Jean, la zone des Gravanches, le Nord de la ZAC des Montels III ;

- sur les nouveaux espaces «en extension» sur le secteur de Sarliève (Parcs de Développement Stratégique du SCoT) afin d'assurer une capacité d'accueil pour les filières industrielles d'excellence du territoire et de l'innovation (Industries 4.0).

En dehors de l'industrie, la grande majorité des autres sous-destinations y sont limitées, avec néanmoins des possibilités pour l'évolution des constructions existantes, les petits formats ou les projets mixtes (notamment pour permettre l'accueil de services de proximité répondant aux besoins des usagers des zones).

• **Les secteurs PL** «productifs et logistiques», complètent les secteurs P dédiés aux activités productives, en y autorisant également les grands formats logistiques. Ils sont localisés au droit des zones comportant une part importante d'entrepôts logistiques, des secteurs fléchés pour ce type d'activité (PDS du Parc Logistique) ainsi que les ZAE à proximité du réseau ferré, offrant des possibilités d'embranchement pour un développement du fret ferroviaire.

• **Les secteurs Te**, à vocation principale tertiaire, sont contenus autour des parcs tertiaires et technologiques, ainsi que des centres de recherche et de formation, existants ou en devenir

(ex : site de Cataroux). Il est à noter que les grands ensembles immobiliers de bureaux sont par ailleurs limités au sein des autres zones d'activités afin de privilégier leur implantation «en ville» ou à proximité des transports collectifs.

- **Les secteurs C**, «commerciaux», sont contenus autour des espaces de grandes surfaces commerciales existantes ainsi que d'un secteur de développement potentiel prévu au DAAC (Nord de la zone des Gravanches). Ils permettent l'installation de grandes surfaces, déclinées et conditionnées selon les surfaces de vente admises par le DAAC. Il est à noter :

- que les surfaces commerciales existantes dans les autres secteurs peuvent bénéficier de possibilités d'évolution, en cohérence avec les orientations du DAAC ;

- que les secteurs «C» ouvrent dans tous les cas, des possibilités d'installations pour d'autres types d'activités (productives, tertiaires...) afin de diversifier leur vocation, préfigurer leur potentielle mutation et limiter l'apparition de friches commerciales. Les secteurs C ne sont pas ainsi à considérer comme des secteurs «dédiés» au grand commerce, mais comme les seuls secteurs où l'implantation de nouvelles grandes surfaces commerciales est possible, parmi d'autres types d'activités.

- **Les secteurs EM**, économiques mixtes, sont localisés sur les ZAE connaissant une grande diversité d'activités implantées (activités productives, tertiaires, moyennes surfaces commerciales, services, restauration, hôtellerie...). L'article 1 privilégie leur réorientation vers des activités productives, tout en laissant des possibilités d'évolution ou d'implantation, notamment pour les petites unités ou dans le cadre de projets mixtes.

- **Les secteurs To**, à vocation touristique, sont délimités sur les secteurs d'hébergement touristique périphériques, y compris les campings au travers d'un indice * spécifique. Plus généralement s'agissant des sous-destinations «hôtels» et «autres hébergements touristiques», les dispositions du PLU de la Métropole visent à mieux orienter et canaliser leur développement, notamment dans un contexte de fort développement et de «standardisation» de l'offre. L'article 1 limite ainsi les implantations nouvelles au sein des zones périphériques et encadre les constructions admises «en ville» pour orienter les nouveaux établissements vers les petits et moyens formats. A noter, un secteur spécifique *3 vise à préserver l'hôtellerie existante dans le secteur de la gare de Clermont-Ferrand et à limiter leur transformation constatée en hébergement social (secteur QPV Clermont Centre et abords).

- **Les secteurs S**, correspondent à des activités et équipements spécifiques «hors ville» (aérodrome, centre de congrès, terrains militaires, établissement de santé ou d'enseignement...) qui sont confortés dans leur vocation actuelle. A noter cependant, un secteur de projet UEp «Spécifique» est délimité au Nord de la Grande Halle d'Auvergne pour

la réalisation d'un projet à vocation principale muséale et d'intérêt régional.

En zones agricoles et naturelles, l'explication des fonctions admises figure au sein de la fiche n°7.

B/ Les fonctions urbaines dans les OAP

- **Les OAP sur les secteurs de projets à vocation résidentielle** (UGp, AUG, 2AU), sont également concernées par le Plan des Fonctions Urbaines, qui les répartit selon les différents secteurs (UC, Mi, Po, Mu). Les destinations et sous-destinations qui y sont admises correspondent à cette sectorisation, quand bien même l'OAP n'y fait pas spécifiquement référence. Il s'agit de ne pas grever la possibilité de développement d'une mixité fonctionnelle au sein des projets, notamment pour des services et équipements de proximité. Les objectifs en logements qui peuvent y figurer sont donc à appréhender à l'aune des éventuelles fonctions complémentaires que pourraient intégrer les projets. Toutefois, certaines OAP «Projets» comportent des intentions d'aménagement ciblées, incluant des fonctions supplémentaires à réaliser ou à étudier au sein de projets résidentiels, en cohérence avec les besoins identifiés à l'échelle communale ou du quartier.

- **Les OAP sur les secteurs de projets à vocation économique ou d'équipements** (UEp, AUE), indiquent, au-delà des destinations et sous-destinations admises par l'article 1, le type d'activité qui est préférentiellement à développer sur le secteur.

Il est à noter que le règlement de l'article 1 renvoie, dès lors qu'il en est fait expressément mention au sein d'une OAP Projet, à des possibilités supplémentaires pour l'implantation de formats nécessaires au développement de la logistique urbaine (logistique du dernier kilomètre).

- **L'OAP thématique «Habiter demain»** comporte des orientations relatives à la «ville active et évolutive», complémentaires aux dispositions du règlement, pour :

- sensibiliser à la cohérence des programmations et au dialogue avec la collectivité pour assurer la satisfaction des besoins locaux ;
- favoriser une bonne intégration, contextualisée, des rez-de-chaussée actifs ;
- limiter les conflits d'usages et assurer une qualité résidentielle aux projets mixtes ;
- encourager l'évolutivité et la modularité des constructions.

FICHE EXPLICATIVE 9

LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

LIEN VERS LE PADD
OBJECTIF 3C
OBJECTIF 7

A/ La diversité de l'habitat dans le règlement

ARTICLE 2 DU RÈGLEMENT L'ESPRIT DE LA REGLE

L'article 2 «Diversité de l'habitat» institue des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme afin d'intégrer une part de logement locatif social et/ou en accession abordable à la propriété, au sein des opérations résidentielles.

Ces servitudes contribueront à la mise en œuvre du Programme Local de L'Habitat (PLH) de Clermont Auvergne Metropole au travers des dispositifs réglementaires suivants :

► La mise en place de servitudes différenciées par secteurs au regard des enjeux des communes et des quartiers, pour répondre aux objectifs de rééquilibrage territorial du logement locatif social et satisfaire aux obligations de la loi SRU. Au-delà des servitudes définies au sein des secteurs du Plan de la Diversité de l'Habitat, des objectifs spécifiques sont établis au sein des secteurs de projet en renouvellement ou en extension (UGp, AUG).

► L'intégration aux servitudes de produits relevant de l'accession abordable à la propriété, au travers d'une définition locale. Au-delà de favoriser l'accueil et le maintien de jeunes ménages et profils familiaux sur le territoire, la servitude vise à retrouver un équilibre entre propriétaires occupants et logements locatifs dans les nouvelles opérations.

► L'application de la servitude aux hébergements (résidences seniors, étudiantes...) afin que tous les acteurs contribuent à la diversité de l'offre d'habitat et à la mixité.

► La définition de seuils de déclenchement de la servitude, conçus pour mieux correspondre aux réalités opérationnelles et faire en sorte qu'un plus grand nombre d'opérations contribue à la diversité de l'offre d'habitat (double facteur de déclenchement : le nombre de logements ou la surface de plancher).

Les secteurs de Diversité de l'habitat sont des leviers réglementaires pour assurer une production de logements locatifs sociaux (LLS) et en accession abordable. La mise en place de ces secteurs doit permettre d'encadrer la programmation de logements pour être en mesure d'atteindre les objectifs fixés par le PLH 2023-2028 (30% de LLS et 20% d'accession abordable à la propriété dans la production globale de logements).

Si des servitudes spécifiques sont établies au sein des secteurs de projet (UGp, AUG, 2AU) pour adapter les programmations au contexte et

aux objectifs communaux, les secteurs relevant du Plan de la Diversité de l'habitat permettent de réguler la production de logements dans le «diffus» au sein des opérations privées. Ainsi, en cas de non mise en œuvre des secteurs de projet, ou si la part du «diffus» se révélait supérieure aux objectifs, une mixité dans les programmes serait assurée.

Il convient ici de préciser que la servitude ne s'applique pas pour les programmes «en diffus» réalisés en totalité en logements locatifs sociaux ou en accession abordable (avec cependant 2 exceptions :

- dans les secteurs très déficitaires en LLS, la part de LLS est incompressible,
- dans les secteurs fortement pourvus en LLS, la part en accession abordable est incompressible.

La servitude concernant les logements locatifs sociaux s'applique également aux hébergements (résidences senior, étudiantes...) face au constat d'un fort développement récent d'offres privées pour ces publics mais ne correspondant que partiellement aux besoins constatés sur le territoire.

L'intégration de l'accession abordable au dispositif

Les conditions et dispositifs de financement des primo-accédants et des ménages modestes évoluent très fréquemment. Clermont Auvergne Métropole souhaite accompagner l'accession à la propriété de ces ménages et a de ce fait choisi d'intégrer l'accession abordable dans les servitudes de diversité de l'habitat.

Le PLUi crée ainsi pour l'accession abordable un cadre réglementaire opposable aux autorisations d'urbanisme au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

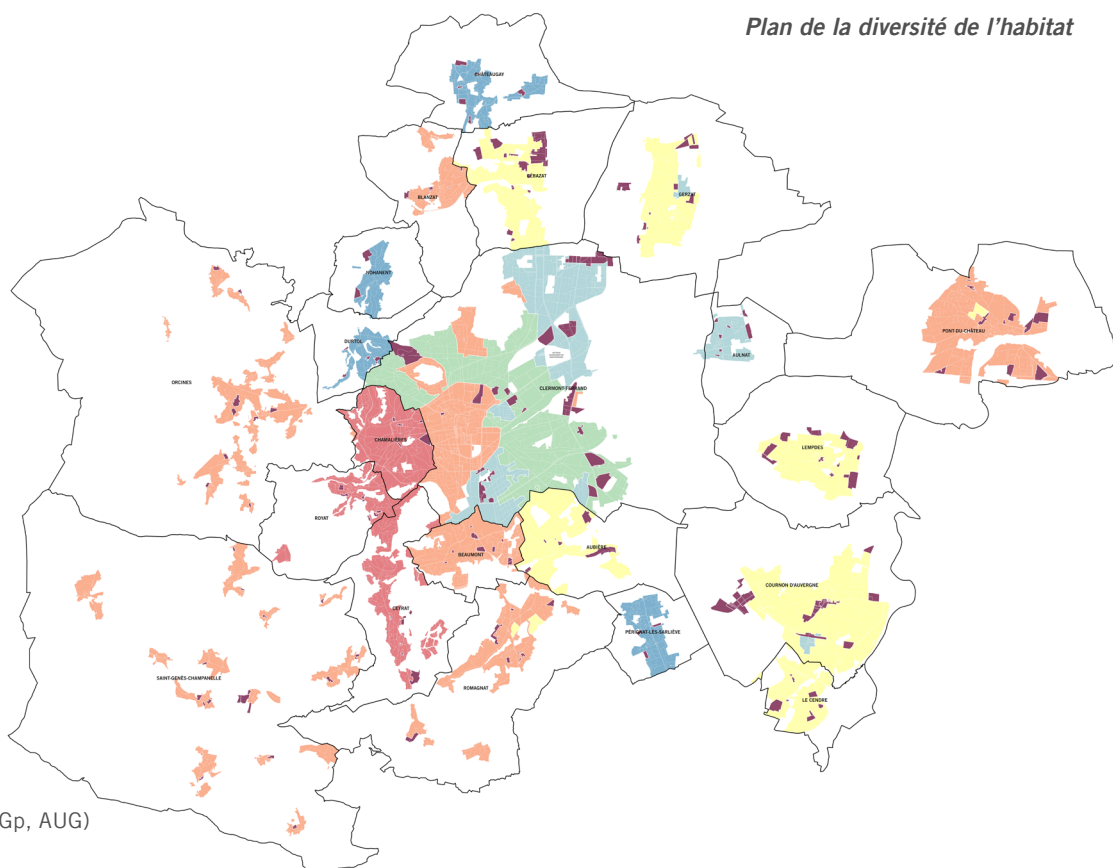
La mise en place d'une servitude pour l'accession abordable à la propriété doit permettre d'accorder plus de place aux propriétaires occupants parmi les acquéreurs et ainsi fidéliser des ménages qui ont tendance à quitter la Métropole pour s'installer dans des territoires ruraux (80% des logements vendus en 2020 à des investisseurs, un des plus fort taux sur le territoire national). Cette évolution des profils des acquéreurs est d'autant plus nécessaire pour le marché et les opérateurs avec la fin du dispositif Pinel.

L'accession abordable à la propriété intègre ainsi :

- la location-accession via le PSLA (Prêt Social Location-Accession), offrant des garanties importantes aux candidats à l'accession et réservée de ce fait aux bailleurs sociaux (agrément délivré par la Métropole dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et plafonds de ressources fixés annuellement par l'Etat au niveau national selon le zonage A, B, C) ;

- H1** Secteur H1
- H2** Secteur H2
- H3** Secteur H3
- H4** Secteur H4
- H5** Secteur H5
- H6** Secteur H6

Secteur de projet (UGp, AUG)



- la vente HLM aux accédants à la propriété dans le cadre d'une occupation au titre de résidence principale ;
- les logements en accession à la propriété produits dans les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la Ville éligibles à la TVA minorée et occupés à titre de résidence principale ;
- le Bail réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS), qui présente l'avantage de maintenir le logement acquis dans le parc d'accession abordable lors de sa revente (plafonds de ressources fixés au niveau national)
- également, la vente de logements neufs et terrains à bâtir par des opérateurs, hors dispositifs précédents, à des ménages acquéreurs de leur résidence principale et sous plafonds de ressources PLI (fixés annuellement par l'Etat au niveau national).

Le choix du plafond de ressources PLI permet de s'appuyer sur une réglementation officielle (donc opposable), actualisée chaque année et tenant compte des réalités de marché, les plafonds de ressources étant déclinés selon le zonage ABC.

La définition des secteurs, des seuils et de la part minimale à respecter.

Les délimitations du Plan de la Diversité de l'habitat s'inscrivent en premier lieu dans une logique géographique :

- **Le secteur H1**, regroupe les communes «SRU» très déficitaires : Ceyrat, Chamalières et Royat (taux de LLS < 17% et sans régime d'exemption). Le plan de la Diversité de l'Habitat y demande une part minimale de 40% de LLS, ainsi qu'une part complémentaire de 5% «au choix» entre LLS ou accession abordable.

- **Le secteur H2**, regroupe les communes «SRU» qui sont encore déficitaires ou qui ont atteint les 20% requis, mais nécessitent de conforter leur offre en LLS pour ne pas redescendre en dessous du seuil attendu par la loi SRU : Beaumont, Blanzat, Pont-du-Château et Romagnat.

Sont également intégrés au secteur H2:

- les deux communes déficitaires d'Orcines et de Saint-Genès-Champanelle, nouvelles communes SRU, périurbaines et exemptées temporairement par rapport à l'article 55 de la loi SRU;
- les quartiers de Clermont-Ferrand peu pourvus en LLS (principalement dans le centre) afin d'activer un rééquilibrage interquartiers au sein de la commune.

Le plan de la Diversité de l'Habitat y demande une part minimale de 25% de LLS et de 10% d'accession abordable.

- **Le secteur H3**, regroupe les communes «SRU» qui ont dépassé le seuil de 20% et qui disposent par ailleurs de secteurs de projets conséquents, permettant d'atteindre les objectifs du PLH : Aubière, Cébazat, Courmon d'Auvergne, Gerzat, Le Cendre, Lempdes

Le plan de la Diversité de l'Habitat y demande une part minimale de 15% de LLS et de 15% d'accession abordable.

- **Le secteur H4**, regroupe les quartiers «équilibrés» de Clermont-Ferrand, avec une part actuelle de LLS entre 25 et 35%, où l'accent est davantage mis sur l'accession abordable afin de contribuer à diversifier l'offre (avec une servitude «au choix» pour les petites opérations). Le LLS obligatoire ne concerne que les plus grandes opérations, avec 15% minimum à partir de 30 logements créés, auxquels s'ajoutent 15% d'accession abordable.

- **Le secteur H5**, regroupe les communes et quartiers fortement pourvus en LLS, où la servitude ne concerne que l'accèsion abordable avec 30% minimum (Aulnat, quartiers QPV de Clermont-Ferrand, certains quartiers de Gerzat ou de Cournon d'Auvergne).

- **Le secteur H6**, regroupe les communes non soumises à la loi SRU : Châteaugay, Durtol, Nohanent, Pérignat-lès-Sarliève. Le plan de la Diversité de l'Habitat y demande une part minimale de 15% de LLS et 20% d'accèsion abordable.

Les seuils et servitudes répondent également à une logique opérationnelle. Il s'agit notamment de proposer des seuils de déclenchement et des taux qui n'entraveraient pas la sortie des opérations ou des difficultés de gestion dans les petits programmes pour des éventuels bailleurs.

- **Pour les secteurs H1** le seuil de déclenchement est fixé à 8 habitations ou 500m² de surface de plancher dédiée à l'habitation. La part complémentaire à réaliser, notamment en accèsion abordable, ne concerne que les opérations de plus de 15 habitations.

- **Pour les secteurs H2 et H3** le seuil de déclenchement est fixé à 10 habitations ou 700m² de surface de plancher dédiée à l'habitation. La part complémentaire à réaliser, notamment en accèsion abordable, ne concerne que les opérations de plus de 20 habitations.

- **Pour les secteurs H4,H5,H6**, le seuil de déclenchement est fixé à 15 habitations ou 1000m² de surface de plancher dédiée à l'habitation. La part complémentaire à réaliser, notamment en accèsion abordable, ne concerne que les opérations de plus de 20 ou 30 habitations.

Parallèlement des servitudes différenciées ont été établies sur les secteurs de projets UGp :

- soit pour renforcer les exigences et contribuer à l'atteinte des objectifs du PLH ;
- soit pour assouplir le dispositif, notamment sur les petites opérations, en laissant une servitude «au choix» entre LLS et accèsion abordable.

Ces servitudes figurent, site par site, au sein des cahiers communaux, et en «rappel» au sein des OAP Projets.

L'animation de la politique de l'Habitat métropolitaine permettra d'infléchir les productions dans le cadre du dialogue partenarial avec les acteurs de la construction, au regard du suivi des évolutions constatées.

Les servitudes de diversité de l'habitat ne s'appliquent pas en zones UE, UV, A et N, ces zones n'ayant pas vocation à accueillir de nouveaux logements.

B/ La diversité de l'habitat dans les OAP

Au-delà des servitudes règlementaires sur les «produits» de logements, les OAP Projets et l'OAP Thématique «Habiter demain» abordent les questions des typologies bâties et de la qualité résidentielle.

- **Les OAP Projets**, déclinent les formes bâties préférentielles à développer sur les sites (logements individuels, individuels groupés, logements collectifs, formats intermédiaires...), dans un objectif de diversification des typologies d'habitat et d'efficacité foncière.

- **L'OAP thématique «Habiter demain»**, oriente les projets vers la prise en compte :

- de la diversification des typologies, autant sur les formes bâties que sur la «granulométrie» des projets, pour assurer une certaine mixité des profils de ménages au sein d'une même opération ;
- des qualités résidentielles (confort des logements, espaces extérieurs, éclairage naturel...).

C/ Articulation avec les objectifs du PADD et du PLH 2023-2028

Au-delà de l'analyse quantitative en volume de logement, les servitudes introduites par le PLU de la Métropole, contribuent à l'atteinte des objectifs portés par le PLH 2023-2028 (30% LLS et 20% en accession abordable) :

- Au sein des secteurs de projets (UGp, AUG, 2AU), les servitudes spécifiques, basées sur l'hypothèse médiane du volume de logements permettent de réaliser a minima sur la période 2024-2035 :
 - 27% de logements locatifs sociaux,
 - 22% de logements en accession abordable.

Une part de ces logements sera produite dans la temporalité du PLH 2023-2028, une autre sur la période suivante. Il est à noter que ce volume n'intègre pas les programmes livrés en 2023 qui seront également à intégrer au bilan du PLH.

- A l'horizon 2035 du PLU de la Métropole, il conviendra de produire 30% de LLS (en compatibilité avec l'objectif 7 du PADD) soit environ 7000 logements locatifs sociaux. Cette production reposera sur les 4200 LLS identifiés au sein des secteurs d'OAP, complétés par 2815 LLS au sein des opérations en cours et du volume supplémentaire en diffus (35% des logements hors OAP) au travers de l'application des servitudes de diversité de l'habitat dans les opérations privées en diffus, du conventionnement de logements existants et de la réalisation d'opérations par les bailleurs sociaux.

- S'agissant de l'accession abordable à la propriété, à supposer une extension de l'objectif de 20% du PLH à l'horizon 2035, cela représenterait 4720 logements sur les 23 680 identifiés au PLU de la Métropole. Cet objectif sera atteint par la réalisation des secteurs d'OAP (3475 logements en accession abordable, 22% des logements au sein des OAP) et une part complémentaire minimale en diffus de 1260 logements (15% des logements hors OAP), au travers de l'application des servitudes de diversité de l'habitat dans les opérations privées en diffus, de la vente de LLS, de la réalisation d'opérations au sein des quartiers politique de la ville et de projets dédiés portés par les sociétés coopératives locales ou les bailleurs sociaux (ex : PSLSA).

Tableau comparatif des répartitions des objectifs du PLH et des programmations prévisionnelles du PLU de la Métropole

	PLH 2023-2028					PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE MÉDIANE DU PLU DE LA METROPOLE 2024-2035						
	Objectif 2023-2028	dont LLS	%	dont Acc. Ab	%	Programmation OAP	dont LLS	%	dont Acc. Ab	%	Volume potentiel hors OAP *	dont LLS à produire hors OAP* sur le temps 1 PLH
Aubière	410	102	25%	82	20%	233	46	20%	48	21%	361	46
Aulnat	126	32	25%	25	20%	243	14	6%	53	22%	26	18
Beaumont	300	158	53%	60	20%	458	203	44%	65	14%	118	
Blanzat	118	27	23%	24	20%	95	19	20%	19	19%	128	4
Cébazat	380	95	25%	76	20%	408	101	25%	92	22%	581	
Ceyrat	150	117	78%	30	20%	193	119	62%	18	9%	110	
Chamalières	881	673	76%	176	20%	853	535	63%	92	11%	401	139
Châteaugay	90	18	20%	18	20%	220	47	21%	45	20%	26	
Clermont-Ferrand	6 558	1 639	25%	1 312	20%	7 165	1 649	23%	1 797	25%	5 080	35
Cournon d'Auvergne	585	146	25%	117	20%	1 620	306	19%	384	24%	265	
Durtol	50	13	26%	10	20%	88	21	23%	17	19%	21	
Gerzat	310	77	25%	62	20%	510	101	20%	113	22%	305	
Le Cendre	150	37	25%	30	20%	503	111	22%	103	21%	26	
Lempdes	257	64	25%	51	20%	833	181	22%	186	22%	92	
Nohanent	64	13	20%	13	20%	98	18	18%	20	20%	21	
Orcines	60	17	29%	12	20%	134	35	26%	21	16%	76	
Pérignat-lès- Sarliève	192	38	20%	38	20%	55	11	20%	11	20%	130	27
Pont-du-Château	665	165	25%	133	20%	1 053	384	37%	237	23%	61	
Romagnat	333	85	26%	67	20%	380	108	28%	76	20%	130	
Royat	239	94	39%	48	20%	253	132	52%	42	17%	50	
Saint-Genès- Champanelle	105	26	25%	21	20%	250	68	27%	39	16%	45	
TOTAL METROPOLE	12 023	3 636	30%	2 405	20%	15 639	4 208	27%	3 475	22%	8 047	

* diffus et opérations en cours

A/ Le stationnement dans le règlement

ARTICLE 3 DU RÈGLEMENT
L'ESPRIT DE LA REGLE

L'article 3 établit les règles relatives à la desserte des terrains (création d'accès ou de voiries) ainsi que les normes quantitatives et qualitatives de stationnement, pour les véhicules et les vélos.

► Les conditions de desserte des terrains sont définies de manière à assurer la sécurité des circulations, à limiter les emprises de voirie, et à favoriser la porosité et le maillage des tissus urbains, en particulier en faveur des modes doux.

► Les règles quantitatives de stationnement des véhicules fixent un nombre d'emplacements minimum à réaliser sur les terrains, pour limiter l'encombrement des voies et espaces publics. Les normes différenciées selon les usages et les tissus urbains prennent en compte :

- la motorisation des ménages et le développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, en adéquation avec les objectifs et projets métropolitains en faveur des transports en commun et du vélo ;
- le niveau de contrainte que représente la réalisation de stationnement au sein des projets, notamment pour les constructions existantes et les centres-bourgs.

► Les règles qualitatives de stationnement des véhicules visent une meilleure intégration urbaine et environnementale du stationnement dans les projets, en favorisant les stationnements en ouvrage ou la réalisation de stationnements en surface perméables, ombragés ou solarisés.

► Les règles quantitatives de stationnement des vélos s'appliquent de manière uniforme sur l'ensemble du territoire métropolitain dans le cadre du développement du réseau cyclable et la réponse aux déplacements de proximité. Les règles qualitatives visent à assurer la praticité et la sécurité des stationnements au sein des projets.

Normes minimales de stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article 3 sont matérialisées au sein des secteurs du Plan des Stationnements (zones U et AU), délimités au regard des objectifs et enjeux liés à la mobilité, mais également sur d'autres critères. Les normes de stationnements applicables aux espaces privés ont en effet des conséquences en termes d'usages, de constructibilité des terrains, d'équilibre avec la présence du stationnement sur l'espace public.

La stratégie réglementaire se fonde ainsi sur le croisement de 4 approches :

- **Une approche prospective**, pour :
 - encourager la diminution du nombre de véhicules par ménage et promouvoir le report modal ;
 - intégrer l'évolution des pratiques (télétravail, prix de l'essence, covoiturage...).
- **Une approche «construction»**, pour appréhender l'impact des stationnements imposés sur la constructibilité des terrains et la composition des projets, parfois au détriment d'autres usages (comme les espaces verts, les jardins...).
- **Une approche urbaine**, afin d'assurer des capacités de stationnements sur les espaces privatifs et ne pas encombrer l'espace public ou limiter le stationnement anarchique.
- **Une approche territoriale et contextuelle**, en appliquant des normes différenciées selon la nature des projets et leurs localisations (en lien avec l'offre alternative en mobilité, les typologies de ménages et les taux de motorisation).

Par ailleurs, les règles s'appuient sur les principes suivants :

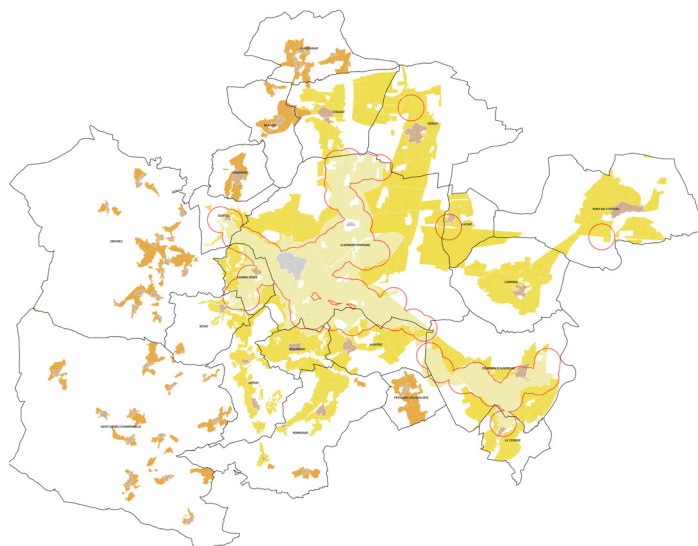
- ne pas imposer plus de 2 places véhicules par logements (seuls 28% des ménages disposent de 2 véhicules sur le territoire métropolitain),
- ne pas imposer de stationnement pour les extensions d'activités existantes qui ne généreraient pas nécessairement une augmentation des usagers sur sites (industrie, entrepôts...) ;
- ne pas imposer de stationnement pour les petites activités urbaines de proximité (bureaux, services, commerces...) dans les tissus denses et mixtes ;
- ne pas imposer de stationnement pour les travaux sur les éléments patrimoniaux, pour ne pas limiter leurs possibilités de réhabilitation ou reconversion. Des dispositions s'appliquent par ailleurs à l'ensemble des constructions existantes afin de permettre des divisions en logements mesurées, sans création de places supplémentaires.

Le Plan des Stationnements définit 4 secteurs avec des normes différenciées :

• **Le secteur S1**, qui concerne les centres-bourgs et tissus anciens, avec des normes adaptées aux complexités de ces espaces et aux enjeux d'intervention sur le bâti existant, tout en veillant à limiter l'encombrement constaté des espaces publics. A noter, l'article 3 ne fixe pas de normes minimales dans le centre ancien de Clermont, en cours de piétonnisation.

• **Le secteur S2** correspond aux tissus denses ou bien desservis par les lignes structurantes de transports collectifs (lignes A, B et C). Les normes minimales y sont moins exigeantes

Plan des Stationnements



compte tenu de l'offre alternative en mobilité. Elles sont toutefois rehaussées à Clermont-Ferrand par rapport au PLU communal, en lien avec la stratégie de libération des espaces publics pour d'autres usages (réduction du stationnement sur voirie).

Le secteur S2 se superpose globalement avec **les périmètres d'influences des transports collectifs structurants** (rayon de 500m autour des gares et haltes ferroviaires, des stations des lignes A, B et C, exception faite de la partie terminale de la ligne B en direction d'Aulnat, dont la desserte ne bénéficiera pas du même cadencement). Au sein de ces périmètres s'appliquent des normes définies nationalement (impossibilité d'imposer plus d'une place par logement et 0,5 place par logement locatif social) ainsi que des normes maximales pour les bureaux, commerces et services. Ces normes maximales sont différenciées entre les secteurs urbains (zones UC, UG) et les secteurs plus périphériques de zones d'activités (zone UE), bénéficiant d'une bonne desserte routière et autoroutière avec des usagers venant des territoires voisins.

- **Le secteur S3** concerne les autres tissus urbains bénéficiant d'un bon niveau de desserte TC ou des continuités urbaines et physiques plus propices à l'usage du vélo. La règle pour l'habitat est différenciée pour les plus grands logements (majoritairement représentés par les maisons individuelles), avec une deuxième place de stationnement demandée.

- **Le secteur S4** correspond aux espaces où l'offre alternative en mobilité est moins développée et présentant de plus forts taux de motorisation des ménages. Le ratio minimum d'1,5 place par logement permet d'imposer 2 places par logement individuel, mais d'atténuer cette exigence pour les autres typologies d'habitat, aux formes plus compactes et avec une plus grande diversité de ménages.

L'article 3 contient également des dispositions favorisant la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement afin de rationaliser les usages et l'occupation du sol ainsi que des dispositions relatives aux aires de livraison et stationnement pour les deux roues motorisés.

En zone A et N, le nombre d'emplacements à réaliser doit être adapté aux caractéristiques et besoins des projets, sans norme quantitative

associée (pas de lien direct entre la surface construite et le nombre d'usagers).

Normes qualitatives et d'intégration des stationnements

Aux normes quantitatives s'ajoutent des dispositions « qualitatives » relatives à l'insertion urbaine et paysagère et au traitement environnemental des stationnements, par :

- l'emploi de revêtements perméables ou semi-perméables pour les stationnements en surface afin de contribuer à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et de réduire les surfaces minéralisées (lutte contre les îlots de chaleur) ;
- la réduction de la visibilité du stationnement et l'optimisation du sol (ex : stationnement en ouvrage) ;
- la solarisation des grandes aires de stationnement pour contribuer aux objectifs de production d'énergie renouvelable (ombrières photovoltaïques) ;
- la plantation d'arbres (paysagement, ombrage, nature en ville).

En zone A et N, les stationnements seront aménagés avec des revêtements perméables.

Normes de stationnement vélo

Les règles quantitatives et qualitatives relatives au stationnement des cycles s'inscrivent dans la continuité des nouvelles normes introduites par la loi d'orientation des mobilités (loi LOM) et inscrites dans le code de l'habitat et de la construction, avec notamment un doublement des surfaces à affecter à chaque vélo (1,5m² contre 0,75m² auparavant) et des obligations en termes de sécurité et de confort d'usage. Les dispositions du PLUi sont établies à partir de ces nouvelles règles nationales, avec des normes accentuées au sein des aires d'influences des transports en commun pour les opérations de logements conséquentes (+ 20% d'emplacements par rapport à la règle générale issue du CCH). Il est à noter que le stationnement des cycles ne fait pas l'objet d'une spatialisation spécifique au travers d'un plan thématique. Les règles s'appliquent globalement sur l'ensemble du territoire métropolitain, en considérant que les besoins en stationnement des cycles peuvent autant relever d'une mobilité du quotidien que

d'usages plus ponctuels de loisirs. Elles sont néanmoins renforcées aux abords des transports collectifs structurants, espaces de «centralité» bien dotés également en infrastructures cyclables.

A l'instar des normes véhicules, des dispositions spécifiques s'appliquent également aux travaux sur les constructions existantes, patrimoniales et aux petites activités urbaines.

L'article 3 fixe aussi des exigences en termes de localisation et de qualité d'usages des stationnements vélos au sein des programmes (dimensionnement, limite aux stationnements en souterrain, proximité aux logements...).

Autres dispositions règlementaires relatives à la mobilité

- L'article 3 aborde par ailleurs les conditions d'accès ou relatives à la création de voiries dans l'optique de garantir la fonctionnalité et la sécurité des circulations, ainsi qu'une prise en compte des enjeux environnementaux.

- Des emplacements réservés sont également instaurés afin :

- de poursuivre les travaux de requalification ou de création d'espaces publics (conditions de circulation, partage entre les différents modes de déplacements...);
- d'accompagner le déploiement des transports collectifs, des pistes cyclables et de l'intermodalité ;
- d'assurer une porosité des tissus urbains et la création de nouvelles voies de maillage, notamment dédiées aux modes doux ;
- de développer les voies cyclables et les cheminements piétons, y compris au sein des espaces agri-naturels (accès et traversée des espaces de nature).

B/ Le stationnement et la mobilité dans les OAP en complément des dispositions réglementaires,

- **Les OAP Projets** précisent :

- les conditions d'accès et de maillage viaire au sein des projets,
- intègrent systématiquement des orientations relatives aux modes doux (piéton/cycles) ou à l'apaisement des circulations.

Elles peuvent également comporter des orientations sur la réalisation d'aires de stationnements mutualisés et paysagers au sein des nouvelles opérations.

- **L'OAP thématique «Habiter demain»**, comporte une fiche relative à la mobilité et au stationnement, abordant :

- les principes d'optimisation des projets au sein des fuseaux d'intensification autour des lignes structurantes et des lignes fortes du nouveau réseau TC ;
- les principes de maillage au sein des projets pour désenclaver l'espace urbain et favoriser les mobilités apaisées au quotidien ;
- l'intégration urbaine et paysagère des stationnements.

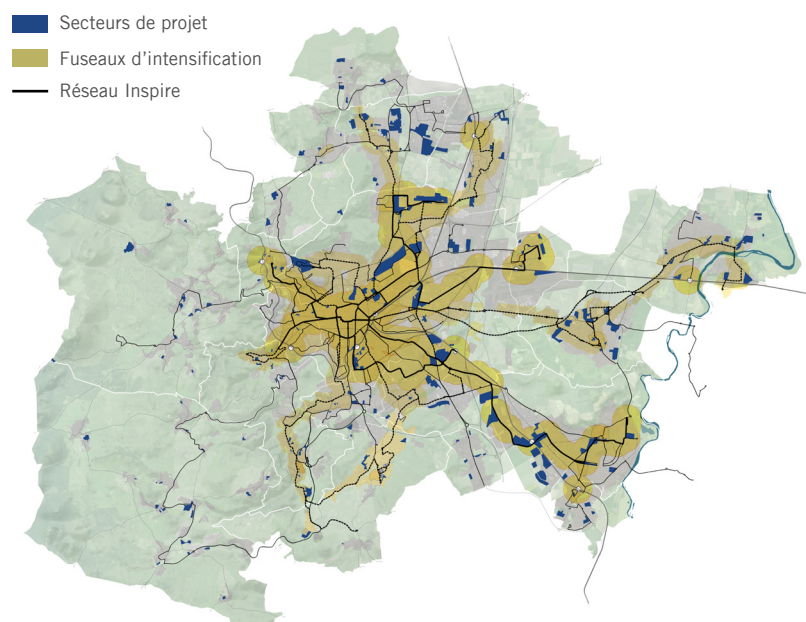
C/ Articulation avec le Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération clermontoise

Le PLU de la Métropole s'inscrit en compatibilité avec le PDU de l'agglomération clermontoise réalisé en 2019 :

- au travers des objectifs établis dans le PADD relatifs aux mobilités, à l'articulation entre transports et urbanisme, à la transition énergétique et écologique du territoire, à la santé ;
- au travers des choix d'urbanisation et des déclinaisons réglementaires et opérationnelles. Les secteurs de projets sont en quasi-totalité localisés autour des dessertes du futur réseau Inspire et en particulier au sein des fuseaux d'intensification autour des lignes structurantes et des lignes fortes.

L'élaboration du PLU de la Métropole a en effet été parallèle à la mise en œuvre d'actions phares figurant au PDU, notamment le projet Inspire et le schéma cyclable métropolitain. Au-delà de l'intensification urbaine à proximité du réseau structurant et des normes de stationnements véhicules et vélos, de nombreux emplacements réservés inscrits dans le PLUi permettent d'assurer la réalisation de projets stratégiques métropolitains ou d'une déclinaison local d'orientations du PDU. Ainsi, sur les près de 450 emplacements réservés du PLUi, environ 350 concernent des projets directement liés à la mobilité : élargissement de voirie permettant d'améliorer la sécurité des circulations (notamment piétonnes et cyclables), requalification d'espaces publics avec intégration des stationnements, réalisation de liaisons douces, pistes cyclables et cheminements, aménagement de parcs relais.

Par ailleurs, une démarche itérative a été menée avec le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'agglomération clermontoise (SMTC) tout au long de la procédure, en particulier au travers de de temps d'échange et d'avis techniques sur les dispositions réglementaires et les OAP.



FICHE EXPLICATIVE 11

RÉSEAUX ET PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

LIEN VERS LE PADD
OBJECTIF 4D
OBJECTIF 6
OBJECTIF 8

A/ La performance énergétique et environnementale dans le règlement

ARTICLE 4 DU RÈGLEMENT L'ESPRIT DE LA REGLE

L'article 4 définit les règles permettant aux projets de s'inscrire dans un métabolisme urbain sobre, durable et contribuant à la préservation des ressources et à la transition énergétique de la Métropole. Il aborde à la fois :

- Les conditions de raccordement aux réseaux électriques, de télécommunication et de chaleur, dans la perspective d'accélérer la transition énergétique et numérique du territoire, tout en assurant l'intégration urbaine et architecturale des réseaux.
- Les dispositions relatives à la gestion des eaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales) afin de limiter les impacts des projets sur les ressources, les risques et les milieux naturels et pour optimiser la gestion des services publics liés à la gestion du cycle de l'eau. A cet égard, la gestion des eaux pluviales «à la parcelle» permet de gérer les eaux de pluie «là où elles tombent» pour éviter les surcharges des réseaux, limiter le ruissellement et la pollution des milieux naturels.
- Les règles relatives au stockage et à la gestion des déchets afin d'assurer un fonctionnement optimal des services de collecte.
- Les règles relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions, dans la poursuite des objectifs du Schéma de Transition Ecologique et Énergétique (STEE) de Clermont Auvergne Métropole. Elles visent notamment à activer l'ensemble des leviers pour que la production d'énergies renouvelables de la Métropole couvre à terme l'ensemble de ses besoins en consommation. Le déploiement de l'énergie photovoltaïque au sein des nouveaux projets est stratégique pour l'atteinte de cet objectif.

L'article 4 établit en premier lieu les conditions de raccordement aux différents réseaux. Ces dispositions visent à assurer une cohérence entre les projets et les équipements desservant les terrains pour une meilleure efficacité des réseaux. Cet objectif est également complété par l'instauration d'emplacements réservés visant à l'amélioration des équipements (ex : stations d'épuration) ou de maîtrise de la gestion des eaux pluviales et du ruissellement (également en lien avec la réduction des risques naturels : bassin d'orage, de rétention...).

S'agissant des réseaux de chaleur, les infrastructures présentes sur le territoire métropolitain ne font pas, à ce stade, l'objet d'un classement imposant un raccordement obligatoire des constructions (délibération métropolitaine de non-classement). Les réseaux de chaleur sont en effet en cours de redéploiement (travaux d'extension et de création en cours, études prospectives...). L'article 4 invite au raccordement des constructions sous réserve de compatibilité avec l'offre du réseau.

Cycle de l'eau

Les dispositions de l'article 4 relatives découlent de l'objectif 4 du PADD vers une meilleure prise en compte du cycle de l'eau et des impacts sur l'environnement et les risques. Elles s'appuient sur les principes du futur schéma de gestion des eaux pluviales de la Métropole, dont l'élaboration est concomitante aux travaux du PLUi :

- une gestion des eaux pluviales sur le terrain du projet, au regard la perméabilité naturelle du sol ;
- une possibilité de rejet vers le milieu naturel ou les réseaux, au travers d'un débit régulé, uniquement en cas d'impossibilité avérée et en lien avec la capacité des réseaux.


Ces règles permettent d'accentuer la prise en compte des eaux pluviales dans les projets et d'assurer une cohérence avec les capacités de fonctionnement des équipements. Elles s'appliquent notamment aux extensions des constructions existantes. Les règles s'articulent également avec celles de l'article 5 relatives à la végétalisation et à la perméabilité des projets.

Performance énergétique

Au-delà des normes qui s'appliquent nationalement à la construction (RE2020, loi Climat et résilience, loi d'accélération des énergies renouvelables), le PLU de la Métropole impose une production minimale d'énergie renouvelable au titre de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme au sein de certains secteurs (zones UG, UGp, UE, UEp, UV). Les zonages aux caractéristiques patrimoniales ne sont pas concernés (UC, UGcj). Ces dispositions répondent à la nécessité de faire contribuer les constructions nouvelles à la production d'énergie électrique de sources renouvelable pour atteindre les ambitions du STEE (notamment une production de 330 GWh photovoltaïques en 2030).

Ainsi, une intégration systématique de sources d'énergies renouvelables est requise :

- à partir de la création de 150m² de surface de plancher, seuil du recours obligatoire à un architecte pour assurer l'intégration des dispositifs de production,
- au travers d'un niveau de performance minimum correspondant au besoin en autoconsommation d'une construction



individuelle (700W) en zone UG. Les porteurs de projets aux programmes plus conséquents rechercheront à partir de cette puissance minimale à satisfaire à leurs besoins au travers d'installations plus importantes. Des normes renforcées s'appliquent aux zones UE, les grandes toitures des bâtiments d'activités étant notamment propices aux installations photovoltaïques. Le seuil de 500m² d'emprise au sol correspond à celui de la loi AER, dont les principes sont réorientés dans le PLUi en privilégiant la solarisation à la végétalisation des toitures au sein des zones d'activités. La production minimale demandée est de 3000W.

Dans tous les cas, les obligations en matière d'énergie renouvelable peuvent ne pas s'appliquer dans des contextes particuliers où en lien avec des impératifs de sécurité ou de préservation du patrimoine.

En zone A et N, ces obligations ne s'appliquent pas mais l'équipement des constructions existantes est admis. La réalisation de nouveaux dispositifs de production d'énergie renouvelable est encadrée et limitée en lien avec les objectifs de préservation des paysages et/ou le maintien de la fonction agricole des espaces.

Autres dispositions de l'article 4

D'autres dispositions sont inscrites au sein de l'article 4 pour améliorer le fonctionnement urbain (collecte des déchets), la conception bioclimatique des constructions et l'adaptation aux changements climatiques des aménagements.

B/ La performance environnementale dans les OAP en complément des dispositions réglementaires :

- **Les OAP Projets** précisent dans certains cas, des localisations préférentielles pour la réalisation d'espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- **L'OAP «Habiter demain»** comporte une fiche orientant les projets vers une conception bioclimatique et favorable à la santé (prise en compte du contexte, incitation à l'emploi de matériaux à faible empreinte carbone, lutte contre les îlots de chaleur urbains, articulation avec les enjeux patrimoniaux dans les tissus anciens).

FICHE EXPLICATIVE 12

VÉGÉTALISATION ET NATURE EN VILLE

LIEN VERS LE PADD

OBJECTIF 3C

OBJECTIF 4B, 4D, 4E

OBJECTIF 5B, 5C, 5D, 5E

OBJECTIF 6A, 6C

OBJECTIF 8C, 8D

OBJECTIF 9A, 9D

A/ La végétalisation dans le règlement

ARTICLE 5 DU RÈGLEMENT L'ESPRIT DE LA REGLE

Les règles de l'article 5 complètent les outils de protection des espaces de nature urbaine et les politiques de végétalisation des espaces publics, en imposant des objectifs minimum de végétalisation des projets. Ces objectifs sont différenciés selon les tissus urbains au regard de leurs caractéristiques et de leurs enjeux, pour concilier le renouvellement urbain avec la préservation et le développement de la nature en ville.

Le dispositif réglementaire s'appuie :

► Sur une part d'espace libre en pleine terre (PLT) afin de préserver les trames jardinées urbaines ou d'activer une reconquête des sols dans les espaces très minéralisés ;

► Sur le Coefficient de Biotopie par Surface (CBS), qui prend en compte les autres dispositifs favorables à la perméabilité du sol et à la végétalisation des projets. Ils sont pondérés par un ratio en fonction de leurs qualités environnementales et paysagères. Le CBS intègre également la notion d'espace partagé afin de favoriser le lien social et les espaces de convivialité au sein des projets.

Les objectifs poursuivis visent autant au développement de la biodiversité urbaine qu'à la préservation et à l'amélioration du cadre de vie. Ainsi, les règles de végétalisation ne se cantonnent pas à des objectifs quantitatifs et intègrent le végétal aux projets pour promouvoir la qualité des lieux de vie.

Dans un contexte de réchauffement climatique, les espaces de nature en ville sont en effet essentiels au bien-être et à la santé des populations. Ainsi, les règles proposées se placent dans une démarche d'évaluation (avant/après) en prenant en compte les caractéristiques initiales des terrains :

- les espaces en pleine terre existants, dont la préservation est stratégique au sein des secteurs plus particulièrement soumis aux îlots de chaleur urbains ;
- la trame arborée préexistante ;
- les terrains fortement minéralisés, sur lesquels les projets doivent contribuer à la renaturation de l'espace urbain.

Par ailleurs, les règles de végétalisation intègrent des dispositions particulières pour s'adapter à la diversité des projets (constructions existantes, petits terrains...).

L'article 5 constitue une évolution majeure du dispositif réglementaire par rapport aux PLU communaux :

- les PLU les plus anciens n'intégraient pas toujours de pourcentage d'espaces verts à préserver ou créer sur le terrain du projet et n'utilisaient pas également l'outil du Coefficient de biotope par surface (CBS), dispositif devenu obligatoire pour les grandes agglomérations depuis la loi Climat et résilience ;
- les PLU les plus récents disposaient en majorité d'un pourcentage minimum de surface en pleine terre (PLT) et du CBS. Le PLU de la Métropole vient enrichir ces dispositifs par une refonte des ratios attribués aux surfaces éco-aménagées, pour mieux prendre en compte leur efficacité environnementale, et introduit de nouvelles dispositions visant à renforcer la nature en ville et à s'adapter aux spécificités des projets.

Ainsi l'article 5 impose :

- une part incompressible de surface en pleine terre (PLT),
- une part complémentaire à réaliser en pleine terre (exemple : jardin) ou au travers d'autres dispositifs (façades et toitures végétalisées, stationnements perméables, plantations...).

Le calcul de la végétalisation est retravaillé en intégrant :

- la présence obligatoire d'arbres (préservés ou plantés) en lien avec les surfaces de pleine terre du projet, auxquels peuvent s'ajouter des arbres «en bonus» ;
- le paysagement des espaces de pleine terre. Au-delà d'une «simple pelouse», le développement d'une strate arbustive ou de milieux humides est valorisé (effet sur le paysage urbain, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales) ;
- la qualité et la localisation des aménagements proposés, en distinguant différents types de végétalisation sur dalle et toiture ou en façade ;
- les apports des dispositifs en faveur du bioclimatisme des constructions et aménagements (perméabilité des sols, isolation thermique, lutte contre les îlots de chaleur...) ;
- la prise en compte de l'existant, soit les qualités initiales du terrain, avant la réalisation du projet.

Sur ce dernier point, le PLU de la Métropole développe deux dispositifs :

- la prise en compte des arbres existants, avec un bonus renforcé pour les arbres préservés dans le cadre du projet, mais également un «malus» pour les éventuels arbres abattus ;
- le calcul de «l'avant/après» des surfaces en pleine terre, afin de limiter, sur les grands terrains, les éventuelles réductions d'espaces verts. Il a en effet été constaté, au travers des dispositions pouvant déjà figurer dans les PLU communaux, que les surfaces minimales

en pleine terre pouvaient être adaptées aux «petits terrains», mais pouvaient amener à la disparition de surfaces d'espaces verts importantes sur les grands terrains. La règle de «l'avant /après» vise ainsi à limiter les effets de la densification sur la nature en ville et la préservation des sols urbains. Cette nouvelle limite est différenciée selon les zones, avec un pourcentage renforcé dans les secteurs plus fortement soumis aux îlots de chaleur urbains et minéralisés du cœur dense du territoire. Ce calcul de «l'avant/après» s'inscrit également dans une démarche d'évaluation continue, permettant de préfigurer les objectifs liés à l'artificialisation et corriger ultérieurement les curseurs proposés.

Par ailleurs, les règles de l'article 5 sont adaptées pour répondre à une diversité d'enjeux :

- la réhabilitation du patrimoine et des constructions existantes ;
- la «densification douce» sur des très petits terrains (moins de 300m²), ou au travers de l'extension de l'existant (moins de 40m² d'emprise au sol) ;
- les possibilités de renaturation sur les petits terrains fortement artificialisés avant travaux ;
- les constructions industrielles et artisanales, d'entrepôts ou d'équipements, avec des surfaces eco-aménageables qui ne sont pas

toujours adaptées à leurs usages et besoins de fonctionnement ;

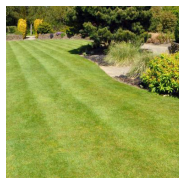
- la solarisation des toitures, plus difficilement compatible avec la réalisation de dalles végétalisées ;
- l'intégration d'espaces partagés au sein des opérations, qui permettent d'apporter des aménités aux résidents et usagers et de renforcer le lien social (ex : aire de jeux, placettes, serres cultivées...) sans nécessairement être directement liés à des enjeux relatifs à la biodiversité ou la perméabilité des sols. Le CBS les prends ainsi en compte afin de ne pas gréver leur aménagement potentiel.

Les ratios minimum imposés (PLT et CBS) sont ensuite déclinés de manière différenciée au sein du Plan de Végétalisation, selon les tissus urbains, leurs localisations et leurs enjeux:

• **Le secteur V1** regroupe :

- les tissus denses de centres-bourgs, avec des complexités opérationnelles avérées (trame parcellaire, enjeux patrimoniaux, nature du sol et du sous-sol...). La règle ne concerne que l'atteinte du CBS (pleine terre ou autres dispositifs), notamment en raison des difficultés techniques d'y réaliser des espaces de jardins (système de cour, présence

PLEINE TERRE



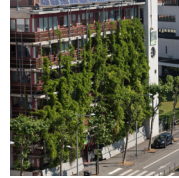
BIODIVERSITÉ
++
BIOCLIMATISME
+++
USAGES / PAYSAGES
++

TOITURE/DALLE VÉGÉTALISÉE EXTENSIVE



BIODIVERSITÉ
/
BIOCLIMATISME
++
USAGES / PAYSAGES
/

FAÇADE VÉGÉTALISÉE À PARTIR DU SOL



BIODIVERSITÉ
++
BIOCLIMATISME
+
USAGES / PAYSAGES
++

PLEINE TERRE AMÉNAGÉE / CŒUR D'ÎLOT



BIODIVERSITÉ
+++
BIOCLIMATISME
+++
USAGES / PAYSAGES
+++

TOITURE/DALLE VÉGÉTALISÉE SEMI INTENSIVE



BIODIVERSITÉ
+
BIOCLIMATISME
++
USAGES / PAYSAGES
+

FAÇADE VÉGÉTALISÉE SUBSTRAT VERTICAL



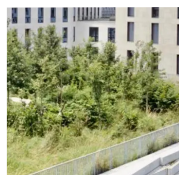
BIODIVERSITÉ
++
BIOCLIMATISME
+
USAGES / PAYSAGES
+++

ARBRE EXISTANT PRÉSERVÉ



BIODIVERSITÉ
+++
BIOCLIMATISME
+++
USAGES / PAYSAGES
+++

TOITURE/DALLE VÉGÉTALISÉE INTENSIVE



BIODIVERSITÉ
++
BIOCLIMATISME
++
USAGES / PAYSAGES
++

STATIONNEMENTS PERMÉABLES



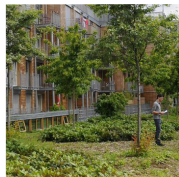
BIODIVERSITÉ
/
BIOCLIMATISME
++
USAGES / PAYSAGES
++

ARBRE PLANTÉ



BIODIVERSITÉ
++
BIOCLIMATISME
++
USAGES / PAYSAGES
++

DALLE VÉGÉTALISÉE / CŒUR D'ÎLOT



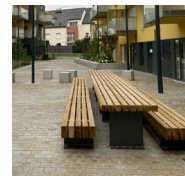
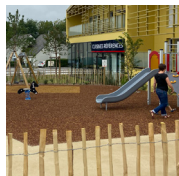
BIODIVERSITÉ
++
BIOCLIMATISME
++
USAGES / PAYSAGES
+++

GESTION DES EAUX PLUVIALES



BIODIVERSITÉ
+
BIOCLIMATISME
+++
USAGES / PAYSAGES
++

ESPACES PARTAGÉS






BIODIVERSITÉ
/
BIOCLIMATISME
/
USAGES / PAYSAGES
++++

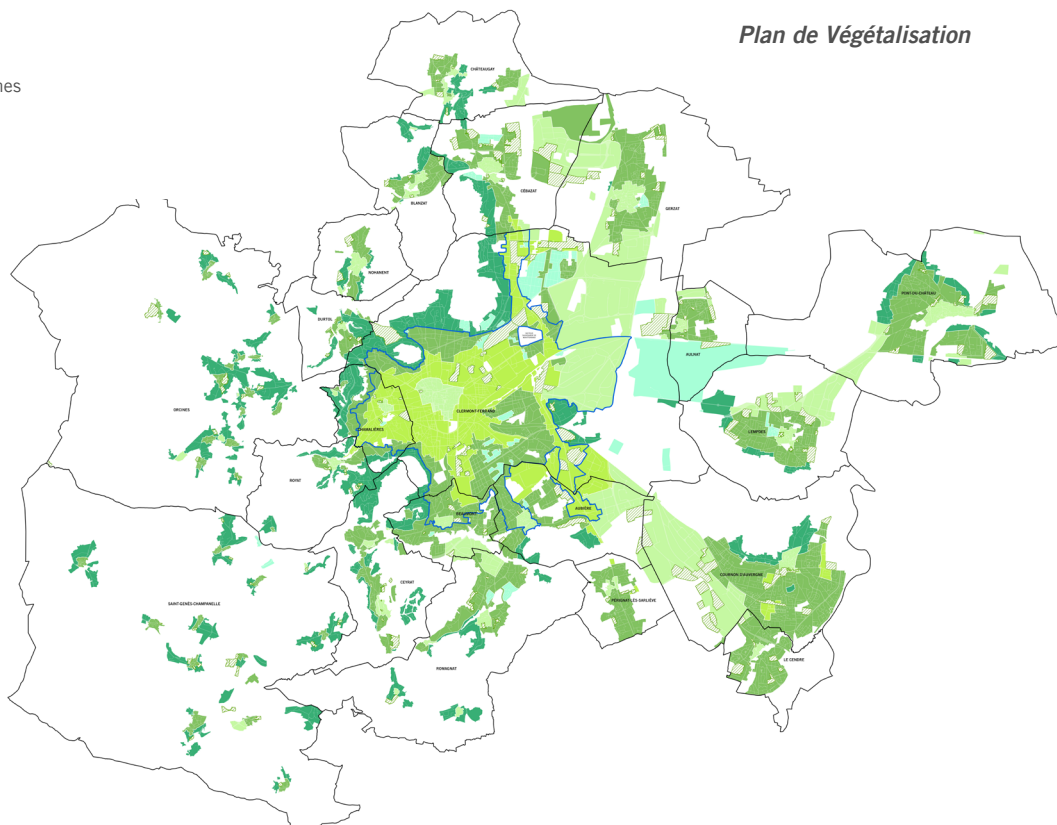
TOITURE BIOSOLAIRE



BIODIVERSITÉ
+
BIOCLIMATISME
+++
USAGES / PAYSAGES
/

Analyse des différentes surfaces éco-aménagées selon différents critères : biodiversité, bioclimatisme, usages et paysages (document de travail)

- V1** Secteur V1 - PLT 0,15 / CBS 0,3 en zones UG et UE. CBS de 0,15 en zone UC
- V2** Secteur V2 - PLT 0,2 / CBS 0,5
- V3** Secteur V3 - PLT 0,3 / CBS 0,5
- V4** Secteur V4 - PLT 0,4 / CBS 0,6
-  Secteurs sensibles aux îlots de chaleur
-  Secteur de projet
-  Secteur particulier *



de caves...). Ne sont pas intégrées dans cette catégorie les zones UC des Villages des communes de l'Ouest du territoire, aux trames parcellaires plus généreuses et en «lanière» permettant davantage de surfaces jardinées.

- la grande majorité des zones d'activités, en lien avec la prise en considération des besoins en surfaces techniques, des objectifs de solarisation et de la recherche d'une plus grande compacité foncière. Par ailleurs, de nombreuses zones d'activités sont concernées par des projets de requalification, avec une végétalisation accrue des espaces publics.

- **Le secteur V2** est délimité sur les tissus denses de centres-villes et de faubourgs ainsi que les espaces à requalifier et stratégiques pour le renouvellement urbain (grands ensembles, abords de la M2009).
- **Le secteur V3** concerne l'essentiel des tissus pavillonnaires et des tissus «de faubourgs composés» (maisons de ville, résidences...), ainsi que certains tissus anciens des Villages de l'ouest du territoire.
- **Le secteur V4** porte sur les tissus résidentiels de frange urbaine, moins denses, et avec des enjeux de perméabilité entre ville et espaces agri-naturels limitrophes.

Figurent également au Plan de Végétalisation :

- les secteurs particuliers au sein desquels PLT et CBS ne sont pas réglementés en raison de la spécificité de ces espaces (aéroport, station d'épuration...) ou d'une constructibilité déjà limitée par ailleurs (cité-jardin en UGcj, zone UV) ;
- les secteurs de projet au sein desquels s'appliquent des normes différenciées, en lien avec les OAP. A noter, les dispositions de l'article 5 sont mutualisables au sein

des opérations d'ensemble (possibilité de répartir les taux d'espaces verts entre espaces communs et espaces privés).

En zones A et N, l'article 5 vise principalement à la préservation des trames végétales existantes (haies, arbres) et à la dissimulation des constructions dans le paysage.

Les dispositions de l'article 5 favorisant la nature en ville sont complétées par des prescriptions graphiques : espaces boisés classés, EIPE, arbres remarquables, continuités de nature sur les espaces stratégiques ou remarquables identifiés. (Cf. Fiche 16).

B/ La végétalisation dans les OAP en complément des dispositions réglementaires :

- **Les OAP Projets** comportent des orientations, en fonction des sites, sur la réalisation d'espaces végétalisés au sein des projets : création d'espaces verts communs ou publics, retraits jardinés ou végétalisés, création de lisières paysagères, préservation des structures végétales existantes.
- **L'OAP Habiter demain** comporte une fiche relative à la végétalisation des projets, l'insertion dans les trames vertes locales à l'échelle du quartier et de l'îlot, l'aménagement des espaces en pleine terre, afin de limiter leur dispersion au sein des projets.
- **L'OAP TVB-P** comporte également un volet relatif à la nature en ville, déclinant les différents supports de végétalisation, ainsi que des orientations relatives à la biodiversité en milieu urbain.

FICHE EXPLICATIVE 13

LES IMPLANTATIONS

A/ Les implantations dans le règlement

ARTICLE 6 DU RÈGLEMENT L'ESPRIT DE LA REGLE

L'article 6 aborde à la fois les règles applicables aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Elles visent à concilier la préservation des caractéristiques de tissus urbains tout en activant des leviers favorables à la compacité des projets et à la diversification des formes urbaines. Ainsi le Plan des Implantations différencie :

► Les tissus urbains de centres-bourgs (UC) pour maintenir les ordonnancements traditionnels et patrimoniaux, tout en intégrant une certaine souplesse pour s'adapter à la pluralité des configurations et mieux répondre aux attentes des modes de vie contemporains.

► Les tissus denses et structurés ou à structurer (i1), pour lesquels est recherchée une implantation en front de rue, avec des possibilités étendues en mitoyenneté ;

► Les tissus urbains de faubourgs composés ou de lotissements (i2) sur lesquels la règle maintient des fronts de rue jardinés tout en permettant une compacité de la trame bâtie au travers d'un principe de «densification douce». Les règles d'implantation ont notamment un impact sur les volumétries et les hauteurs admises par rapport aux voisins ;

► Les zones d'activités et les tissus résidentiels en frange urbaine, moins denses ou plus dispersés (i3), où les règles permettent des retraits plus importants par rapport aux voies et assurent une certaine porosité de la trame bâtie. Au sein des zones d'activités, les implantations sont moins règlementées afin de favoriser l'optimisation du foncier et de répondre à la diversité des besoins.

Des règles particulières permettent de s'adapter aux différents contextes et configurations.

Les règles d'implantation ont un impact sur les constructibilités admises, les formes urbaines produites et le paysage urbain (rapport à la rue). Elles sont à cet égard à apprécier concomitamment avec les hauteurs autorisées et projetées.

Le Plan des Implantations définit 4 secteurs :

- **La zone UC** concerne les centres-bourgs et tissus anciens, y sont recherchés :

- le maintien des formes urbaines préexistantes, marquées par un alignement à la rue et une mitoyenneté des constructions ;
- des possibilités d'adaptations pour répondre à la diversité des configurations ou favoriser la qualité résidentielle des constructions (ex : éclairage naturel).

- **Le secteur i1** est délimité au droit des tissus denses, structurés ou à structurer. Une bande d'implantation de 6m y est définie pour favoriser l'implantation des constructions vers le front de rue. Les implantations en limites séparatives sont autorisées, avec toutefois des possibilités limitées en fond de parcelles, relatives à la hauteur des constructions.

- **Le secteur i2** est délimité principalement sur les tissus de faubourgs composés ou de lotissements. Si les règles recherchent également une structuration du front de rue et des paysages urbains, elles préservent de légers retraits, caractéristiques de ces tissus (cours et jardins en frontage). La mitoyenneté y est autorisée dans une logique de compacité des formes urbaines (maisons de ville, logements individuels groupés...), avec toutefois un encadrement des épaisseurs bâties en limite pour les volumes «hauts», afin de maintenir une porosité des espaces libres et espaces verts. Les séquences bâties de 14m autorisées en limite, visent également à favoriser les logements traversants pour les projets de logements collectifs et les formats intermédiaires.

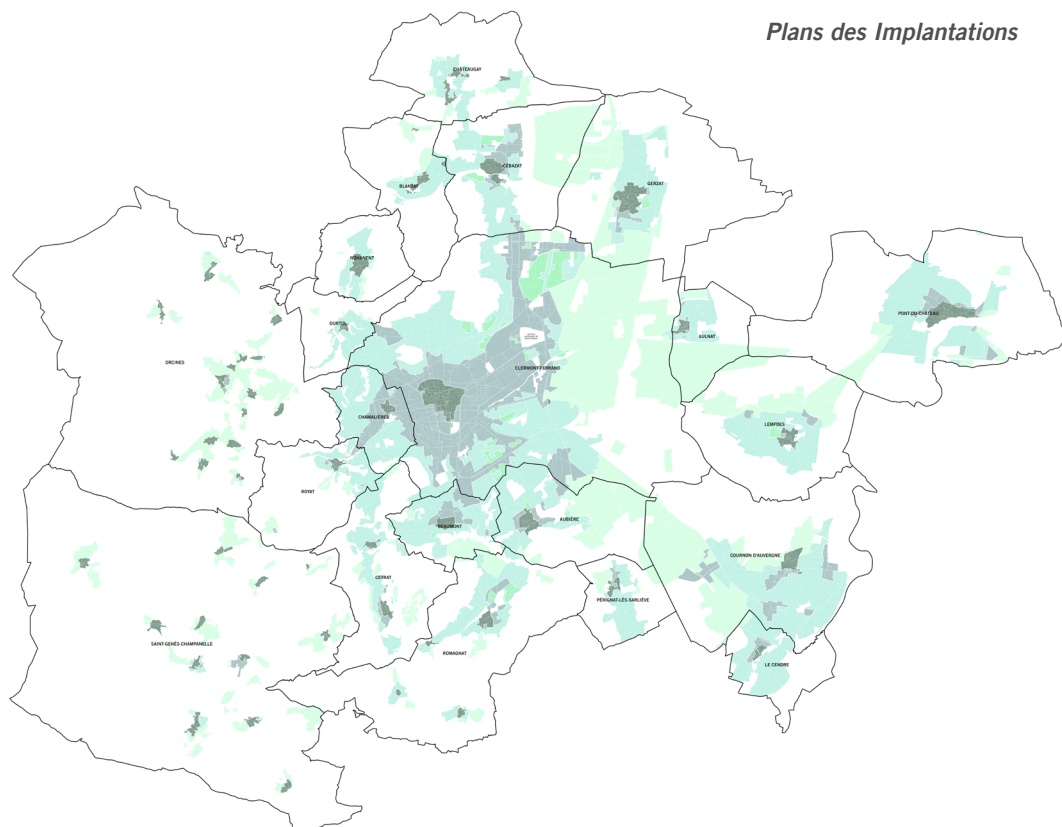
Les règles du secteur i2 peuvent constituer un changement de paradigme pour les zones pavillonnaires et de lotissement par rapport à certains PLU communaux, qui imposaient des retraits importants, dont découlaient une implantation systématique au centre des parcelles.

- **Le secteur i3** est délimité sur les tissus résidentiels moins denses ou plus dispersés des espaces de frange urbaine ou périurbain. Il concerne également la majorité des zones d'activités, avec des règles spécifiques à la zone UE. Un retrait des constructions par rapport aux voies y est demandé (recul de 5m min.) ainsi que par rapport aux limites de fonds de parcelle.

En zone UE, les implantations par rapport aux limites séparatives ne sont pas règlementées afin de favoriser l'optimisation du foncier, avec des notions relatives au voisinage moins prégnantes que dans les tissus résidentiels.

Les secteurs UGcj (cités-jardins) sont des secteurs particuliers où les constructions doivent s'inscrire dans les ordonnancements caractéristiques à chaque cité.

LIEN VERS LE PADD
OBJECTIF 1B, 1C, 1E
OBJECTIF 2C
OBJECTIF 5
OBJECTIF 6C
OBJECTIF 7A, 7D



- s'adapter aux configurations particulières (adossement aux murs pignons, maintien d'un ordonnancement spécifique, présences de murs de clôture qualitatifs, d'espaces verts...) ;
- faciliter les travaux sur l'existant et la «densification douce» des tissus urbains (extensions ou surélévations, possibilité d'alignement pour les petits volumes, isolation des constructions par l'extérieur...).

Au-delà de l'article 6, les implantations peuvent également être encadrées par des dispositions graphiques :

- au maintien de retraits végétalisés, vis-à-vis des voies ou sur les pourtours des projets afin d'assurer leur intégration paysagère ;
- à la création de transitions bâties, par la hauteur ou maintien d'espaces libres afin d'organiser une couture urbaine harmonieuse avec les tissus urbains adjacents ;
- à l'insertion paysagère des projets sur les sites, notamment sur les terrains en pente.

B/ Les Implantations dans les OAP en complément des dispositions réglementaires :

- à la constitution de «façade urbaine», au travers d'une structuration du paysage urbain par les implantations bâties ;

FICHE EXPLICATIVE 14

LES HAUTEURS

A/ Les hauteurs dans le règlement

ARTICLE 7 DU RÈGLEMENT L'ESPRIT DE LA REGLE

L'article 7 définit les hauteurs de constructions autorisées au regard des enjeux d'intensification urbaine et d'adaptation aux paysages urbains existants, ainsi :

► La hauteur des projets doit s'inscrire dans la continuité des épannelages existants dans les centres-bourgs et les tissus anciens.

► Des hauteurs plus élevées sont possibles dans les tissus urbains centraux denses, les tissus urbains à requalifier et les zones d'activités, afin de favoriser l'optimisation du sol. Il en va de même aux abords des grands axes et des lignes structurantes de transports collectifs.

► Les hauteurs autorisées permettent de diversifier les formes urbaines des tissus résidentiels et de lotissements (petit collectif, habitat intermédiaire...) mais avec des conditions d'insertion urbaine (traitement du dernier niveau en retrait, attique, maison sur le toit...). Dans les quartiers pavillonnaires en frange urbaine ou sur les reliefs, les hauteurs restent limitées afin de mieux s'intégrer dans le grand paysage.

► Des règles particulières relatives aux contextes visent à permettre des transitions bâties entre constructions voisines ou à s'adapter à la configuration des lieux.

► Dans certaines zones d'activités ou secteurs de requalification urbaine, des hauteurs minimum sont fixées afin d'assurer une certaine densité des projets.

Le Plan des Hauteurs spatialise les hauteurs maximales de façade autorisées au regard des enjeux d'intensification urbaine et d'insertion des constructions dans le paysage urbain. Certains secteurs peuvent également être concernés par une hauteur minimum à respecter.

• **En zone UC** (centres-bourgs et tissus anciens), la règle établit à une double condition :

- une hauteur maximale de façade inscrite sur le plan des hauteurs et à ne pas dépasser ;
- une hauteur relative à celles des constructions adjacentes (hauteur maximale et minimale) afin de maintenir une cohérence des profils urbains caractéristiques.

La règle définit toutefois une marge de tolérance pour s'adapter aux configurations spécifiques.

Par ailleurs, l'article 7 aborde la question du traitement des toitures en privilégiant leur insertion dans le tissu ancien (toiture en pente), tout en laissant des possibilités limitées de création de terrasses afin d'améliorer la qualité résidentielle du bâti ancien.

• **En zone en UG**, la stratégie réglementaire repose sur les objectifs suivants :

- Une « mise en mouvement » des tissus pavillonnaires et de lotissements au travers de hauteurs « relevées » par rapport à l'existant. Une hauteur maximale de 10m est ainsi établie, permettant une diversification des typologies d'habitat mais selon un principe de « densification douce ». Ainsi le dernier niveau devra être traité en attique lorsque les constructions voisines sont plus basses. Le format R+1+attique convient particulièrement au développement de typologies intermédiaires. Dans les tissus pavillonnaires plus périphériques, sur les pentes ou en franges urbaines, une hauteur maximale de 7m (R+1) est maintenue.

- Un abaissement des hauteurs autorisées dans les tissus de faubourgs « composés » clermontois, marqués par une forte présence de maisons de ville. Les hauteurs possibles sont ainsi atténuées dans de nombreux quartiers face aux « ruptures d'échelle » constatées suite à l'application des règles du PLU communal, qui ont fait, par ailleurs, l'objet de nombreuses contributions citoyennes dans le cadre de la concertation. L'apaisement des hauteurs participe également à l'objectif de mieux canaliser la pression foncière « diffuse » et à orienter la production vers les secteurs de projet.

- Des hauteurs maximales maintenues ou augmentées sur les polarités urbaines existantes ou en devenir, aux abords des transports collectifs structurants et de certaines voies présentant une certaine largeur. Cela peut concerner de grands secteurs (les tissus denses de faubourgs, l'Entre-deux villes, Clermont Sud...) ou répondre à une logique d'axes, avec des hauteurs possibles plus élevées en front de rue mais atténuées en sur-épaisseur et cœur d'îlot.

• **En zone en UE**, les hauteurs admises permettent une optimisation foncière, avec des possibilités accrues sur les zones d'activités à dominante productive ou logistique afin de s'adapter aux besoins et nouveaux procédés techniques et industriels. Les hauteurs sont toutefois plus mesurées au droit d'axes paysagers remarquables ou pour assurer des transitions avec les tissus résidentiels. Des hauteurs minimum sont également établies sur les secteurs stratégiques afin d'assurer l'efficacité foncière des projets ou participer à la requalification des paysages d'entrées de ville. Cela correspond également à l'objectif de renouveler les typologies bâties des

LIEN VERS LE PADD

OBJECTIF 1C, 1E

OBJECTIF 2C

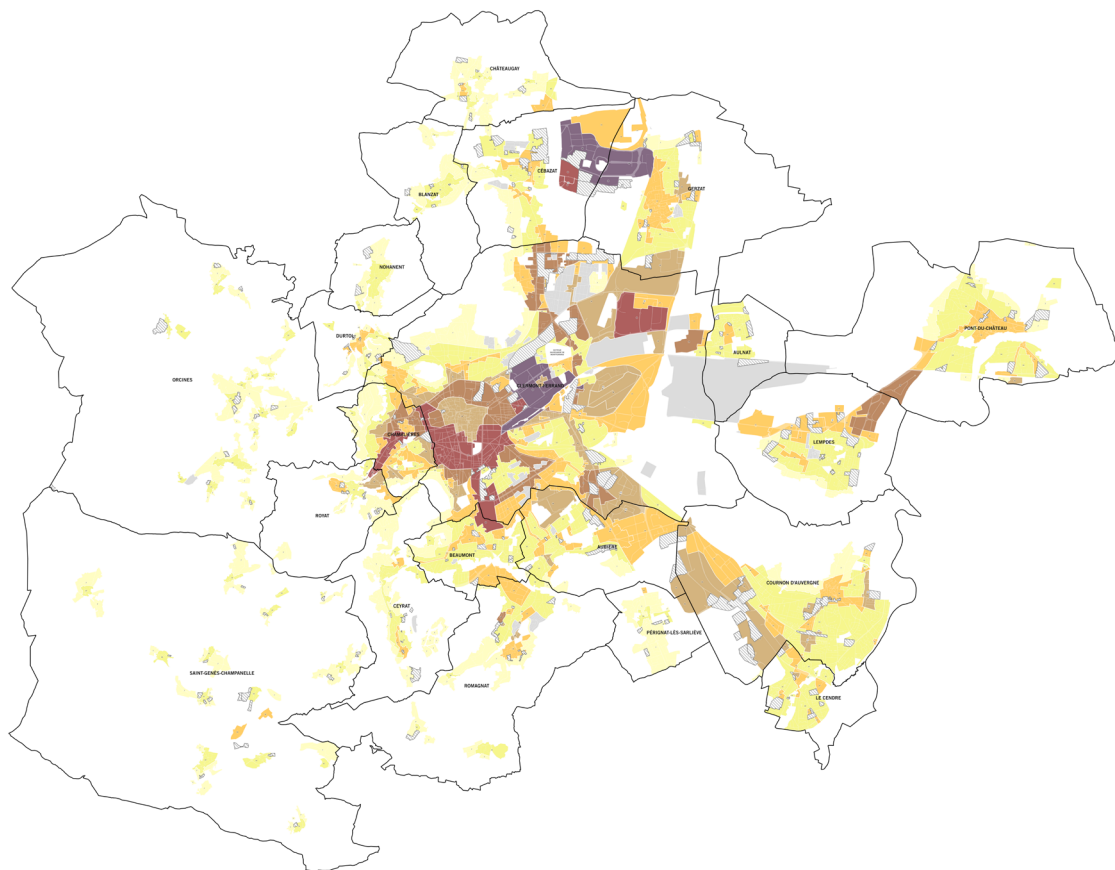
OBJECTIF 5

OBJECTIF 6C

OBJECTIF 7A, 7D

Hauteurs maximales de façades :

7	7m / R+1
10	10m / R+2
13	13m / R+3
16	16m / R+4
19	19m / R+5
22	22m / R+6
28	28m / R+8
	Secteur particulier
	Secteur de projet



zones commerciales ou d'activités, en limitant la standardisation des paysages de «boîtes à chaussures».

• Figurent également au Plan des Hauteurs :

- **les secteurs de projets**, pour lesquels des hauteurs spécifiques sont inscrites au sein des cahiers communaux, modulées le cas échéant au sein des OAP Projets ;
- **les secteurs particuliers**, correspondant soit aux secteurs UGcj (cités-jardins), soit à des activités particulières (ex : aéroport) pour lesquels les hauteurs maximales sont celles des constructions existantes, sauf pour les besoins spécifiques.

L'article 7 développe par ailleurs des dispositions relatives :

- à l'adaptation des hauteurs aux contextes, afin de favoriser l'accroche aux constructions adjacentes et les transitions dans les épannelages ;
- aux possibilités de dépassement de la hauteur maximale (surélévations, volumes en sur-hauteurs). A cet égard, il convient de préciser que le PLU de la Métropole ne fixe pas de bonus de hauteurs en lien avec la performance énergétique des constructions ou relatif au logement locatif social, en considérant que la question de la hauteur est avant tout un enjeu lié au contexte et aux paysages urbains. De même, les bonus de hauteurs qui pouvaient être présents dans certains PLU communaux (lors de la réalisation de toitures végétalisées), sont réorientés vers certains cas de figure liés au contexte.

En zone A et N les hauteurs maximales sont établies au regard des besoins fonctionnels

des constructions (exploitations agricoles) et limitées pour assurer leur intégration paysagère selon les différentes zones..

B/ Les hauteurs dans les OAP en complément des dispositions réglementaires :

- **Les OAP Projets** localisent au sein des schémas, des volumétries différenciées pour assurer une insertion des projets dans le contexte ou répondre aux enjeux de diversification des typologies bâties.
- **L'OAP Habiter demain** comporte une fiche traitant conjointement des implantations, des hauteurs et de l'insertion des projets. Elle aborde la question des hauteurs, dans des contextes particuliers notamment en cœur d'ilot ou sur les voies de faible largeur pour assurer une qualité des paysages urbains et de voisinages

LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

LIEN VERS LE PADD
OBJECTIF 1A, 1B, 1E
OBJECTIF 4B
OBJECTIF 5B, 5D
OBJECTIF 6A, 6C
OBJECTIF 7A, 7D
OBJECTIF 8C, 8D

A/ La qualité urbaine, architecturale et paysagère dans le règlement

ARTICLE 7 DU RÈGLEMENT L'ESPRIT DE LA REGLE

L'article 8 rassemble les dispositions relatives à l'aspect des constructions et au traitement de leurs abords. Elles visent :

- ▶ A assurer l'insertion des constructions nouvelles dans leur cadre bâti et paysager environnant, sans limiter la création architecturale, mais en veillant à circonscrire les aménagements peu qualitatifs.
- ▶ A favoriser des interfaces qualitatives entre espaces publics et privés, au regard du traitement des rez-de-chaussée, des clôtures et espaces libres de constructions ;
- ▶ A permettre l'adaptation des constructions existantes aux modes de vie contemporains et aux enjeux énergétiques et climatiques, tout en veillant à l'intégration urbaine des adjonctions et transformations.
- ▶ A compléter les autres dispositions relatives à la valorisation du patrimoine en maintenant certaines caractéristiques urbaines et architecturales, notamment dans les tissus anciens ou les secteurs particuliers de cités-jardins.

L'article 8 traite successivement :

• Du traitement des espaces libres et espaces verts afin d'assurer :

- leur paysagement, notamment au droit des retraits en front de rue pour participer à la qualité du paysage de la rue (frontage) ;
- la cohérence des aménagements en lien avec la biodiversité urbaine ;
- leur contribution à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

• de l'aspect des constructions au travers :

- de prescriptions particulières à la zone UC et aux secteurs UGcj, pour assurer l'harmonie et l'insertion des constructions dans ces tissus particuliers, l'incitation à la préservation des éléments existants, ainsi qu'un usage circonstancié des travaux relatifs à la performance énergétique et à la rénovation du bâti (isolation par l'extérieur, création de nouvelles ouvertures, volets roulants, installations photovoltaïques, création de terrasses en toiture...).
- de dispositions visant à garantir l'insertion des constructions dans les paysages urbains en zones UG et UE, notamment pour limiter les traitements architecturaux qui auraient un impact négatif sur les paysages perçus depuis la rue (traitement des socles, linéaires aveugles...).

• des clôtures et éléments techniques, afin :

- de limiter les effets de cloisonnement du paysage de la rue (hauteur de clôture limitée, transparence, végétalisation...) en zone UG. En zones UC et UE, les hauteurs de clôtures peuvent être plus élevées en cohérence avec l'existant ou avec les besoins de sécurité des installations. A noter, des hauteurs maximales de clôtures peuvent s'appliquer de manière différenciée entre les communes pour répondre aux spécificités de leurs tissus urbains ;
- d'assurer l'insertion des éléments techniques dans une logique de dissimulation et d'intégration architecturale.

Ces objectifs sont également poursuivis dans le règlement des zones A et N afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions. Les clôtures doivent également assurer une porosité pour la petite faune.

Par ailleurs, l'article 8 prévoit des dispositions :

- adaptées à la réalisation d'équipements, pour prendre en compte leurs besoins fonctionnels ou leur caractère architectural particulier ;
- pour les opérations d'ensemble au sein des secteurs de projet, afin de ne laisser davantage de liberté en termes de création architecturale et de composition urbaine ;
- spécifiques aux secteurs UGcj (cités-jardins), complétés au sein des cahiers communaux à la lueur des spécificités des différents quartiers.

Figurent également au sein des cahiers communaux, le cas échéant, les palettes chromatiques (ex : nuancier de façades) spécifiques aux communes.

B/ La qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les OAP en complément des dispositions réglementaires :


• Les OAP Projets orientent la conception vers une intégration paysagère et urbaine au travers d'intentions d'aménagement relatives :

- aux transitions avec les tissus urbains ou espaces agri-naturels adjacents ;
- à la préservation de vues ou l'aménagement de porosités visuelles ;
- à l'intégration des constructions dans les sites.

Les OAP Projets n'ont pas vocation à définir de manière précise un type d'architecture, qui doit être l'objet d'une proposition par les maîtres d'œuvre à la lueur des possibilités offertes par le règlement.

• L'OAP Habiter demain comporte une fiche traitant conjointement des implantations, des hauteurs et de l'insertion des projets. Elle aborde notamment la question :

- de l'innovation architecturale, en lien avec la volonté de renouveler les modèles existants, parfois trop standardisés;



-du traitement des façades, des toitures et des socles des constructions, dans la perspective d'une qualité résidentielle et architecturale ;

- l'intégration des constructions dans le paysage, notamment au droit des lisières urbaines, sur les pentes, ou lors de la construction de bâtiments agricoles.

- **L'OAP TVB-P** développe des orientations relatives aux aménagements et plantations afin d'assurer la préservation des continuités écologiques et de concilier les usages. Au-delà de leurs seules perspectives environnementales, elles contribuent à la qualité des paysages de la Métropole. L'OAP TVB-P traite ainsi de l'intégration paysagère des constructions et des aménagements, en particulier au sein des espaces agri-naturels et aux abords des routes paysagères à enjeux. Elle comporte une palette végétale recommandée (liste des d'essences locales et sauvages) pour les plantations au sein des projets.

LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

A/ Les dispositions graphiques relatives aux patrimoines

LIEN VERS LE PADD

OBJECTIF 1

Le PLU de la Métropole identifie au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des éléments du patrimoine à préserver. Cette identification du patrimoine local complète les autres dispositifs de protection existants (Monuments historiques, sites classés, Sites Patrimoniaux Remarquables...).

Il établit notamment des dispositions différenciées entre les éléments bâtis, le «petit patrimoine» (ex : croix, lavoirs, fours à pain...), des ensembles urbains (ex : forts villageois) ou des sites témoins (ex : vestiges). Sont également identifiés des éléments du patrimoine géologique (affleurement de lave, dépôts sédimentaires...) dont la visibilité depuis les espaces publics doit être maintenue.

Une des difficultés qui s'est présentée lors de l'élaboration du PLU de la Métropole est le manque d'inventaire patrimonial homogène à l'échelle de l'ensemble des communes. Les protections édictées par le PLU ne prétendent pas à l'exhaustivité, mais permettent d'assurer la préservation de près de 1390 éléments du patrimoine local. Leur identification s'est effectuée à partir :

- des éléments qui étaient déjà présents dans certains PLU communaux ou proposés par les communes ;
- d'inventaires complémentaires institutionnels (proposition des architectes des bâtiments de France travaux universitaires sur les géosites, candidature au label Pays d'Arts et d'histoire, label Architecture Contemporaine Remarquable, étude sur les maisons contemporaines 45-75, inventaire du petit patrimoine du PNR des Volcans d'Auvergne). A noter, l'ensemble des éléments identifiés dans le cadre de l'inventaire régional du patrimoine viticole n'est pas ici repris, car il nécessite des travaux d'expertises complémentaires compte tenu des dégradations d'une partie du bâti identifié qui ne justifierait pas l'instauration d'une servitude ;
- de propositions de la Direction de la Culture de Clermont Auvergne Métropole ;
- de propositions effectuées dans le cadre de la concertation citoyenne et des acteurs relais du territoire (associations, habitants).

B/ Les dispositions graphiques relatives aux milieux naturels, aux paysages et à la biodiversité

LIEN VERS LE PADD

OBJECTIF 1A, 4A, 4B, 4C, 6C, 8B, 8C, 8D, 9.

Les éléments identifiés aux documents graphiques complètent les dispositions réglementaires et du zonage en faveur du développement et de la préservation des espaces de nature. L'analyse des protections édictées au sein des PLU communaux a révélé le besoin de mettre en cohérence les outils et les stratégies de classement qui ne répondaient pas aux mêmes logiques.

Ces prescriptions graphiques répondent aux enjeux :

- de préservation des massifs boisés sur la Faille de Limagne (paysage, biodiversité, atténuation des risques et du ruissellement) ;
- de préservation des bosquets boisés dans la plaine agricole ;
- des réseaux de haies existants et de la poursuite de plantations (notamment au sein de la plaine agricole) pour leur intérêt paysager et la fonctionnalité des continuités écologiques,
- de préservation des zones et milieux humides, en lien avec les travaux récents du SAGE Allier Aval ;
- de préservation et de développement de la nature en ville, pour le bien-être des habitants face aux changements climatiques, pour la qualité des paysages urbains, pour le maintien d'une biodiversité urbaine. Par ailleurs le travail d'identification des espaces de nature en ville permet de préfigurer le calcul à venir de l'artificialisation qui concernera aussi les espaces urbains.

Les outils déclinés par le PLU de la Métropole sont les suivants :

• Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Leurs délimitations reposent :

- sur une protection de la Faille de Limagne, avec un morcellement parcellaire important qui implique que les boisements ne font pas nécessairement l'objet de plan de gestion ;
- la reprise des éléments figurants dans les PLU communaux, à l'exception des boisements faisant l'objet d'autres périmètres de protection ou de plan de gestion (Site classés, ENS, domaine forestier...).

De même le classement en EBC n'était pas forcément opportun sur certains espaces qualifiés de réservoirs de biodiversité pour d'autres motifs que leur caractère boisé (ex: pelouse sèche). Les EBC ont également été mis en cohérence avec les réglementations de boisements des communes, qui peuvent, par exemple, interdire la replantation pour permettre des ouvertures sur le paysage.

- en ville, les EBC des PLU existants sont maintenus, à l'exception des boisements sur les espaces publics qui sont transformés en Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique.

Au total, 1475 ha de boisements sont classés en EBC sur le territoire métropolitain.

• **Les Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), les continuités de nature et les arbres isolés remarquables**

Ils sont identifiés aux documents graphiques, conjointement au titre des articles L.151-19 (paysage) et L.151-23 (biodiversité) du Code de l'urbanisme. Les documents graphiques et le règlement distinguent différentes catégories d'EIPE sur lesquelles s'appliquent des dispositions particulières (Boisement, Espace vert, Cœur d'îlot, Terrains et jardins cultivés). Les EIPE sont complétés par :

- l'identification des arbres isolés remarquables, qui par leur ancienneté, leur ampleur ou leur essence constitue un patrimoine naturel et paysager à préserver.
- l'identification des continuités de nature (alignements d'arbres, haies agricoles...) à préserver ou à créer.

Ils ont fait l'objet d'un recensement par une analyse de l'occupation du sol, les données disponibles sur les espaces verts communaux, un repérage de terrain, des propositions des communes en lien avec leurs projets, ainsi que des contributions apportées dans le cadre de la concertation.

Ces distinctions permettent de hiérarchiser les dispositifs de protection et les éventuels travaux admis. Ainsi, une constructibilité limitée est permise au sein des EIPE Boisement (40m²) majoritairement situés sur des parcelles privées, sous réserve de ne pas compromettre le caractère boisé.

Les EIPE-Espaces verts sont délimités sur les parcs, espaces ouverts au public, ce qui autorise les aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'animation de ces espaces.

Les EIPE Cœur d'îlot sont délimités sur les espaces verts des grandes résidences et sites institutionnels pour lesquels des travaux de reconfiguration sont possibles avec une logique de compensation.

Les EIPE Terrains et Jardins cultivés sont délimités sur des espaces urbains agricoles (ex : vignes) ou sur des espaces de jardins vivriers au sein desquels les constructions de faibles emprises nécessaires à la gestion de ces sites sont permises.

Au total, sont identifiés :

- 1615 arbres remarquables isolés,
- 795 km de continuités de nature à préserver et 116 km de continuités à créer,
- 510 ha d'EIPE (en ville et dans les espaces agri-naturels) dont 380 ha de boisements, 78 ha d'espaces verts, 44 ha de cœurs d'îlot et 8 ha de terrains et jardins cultivés en zone urbaine.

• **Les zones et milieux humides**

Ces espaces sont délimités suite aux travaux d'inventaire du SAGE Allier Aval. Ils bénéficient d'une protection forte avec seulement certains aménagements admis sous conditions. Ils représentent une surface de l'ordre de 265 ha.

Le règlement fixe par ailleurs un recul des constructions au droit des cours d'eau plan d'eau et rases présentes sur le territoire.

C/ Les dispositions graphiques relatives aux risques, aux nuisances et à la santé

LIEN VERS LE PADD

OBJECTIF 4D, 4E, 8A, 8B

Les dispositions relatives à ces thématiques figurent au sein du règlement commun avec des renvois vers les cahiers communaux qui peuvent comporter des dispositions spécifiques liées à la présence d'un risque particulier sur une commune. Les secteurs concernés figurent au sein des Plans des Protections et des Contraintes et le cas échéant, au sein des annexes du PLUi (Servitudes d'utilité publique notamment).

Y sont figurés les éléments suivants.

• **S'agissant des risques naturels :**

- les enveloppes des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRNPI) ;
- les zones inondables du Bec identifiées à Lempdes (hors PPRNPI) ;
- les secteurs concernés par des aléas retraits gonflement des argiles (aléas moyen et fort) ;
- les secteurs connus concernés par des mouvements de terrain (instabilité, éboulement, effondrement des cavités souterraines...). Certains de ces périmètres grèvent la constructibilité des terrains.

Figurent également sur ce plan, les périmètres de protections, éloignés et rapprochés, des captages d'eau potable ainsi que les périmètres aux abords des plans d'eau sur lesquels s'appliquent l'article L.122-12 du Code de l'Urbanisme (loi Montagne).

A noter, certaines dispositions au sein du règlement adaptent la règle générale en fonction des risques, notamment inondation (stationnements, hauteurs...).

• **S'agissant des risques technologiques, nuisances, pollution :**

- le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport Clermont Auvergne,
- les sites SEVESO,
- les secteurs d'aléas miniers
- les secteurs pollués, notamment issus des secteurs d'information sur les sols (SIS),
- les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures.

Certaines de ces délimitations correspondent à des Servitudes d'Utilité publique (SUP), ou d'autres plans et arrêtés, annexés au PLU de la Métropole, avec lesquels les constructions et aménagements doivent être conformes.

D/ Les dispositions graphiques relatives aux projets urbains et aménagements

LIEN VERS LE PADD

**OBJECTIF 1, OBJECTIF 2 OBJECTIF 3
OBJECTIF 4, OBJECTIF 5 OBJECTIF 6
OBJECTIF 8 OBJECTIF 9**

• Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont délimités sur des espaces nécessaires à la réalisation de projets portés par les collectivités. Ils concernent :

- des projets de voiries et de requalification des espaces publics, principalement au sein des espaces urbains existants, ponctuellement pour la réalisation d'aménagements «hors ville» nécessaires à la sécurité des circulations ou pour des projets de «voies vertes» et cheminements ;
- pour des équipements ou des aménagements d'intérêt général (exemple : extension de cimetière, station d'épuration, bassin de rétention, gestion des risques...) ;
- pour assurer la fonctionnalité des continuités écologiques, réaliser des aménagements paysagers ou de mise en valeur des sites naturels ou patrimoniaux.

Les emplacements réservés délimités aux documents graphiques sont parfois maintenus au droit de projets déjà réalisés à des fins de régularisation foncière.

• Marges de recul

Les marges de recul sont principalement délimitées le long des voies à grande circulation, en dehors des espaces urbains existants. Certaines marges de recul sont réduites suite à des Etudes Loi Barnier réalisées antérieurement et annexées au PLU de la Métropole. Les secteurs concernés font l'objet d'OAP intégrant des dispositions en faveur de la qualité des aménagements, la sécurité des circulations et la réduction des nuisances (recul, interfaces paysagères, implantation des constructions, conditions d'accès...).

• Protection de la diversité commerciale et des rez-de-chaussée actifs

Cf. fiche relative aux fonctions urbaines.

• Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Les STECAL sont délimités au sein de secteurs spécifiques * en zones A et N afin :

- de permettre l'évolution mesurée de certaines activités existantes ;
- de régulariser des constructions et installations existantes (gens du voyage) ;
- de réaliser de nouveaux aménagements dédiés aux gens du voyage (1 secteur à Romagnat, 1 secteur à Pont-du-Château, 1 secteur à Gerzat, 2 secteurs à Clermont-Ferrand) ;
- de permettre la réalisation d'un projet touristique d'hébergement léger (1 secteur à Blanzat).

Au total, sur les 43 STECAL délimités, 37 concernent des espaces déjà bâtis ou occupés.

Les constructibilités admises au sein des STECAL figurent au sein des cahiers communaux (hauteur et emprise au sol autorisées).

• Bâtiments pouvant changer de destination

Ils sont identifiés sur des constructions «hors ville» pouvant faire l'objet de projets de reconversion. Cette identification permet de contribuer aux objectifs de diversification des aménités touristiques ainsi que d'éviter l'apparition de ruines et une dégradation des bâtiments qui ne trouveraient pas de nouveaux usages. 39 éléments sont identifiés.

• Droit de préemption urbain, Périmètres d'étude et de prise en compte d'une opération d'aménagement

Sont annexés au PLU des périmètres concernés par :

- un droit de préemption urbain simple, renforcé ou commercial ;
- les périmètres d'étude et de prise en compte d'une opération d'aménagement permettant aux collectivités de sursoir à statuer. Ils sont principalement délimités sur des secteurs de renouvellement urbain stratégiques afin de garantir une cohérence d'ensemble, y compris en cas d'opérations successives.



ANNEXE

Programmation prévisionnelle en logements sur les secteurs de projets

Note :

Les tableaux informatifs suivants agrègent par commune les programmations prévisionnelles établies dans les OAP Projets ainsi que la déclinaison des servitudes minimales de diversité de l'habitat sur chacun des sites.

Sur les sites qui disposent d'une servitude «au choix» entre LLS et accession abordable, le nombre de logements indiqué constitue une hypothèse.

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Ilot Treille Chabrier	25	50	38	20%	20%	8	8
Chabrier Verdun	20	30	25	15%	15%	4	4
Foisses St Jean	15	15	15		30%	-	5
Foisses-Casati	20	30	25	20%	10%	5	3
Malmouche	80	80	80	25%	25%	20	20
Gibaudoux	40	60	50	20%	20%	10	10
Total	200	265	233			46	48
						20%	21%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							290
Volume supplémentaire estimé en diffus							70

AULNAT

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Pré Filiat	60	70	65	10%	25%	7	16
Mont Mouchet	15	20	18	0%	0%		-
Avenue Jean Jacques Rousseau	45	45	45	0%	0%		-
Rue Léon Maniez	25	50	38	10%	30%	4	11
Les Chapelles	30	50	40	10%	40%	4	16
Pasteur Curie	20	40	30	0%	30%		9
Claude Félix	5	10	8	0%	0%	-	-
TOTAL	200	285	243			14	53
						6%	22%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							-
Volume supplémentaire estimé en diffus							25

BEAUMONT

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Les Chabades	30	50	40	30%	10%	12	4
Cœur de Ville	150	150	150	50%	10%	100	15
Rue des Percières	15	20	18	100%		18	-
Rte de Romagnat (AFPA)	100	200	150	15%	25%	23	38
C T M	10	40	25	20%	20%	5	5
Rue des Collonges	5	10	8	30%	20%	3	2
Mourette	45	50	48	79%	0%	38	
Place du Parc	20	20	20	25%	10%	5	2
	375	540	458			203	65
						44%	14%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							57
Volume supplémentaire estimé en diffus							60

BLANZAT

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Vigne Madame	15	25	20	15%	15%	3	3
République	10	10	10	15%	15%		
Rue des Mauvaises	15	25	20	35%	10%	7	2
Puy d'Orme	35	55	45	20%	30%	9	14
TOTAL	75	115	95			19	19
						20%	20%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							103
Volume supplémentaire estimé en diffus							25

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP

Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Place de la Commune	25	30	28	35%	10%	10	3
Les Farges	30	30	30	30%	20%	9	6
Chemin de la Sarre	30	40	35	10%	20%	4	7
La Vaye	100	130	115	25%	25%	29	29
Le Colombier	140	140	140	25%	25%	35	35
Bellemoure Sud	15	25	20	25%	10%	5	2
Bellemoure Nord	35	45	40	25%	25%	10	10
TOTAL	375	440	408			101	92
						25%	22%

► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP

Volume en logements identifié au sein des opérations en cours	530
Volume supplémentaire estimé en diffus	50

CEYRAT

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP

Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	Hypo. LLS	Hypo. Acc Ab	Total LLS	Total Acc Ab
Rue F. Brunmuroi	10	10	10	100%		10	
Plaine des Sports	25	40	33	40%		13	-
Tennis	20	30	25	100%		25	
La Cure	5	10	8	100%		8	-
Allée des Noyers	25	30	28	100%		28	-
Les Pradeaux	80	100	90	40%	20%	36	18
TOTAL	165	220	193			119	18
						62%	9%

► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP

Volume en logements identifié au sein des opérations en cours	74
Volume supplémentaire estimé en diffus	35

CHAMALIÈRES

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Avenue Aristide Briand	80	120	100	60%	10%	60	10
Tiretaine Centre ancien	20	20	20	100%		20	-
Voltaire Clausat	100	140	120	60%	20%	72	24
Voltaire Farges	80	120	100	60%	10%	60	10
Pré l'Abbé	25	50	38	100%	0%	38	-
Boulevard Berthelot	100	150	125	60%	10%	75	13
Banque de France	300	400	350	60%	10%	210	35
TOTAL	705	1000	853			535	92
						63%	11%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours et estimé en diffus							400

CHATEAUGAY

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Ecobourg	60	90	75	30%	20%	23	15
8 mai 1945	35	35	35	15%	15%	5	5
Le Chalard	10	15	13	15%	15%	2	2
Les Pradats	25	35	30	20%	20%	6	6
Bois Queuille	10	15	13	0%	0%	-	-
Champ de la Baume	45	65	55	20%	30%	11	17
TOTAL	185	255	220			48	47
						22%	22%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							-
Volume supplémentaire estimé en diffus							25

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Côte Blatin-Viaduc	50	130	90	25%	15%	23	14
Saint-Jacques	260	260	260	10%	40%	26	104
Thévenot Thibaud	630	750	690	30%	20%	207	138
Belle Ombre	100	150	125	30%	20%	38	25
Chanteranne	50	100	75	20%	15%	15	11
Claudius	50	100	75	35%	15%	26	11
Pointe Michelin	100	100	100	30%	20%	30	20
Niel République	450	600	525	25%	20%	131	105
Zac Saint Jean	1200	1500	1350	20%	30%	270	405
Rives Saint Jean	100	150	125	30%		38	-
Frange Cataroux	200	300	250	30%	20%	75	50
Les Pistes	110	150	130	30%	20%	39	26
La Gauthière	155	155	155	10%	40%	16	62
Clémentel	590	760	675	10%	40%	68	270
Bamba	90	120	105	0%	50%	-	53
Les Vergnes	150	150	150	10%	40%	15	60
Guichard Capricorne	60	90	75	25%	20%	19	15
Plateau de la Sarre	300	450	375	25%	20%	94	75
Flaubert Schumann	400	800	600	30%	20%	180	120
Dépôt SMTC	400	600	500	30%	20%	150	100
Flaubert Gantiere	500	800	650	25%	20%	163	130
Ilôt du Galet	20	50	35	40%	10%	14	4
TOTAL	5965	8265	7115			1634	1797
						23%	25%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							3130
Volume supplémentaire estimé en diffus							1950

COURNON D'Auvergne

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
ZAC République	70	110	90	20%	20%	18	18
Liberté Foirail	40	70	55	20%	10%	14	3
Marc Bloch	300	300	300	20%	20%	60	60
Avenue de la République	70	120	95	20%	20%	19	19
Les Domes	250	250	250		40%	-	100
Centre Technique Municipal	140	220	180	20%	30%	36	54
Fourmariaux	50	70	60	20%	20%	12	12
ZAC Gare Sarlieve	70	120	95	25%	20%	24	19
Maryse bastié	30	60	45	25%	20%	11	9
Marechal Leclerc	100	200	150	25%	20%	38	30
Village de Sarliève	300	300	300	25%	20%	75	60
TOTAL	1420	1820	1620			306	384
						19%	24%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							195
Volume supplémentaire estimé en diffus							70

DURTOL

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Gare	15	25	20	30%	20%	8	5
Rue Pascal	10	20	15	20%	30%	4	6
Chataigniers	5	10	8				
Montchany	5	10	8			-	-
Les Creux	20	30	25	30%	20%	9	6
Champiots	10	15	13				
TOTAL	65	110	88			21	17
						23%	19%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							-
Volume supplémentaire estimé en diffus							20

GERZAT

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Courlandes 2	50	50	50		20%		10
Donnat Vignat	130	180	155	25%	25%	39	39
Rue de Vichy	20	30	25	20%	5%	5	1
Anatole France	60	90	75	20%	20%	15	15
Sous les Ors	50	70	60	10%	30%	6	18
Rue du Moulin	30	30	30	25%	25%	8	8
Jules Guesde	30	60	45	25%	15%	11	7
Rue de l'Aiguille	30	30	30	30%		9	-
Jourzin	35	45	40	20%	40%	8	16
TOTAL	435	585	510			101	113
						20%	22%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							255
Volume supplémentaire estimé en diffus							50

LE CENDRE

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Les Fontenilles	200	240	220	20%	20%	44	44
Pré Bonnet	10	20	15		30%	0	5
La Montorière	40	50	45	10%	30%	5	14
Route des Martres	25	50	38	10%	20%	4	8
CTM	40	70	55	10%	25%	6	14
Lourme	55	55	55	25%	20%	14	11
Avenue centrale 1	25	35	30	100%		30	-
Avenue centrale 2	30	60	45	20%	20%	9	9
TOTAL	425	580	503			111	103
						22%	21%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							-
Volume supplémentaire estimé en diffus							25

LEMPDES

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
La Treille	45	60	53	20%	20%	11	11
Rue de Limoize	10	10	10	0%	40%	0	4
Les Jardins	15	25	20	0%	0%	-	-
Les Molles	100	150	125	20%	20%	25	25
Rochelle-Pontel	40	80	60	20%	20%	12	12
La Cure	150	190	170	20%	20%	34	34
Les Pradeaux	135	135	135	25%	20%	34	27
La Châtillonne	65	85	75	20%	30%	15	22,5
Les Bartaux	150	170	160	25%	25%	40	40
Alexandre Vialatte	15	15	15	15%	15%	2	2
Petit Bourgnon	10	10	10	0%	0%	-	-
Total	735	930	833			173	177
						21%	21%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							56
Volume supplémentaire estimé en diffus							35

NOHANENT

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Lavas	35	35	35	17%	20%	6	7
Puy Valeix	50	75	63	20%	20%	13	13
TOTAL	85	110	98			19	20
						19%	20%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							-
Volume supplémentaire estimé en diffus							20

ORCINES

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Bourg - Les Meuniers	40	60	50	30%	20%	15	10
La Baraque	20	30	25	30%	20%	8	5
Route de Bordeaux	10	15	13	15%	15%	2	2
Ternant - Le Couly	10	10	10	20%	10%	2	1
Ternant - Les Martres	5	10	7,5				
Le Fond de l'Arbre	10	15	13	30%	10%	4	1
Montrodeix	5	7	6	20%	10%	1	1
Solagnat	10	10	10	40%	10%	4	1
TOTAL	110	157	134			35	21
						26%	16%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							30
Volume supplémentaire estimé en diffus							45

PÉRIGNAT-LÈS-SARLIÈVE

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Les Fouasses	20	30	25	25%	20%	6	5
La Garenne	10	10	10	10%	20%	1	2
Bonneval	20	20	20	20%	20%	4	4
TOTAL	50	60	55			11	11
						20%	20%
► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							110
Volume supplémentaire estimé en diffus							20

PONT-DU-CHÂTEAU

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Place Charles de Gaulle	140	170	155	55%	15%	85	23
Croix des Rameaux - Besserve	45	60	53	30%		16	-
Croix des Rameaux - Clos Rameaux	25	50	38	30%	10%	11	4
Nigues Nord	5	10	8		30%	-	2
Nigues Sud	15	15	15	20%	20%	3	3
La Varenne	300	300	300	30%	30%	90	90
Tête de Pont	195	215	205	60%	30%	123	62
Mortaix 2	100	160	130	20%	20%	26	26
Plaine du Chambon	100	150	125	20%	20%	25	25
Champgroulet	20	30	25	20%	10%	5	3
TOTAL	945	1160	1053			384	237
						37%	23%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							-
Volume supplémentaire estimé en diffus							60

ROMAGNAT

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Rue de Metz	40	50	45	20%	10%	9	5
Treille Gergovia	20	20	20	50%	0%	10	-
Treille - Fours à Chaux	20	30	25	30%	10%	8	3
Fours à Chaux Gergovia	10	10	10	-	-	-	-
Le Prat	40	40	40	30%	25%	12	10
La Condamine	160	160	160	30%	25%	48	40
Les Quairaux	20	30	25	40%	30%	10	8
Saulzet La Chaud	50	60	55	20%	20%	11	11
TOTAL	360	400	380			108	76
						28%	20%
► Programmation prévisionnelle en logements hors OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							90
Volume supplémentaire estimé en diffus							40

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Avenue Pasteur	40	60	50			40	10
Romeuf / Clos des Rochettes	70	80	75	40%	20%	30	15
Montchalamet	55	55	55	35%	15%	19	8
Mont Dore	20	40	30	30%	20%	9	6
Oclede	10	15	13	30%	20%	4	3
Gravenoire	30	30	30	100%	0%	30	-
TOTAL	225	280	253			132	42
						52%	17%
► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							-
Volume supplémentaire estimé en diffus							50

SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Secteur OAP	Hypothèse logements basse	Hypothèse logements Haute	Nombre de logements médian	% LLS	% Acc. Ab.	Total LLS	Total Acc Ab
Ecobourg - Champ du chene	20	30	25	60%		15	-
Ecobourg - Le Bidouire	45	65	55	15%	25%	8	14
Ecobourg - 2AU	20	30	25	25%	25%	6	6
St Genès / Route de Theix	10	20	15	-	-	-	-
Theix	20	20	20	50%	10%	10	2
Manson Nord	5	10	8	-	-	-	-
Manson Sud	5	5	5	20%	10%	2	1
Champeaux	5	5	5	15%	15%	1	1
Chatrat	5	10	8	15%	15%	1	1
Berzet Nord	5	10	8	25%	25%	2	2
Berzet Sud	10	15	13	15%	15%	1	1
Pardon - Rue de la Pierre	15	20	18	40%	10%	5	1
Pardon - Rue des Pins	5	10	8	40%	20%	7	4
Pardon - R de la Carrière	5	10	8	20%	20%	2	2
Beaune	5	10	8	20%	20%	2	2
Fontfreyde	5	10	8	30%	20%	4	3
Nadaillat	10	15	13	15%	15%	1	1
Thèdes	5	5	5	30%	20%	4	3
TOTAL	200	300	250			68	39
						27%	16%
► Programmation prévisionnelle en logements au sein des OAP							
Volume en logements identifié au sein des opérations en cours							-
Volume supplémentaire estimé en diffus							45