



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.2 : Consommation d'espace et capacités de densification

Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans

Approuvé le 7 Mars 2023



VALENTINE TESSIER

SOMMAIRE

1	LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	5
1.1	La méthode de l'artificialisation.....	5
1.2	La méthode de la tâche urbaine.....	8
1.3	La méthode de l'Observatoire de l'artificialisation	12
2	LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL	12
2.1	Les objectifs de production de logement identifiés par le SCoT du Grand Clermont	12
2.2	Les objectifs de production de logement définis au PLH (2019-2025) ...	14
2.3	Le projet démographique de la Communauté d'Agglomération Riom Limagne & Volcans.....	16
	Fixer un objectif de développement résidentiel ambitieux	16
	Améliorer l'efficacité foncière dans les secteurs stratégiques	16
	Renforcer la mixité sociale et générationnelle	18
3	LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DU TISSU EXISTANT	20
3.1	Les objectifs d'efficacité foncière du SCoT	20
3.2	Les objectifs d'efficacité foncière déclinés dans le PLH	20
3.3	L'évolution du bâti existant	22

3.4	Le potentiel foncier : méthodologie mise en place et outils mobilisés	23
3.5	Le potentiel d'accueil du tissu urbain, mobilisation du potentiel identifié	29
	Le potentiel en dents creuses	29
	Le potentiel de densification	31
	Conclusion de l'estimation des possibilités d'évolution	31
4	LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT ET D'OUVERTURE DE FONCIERS	33
4.1	Les secteurs d'ouverture de foncier : 1AUR & 2AUR.....	33
4.2	Les OAP sectorielles.....	34
4.3	L'OAP thématique « Zones d'Activités Économiques ».....	34
4.4	L'ouverture des zones 2AU	34
5	LA SYNTHÈSE.....	35
5.1	Évolution globale des zonages.....	35
5.2	Les zones à urbaniser (AU)	35
5.3	La compatibilité aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette.....	36
5.4	Bilan par commune	36

1 LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Afin d'obtenir une analyse la plus complète possible, le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers a été réalisé selon deux méthodes différentes qui se complètent :

- La méthode de l'artificialisation à partir des fichiers fonciers se base sur la notion d'artificialisation et donne un aperçu des usages du foncier artificialisé.
- La méthode de la tâche urbaine se base sur les données SIG et permet d'avoir une analyse sur 10 ans comme l'exige l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.
- Ces deux approches peuvent être complétées par les données fournies par l'observatoire de l'artificialisation mise en place afin d'assurer un suivi des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

1.1 La méthode de l'artificialisation

Les ministères de la Transition écologique et solidaire, de l'Agriculture et de l'alimentation, et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales pilotent la mise en place d'une plateforme d'analyse de l'artificialisation des sols : artificialisation.biodiversitetousvivants.fr. Cette plateforme est éditée par le Cerema, l'IGN et l'IRSTEA. Elle présente les données d'artificialisation communales sur la période 2009-2017, telles que calculées à partir des Fichiers fonciers, c'est-à-dire à la parcelle.

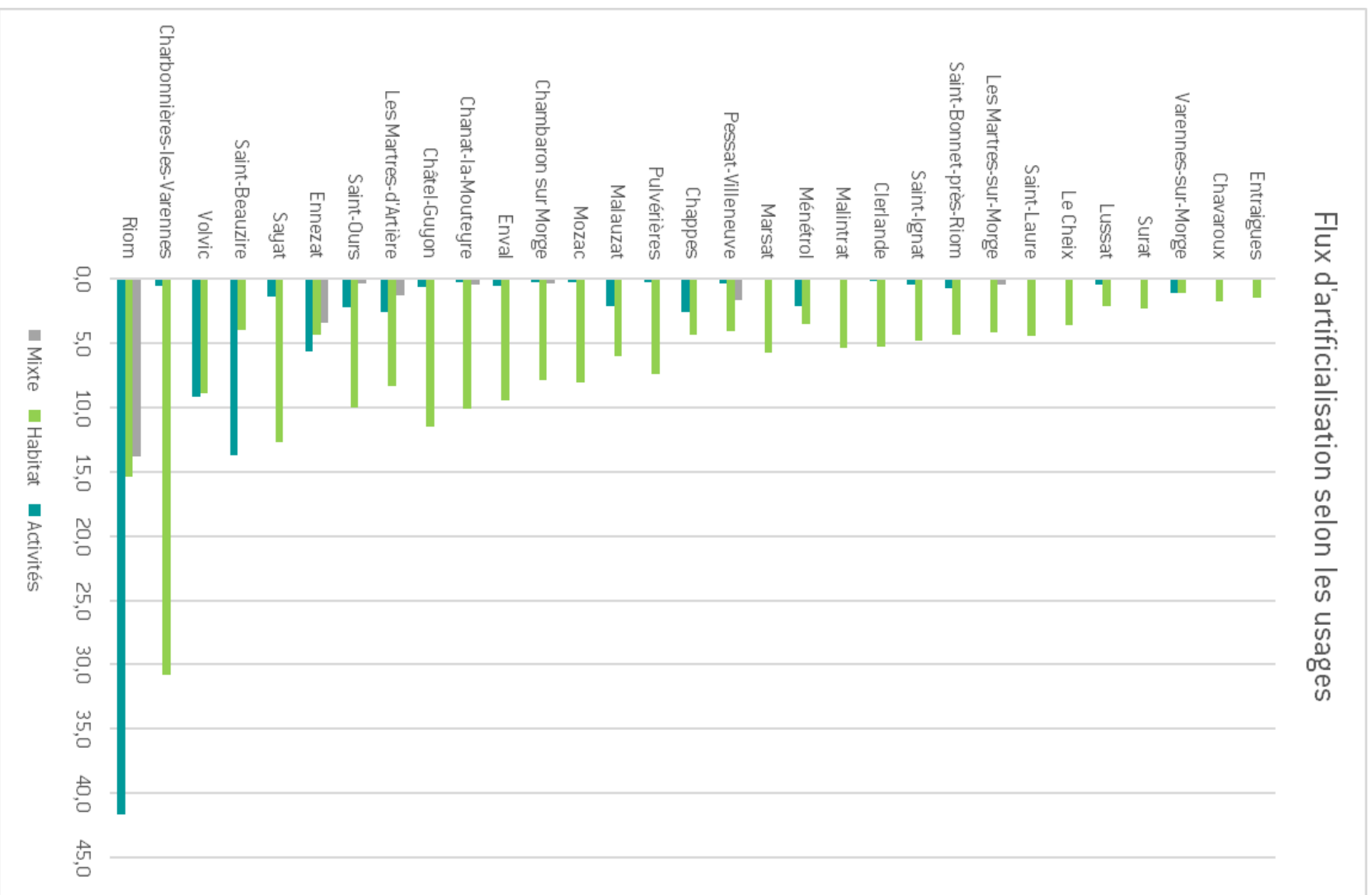
Les données produites portent sur l'artificialisation, c'est-à-dire les parcelles qui connaissent un transfert entre espaces naturels agricoles et forestier et espace artificialisé entre deux années. **Ces données sont donc exprimées en flux, c'est pourquoi les sommes des destinations ne sont pas égales au total des espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés.** En d'autres termes, seuls les espaces qui subissent un changement sont analysés. La catégorie mixte concerne les parcelles qui sont concernées par des activités économiques et par de l'habitat.

Pour la Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans, cet outil identifie une artificialisation de 383,7 hectares entre 2009 et 2017, soit 47,9 hectares par an en moyenne durant ces 8 années.

Les surfaces artificialisées évoluent à un rythme de 1,01% sur la période sur le territoire. Ce rythme est supérieur à ceux de Billom Communauté et de Mond'arverne Communauté mais bien inférieur à celui de Clermont Auvergne Métropole.

Par ailleurs, l'artificialisation à destination d'habitat a constitué la part la plus importante (66%) de l'artificialisation totale avec 212,9 ha. Les activités économiques constituent 23,3% de l'artificialisation totale avec 89,3 ha en 8 ans.

Territoire	Evolution de l'artificialisation en % entre 2009 et 2017
CC Riom Limagne et Volcans	1,01
CC Billom Communauté	0,81
CC Mond'arverne Communauté	0,64
CU Clermont Auvergne Métropole	2,41



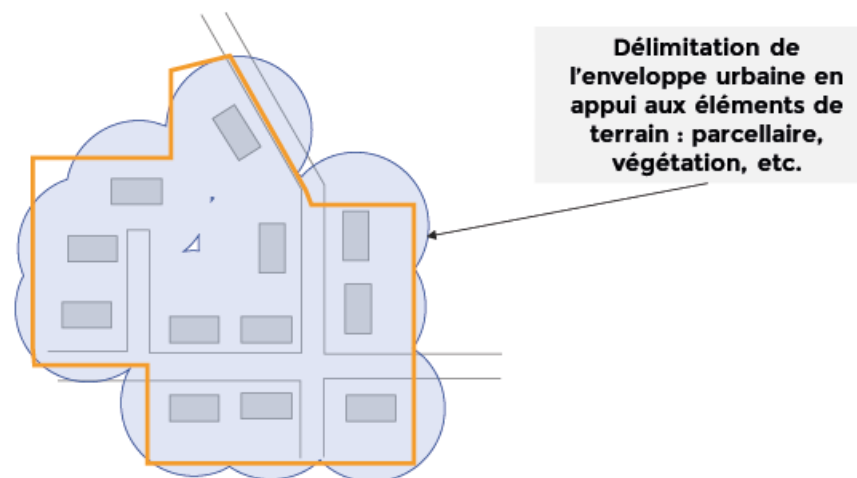
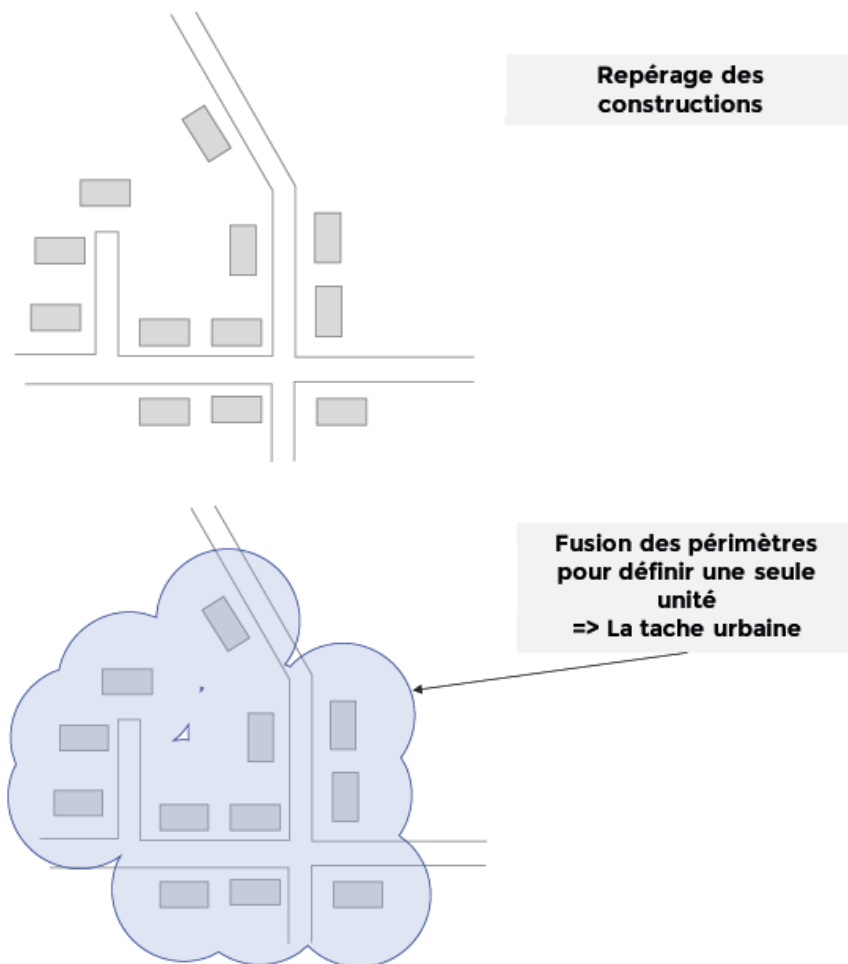
Source : Cerema, IGN, IRSTEA - Fichiers fonciers 2009-2017

Commune	Espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés (2009 et 2017)	Dont à destination d'activités (ha)	Dont à destination d'habitat (ha)	Dont à destination mixte (ha)	Sans affectation (ha)	Evolution de l'artificialisation (%)
Chambron sur Morge	9,5	0,3	7,9	0,3	1,0	0,68
Chanat-la-Mouteyre	10,9	0,3	10,1	0,5	0,1	0,76
Chappes	8,2	2,6	4,4	0,0	1,2	0,78
Charbonnières-les-Varennes	37,2	0,5	30,8	0,0	6,0	1,16
Châtel-Guyon	13,2	0,6	11,5	0,0	1,1	0,94
Chavaroux	1,8	0,1	1,7	0,0	0,1	0,45
Clerlande	6,6	0,2	5,3	0,0	1,2	0,78
Ennezat	14,6	5,6	4,3	3,4	1,2	0,78
Entraigues	1,7	0,0	1,5	0,0	0,3	0,17
Enval	10,7	0,6	9,5	0,1	0,6	2,19
Le Cheix	3,6	0,1	3,6	0,0	0,0	0,77
Les Martres-d'Artière	13,9	2,5	8,3	1,3	1,7	0,93
Martres-sur-Morge	5,3	0,1	4,1	0,5	0,6	0,63
Lussat	2,6	0,4	2,1	0,0	0,1	0,28
Malauzat	9,5	2,1	6,0	0,0	1,4	1,58
Malintrat	6,4	0,1	5,3	0,0	0,9	0,77
Marsat	6,0	0,0	5,7	0,0	0,3	1,43
Ménérol	6,3	2,1	3,5	0,0	0,7	0,69
Mozac	10,6	0,3	8,0	0,0	2,3	2,64
Pessat-Villeneuve	6,9	0,3	4,1	1,6	0,9	1,11
Pulvérières	31,7	0,2	7,4	0,0	24,2	2,15
Riom	71,4	41,6	15,4	13,8	0,6	2,19
Saint-Beauzire	18,2	13,8	4,0	0,0	0,5	1,11
Saint-Bonnet-près-Riom	8,1	0,8	4,4	0,1	2,9	1,16
Saint-Ignat	6,3	0,4	4,8	0,0	1,0	0,39
Saint-Laure	6,3	0,0	4,4	0,1	1,8	0,88
Saint-Ours	14,5	2,2	10,0	0,4	1,9	0,26
Sayat	16,9	1,4	12,7	0,0	2,9	2,01
Surat	2,9	0,1	2,3	0,0	0,5	0,33
Varennes-sur-Morge	2,6	1,1	1,1	0,0	0,4	0,51
Volvic	19,0	9,1	8,8	0,0	1,0	0,69
CA Riom Limagne et Volcans	383,7	89,3	212,9	22,1	59,3	1,01

Source : Cerema, IGN, IRSTEA - Fichiers fonciers 2009-2017

1.2 La méthode de la tâche urbaine

La méthode de la tâche urbaine se base sur les données de la BD Topo 2007 et 2017. La tâche urbaine est calculée à l'aide des outils SIG (logiciel QGIS), pour les deux dates, avec un périmètre de 25 mètres autour des bâtiments.



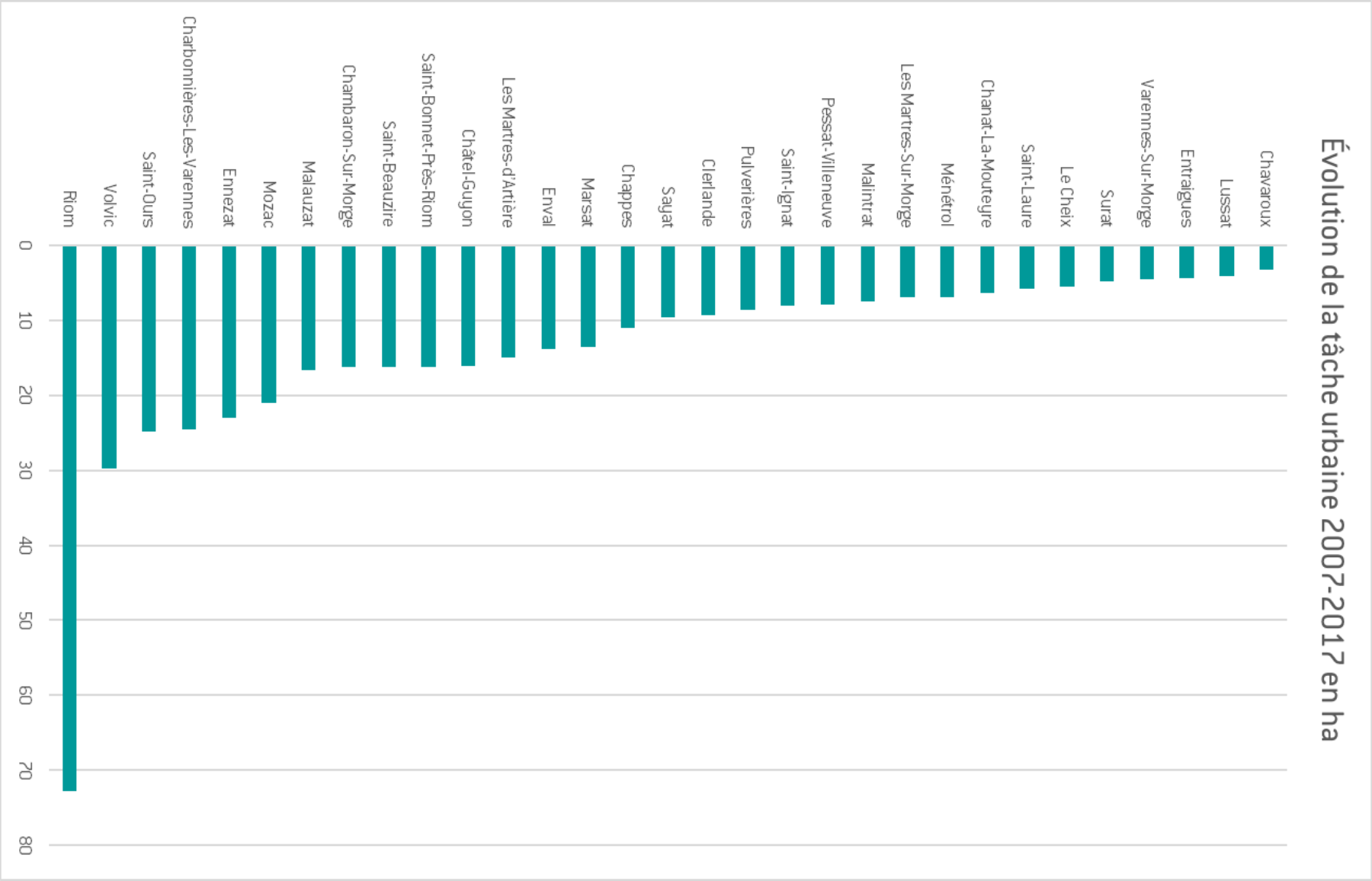
Selon cette méthode, entre 2007 et 2017, 434,6 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés par l'urbanisation. Le rythme moyen de croissance de la tâche urbaine est de 12,7% sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. Le rythme a été plus intense dans l'ex Limagne d'Ennezat (13,7%) et dans l'ex Riom Communauté (13,1%) du fait d'une dynamique démographique et de construction plus importante. A l'inverse, Volvic Source et Volcans a connu une dynamique d'extension de la tâche urbaine moindre mais néanmoins importante (11,4%). L'extension de la tâche urbaine a également été plus importante dans les communes périurbaines de Riom.

ENJEUX :

Diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dynamique passée.

Conditionner les objectifs démographiques et économiques à la préservation du paysage, atout principal du territoire.

Recentrer le développement sur les communes centres (cœur urbain métropole, pôles de vie...).



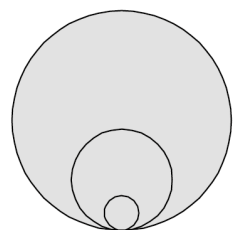
Source : IGIN, BD TOP0 2007-2017 GEOFIA

Commune	Tâche urbaine en 2007 (ha)	Tâche urbaine 2017 (ha)	Évolution de la tâche urbaine 2007-2017 (ha)	Croissance de la tâche urbaine 2007-2017 (%)
Chambaran-Sur-Morge	95,2	111,5	16,2	17
Chanat-La-Mouteyre	63,7	70,1	6,4	10,1
Chappes	81	92	11,1	13,7
Charbonnières-Les-Varennnes	121,4	146	24,6	20,2
Châtel-Guyon	315,3	331,4	16,1	5,1
Chavaroux	27,6	30,9	3,3	12
Clerlande	40,6	49,9	9,3	22,8
Ennezat	148,7	171,7	23	15,4
Entraigues	47,5	51,8	4,4	9,2
Enval	86,9	100,9	13,9	16
Le Cheix	45,1	50,5	5,5	12,1
Les Martres-d'Artière	110,3	125,3	15	13,6
Martres-Sur-Morge	41,8	48,8	7	16,8
Lussat	53	57,1	4,1	7,8
Malauzat	69,3	86	16,7	24,1
Malintrat	51,2	58,7	7,5	14,7
Marsat	75,5	89	13,5	17,9
Ménérol	87,4	94,3	6,9	8
Mozac	176,6	197,7	21,1	11,9
Pessat-Villeneuve	39,5	47,4	7,9	20,1
Pulverrières	46,6	55,1	8,6	18,4
Riom	686,8	759,4	72,7	10,6
Saint-Beauzire	114,5	130,7	16,2	14,1
Saint-Bonnet-Près-Riom	96,8	113	16,2	16,7
Saint-Ignat	80,6	88,7	8,1	10
Saint-Laure	45,5	51,3	5,8	12,6
Saint-Ours	135	159,8	24,8	18,4
Sayat	120,9	130,5	9,6	7,9
Surat	39	44	4,9	12,7
Varennnes-Sur-Morge	24,6	29,1	4,5	18,3
Volvic	245,1	274,9	29,8	12,1
CC Volvic Source Et Volcans	1048,1	1167,9	119,8	11,4
CC Riom Communauté	1459,0	1649,8	190,7	13,1
CC Limagne d'Ennezat	905,9	1030,0	124,1	13,7
CA Riom Limagne Et Volcans	3413,0	3847,6	434,6	12,7

Sources : IGN, BD TOPO 2007-2017 GE0FLA

EXTENSION DE LA TACHE URBAINE

Superficie de la tâche urbaine
en 2017 en ha

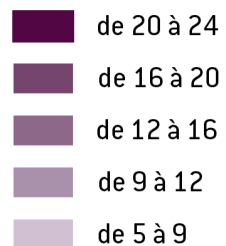


759
(Riom)

200

29
(Varennes-Sur-M.)

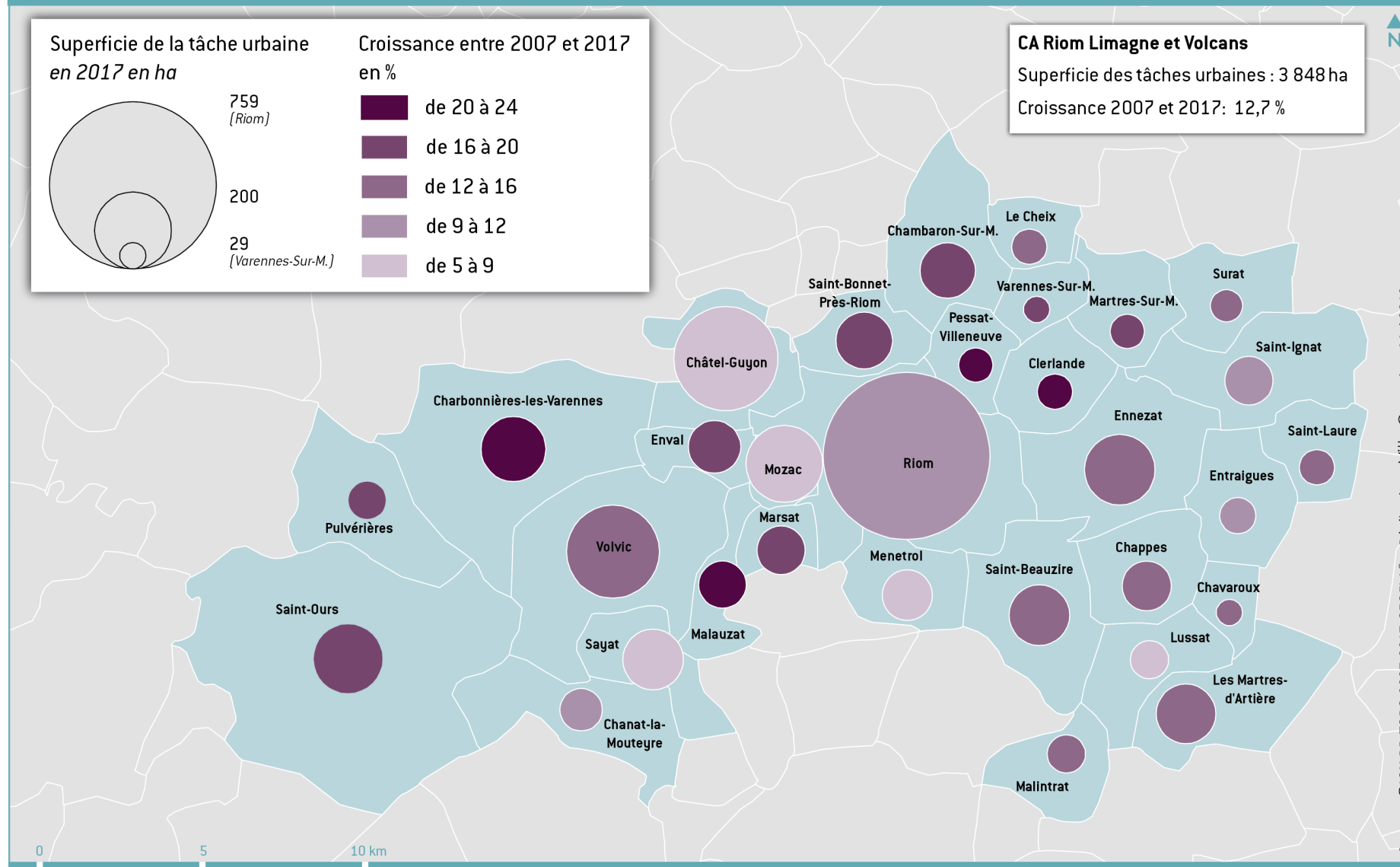
Croissance entre 2007 et 2017
en %



CA Riom Limagne et Volcans

Superficie des tâches urbaines : 3 848 ha

Croissance 2007 et 2017: 12,7 %

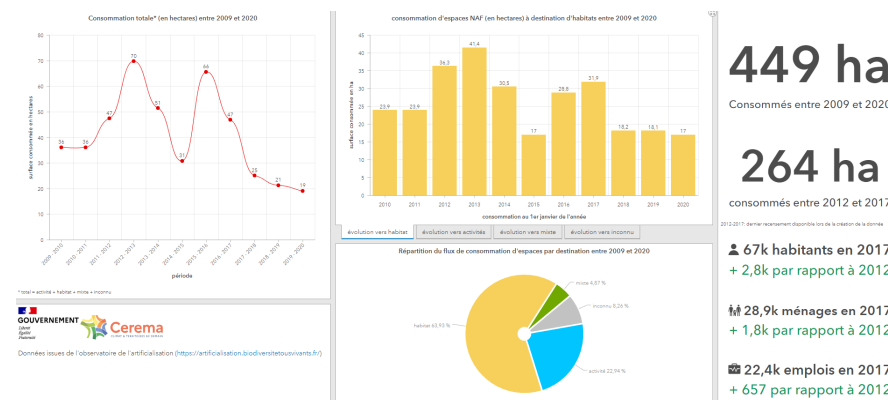


Source : © IGN BD TOPO 2007-2017 GEOFLA®, - Réalisation : Ville Ouverte - Mai 2019

1.3 La méthode de l'Observatoire de l'artificialisation

La loi Climat-Résilience intervient, entre autres, dans le cadre de la préservation des terres naturelles et agricoles. Pour cela elle introduit un objectif de "Zéro Artificialisation Nette" à l'horizon de 2050. Pour l'atteindre, un objectif court-termiste a été introduit et vient s'appliquer aux documents d'urbanisme : la consommation d'espace des dix dernières années doit être divisée par deux pour les dix prochaines années. Pour cela, un ensemble d'institutions a créé l'observatoire de l'artificialisation permettant de connaître à différentes échelles la consommation d'espace naturelle, agricole et forestière d'un territoire sur les dix dernières années promulguant la loi.

Selon l'observatoire de l'artificialisation, accessible depuis le portail de l'artificialisation des sols, 449 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2009 et 2020 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, soit une moyenne de **41 hectares par an**.



Source : Observatoire de l'artificialisation

2 LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL

2.1 Les objectifs de production de logement identifiés par le SCoT du Grand Clermont

Le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) est la structure de gouvernance du **Grand Clermont**, établissement public notamment en charge du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**.

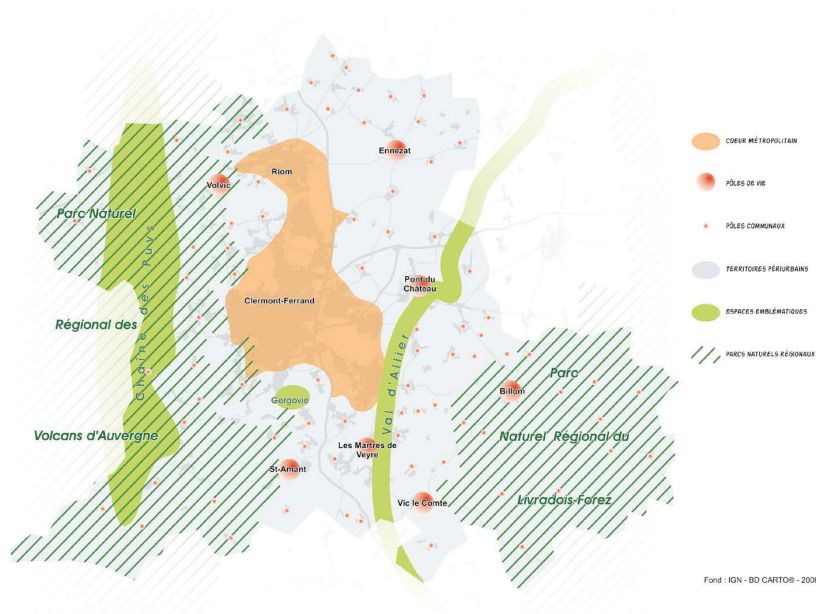
Avant 2017, le Grand Clermont se divisait en 9 EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) : 1 communauté d'agglomération (EPCI de plus de 50 000 habitants) et 8 communautés de communes, dont Riom Communauté, Volvic Sources et Volcans et Limagne d'Ennezat.

Ces trois communautés de communes ont fusionné le 1^{er} janvier 2017 pour former la Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans, deuxième territoire du Grand Clermont, après la Métropole de Clermont, en termes de population et d'emploi.

Le SCoT du Grand Clermont, approuvé le 29 novembre 2011 et modifié depuis à plusieurs reprises, est l'outil de conception et de mise en œuvre de la planification intercommunale à l'échelle des quatre intercommunalités qui composent le territoire.

Ses principales orientations visent l'accentuation du développement économique, la diversification de la production de logements, le développement des déplacements, l'amélioration de l'offre d'équipements, le maintien de l'emploi, le positionnement en tant que destination touristique, la préservation de l'environnement, la protection et la valorisation du patrimoine, la requalification des entrées d'agglomération et la reconquête des espaces de friches urbaines.

Le SCoT prévoit aussi l'organisation du territoire à travers une armature urbaine différenciant le cœur métropolitain, des pôles de vie et des pôles communaux (schéma ci-contre).



L'ensemble des orientations du SCoT relatives à l'habitat s'articule avec les orientations des différents schémas couvrant le territoire du Grand Clermont : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), schéma départemental gérontologique, schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, schéma départemental du handicap.

Dans ce cadre, le SCoT détermine les orientations à mettre en œuvre par les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), communautaires ou intercommunautaires, en termes quantitatifs et de localisation.

Le SCoT fixe un objectif de 45 000 logements à produire sur l'ensemble du territoire du Grand Clermont pour la période 2011-2030.

Afin d'infléchir la dynamique d'urbanisation qui a prévalu entre 1995 et 2005, à savoir 60 % des logements neufs dans le cœur métropolitain, 10 % dans les pôles de vie et 30 % dans les territoires périurbains, le SCoT vise à renforcer le cœur métropolitain et les pôles de vie en retenant pour objectif de tendre vers une répartition des nouveaux logements à hauteur de :

- 70 % dans le cœur métropolitain ;
- 15 % dans les pôles de vie ;
- 15 % dans les territoires périurbains.

La mise en œuvre de ces pourcentages s'inscrit dans la perspective d'un rééquilibrage progressif du territoire en faveur de son organisation en archipel.

En fonction de cette répartition, le Document d'Orientations Général (DOG) définit le nombre de nouveaux logements à produire par EPCI pour cette période.

Le calcul des chiffres de logements affectés aux EPCI intègre à hauteur égale le nombre de logements construits sur 14 années, de 1995 à 2008, ainsi que le nombre total de résidences principales. Ainsi, ce calcul tient compte des dynamiques d'évolution urbaine des communes, mais également de la taille du tissu urbain, notamment les bourgs anciens.

Les nombres de logements autorisés par EPCI sont les suivants :

- Billom Communauté : 2 370 logements dont 1430 logements au maximum pour les territoires périurbains ;
- Clermont Auvergne Métropole : 32 430 logements dont 1 200 logements au maximum pour les territoires périurbains ;
- Mond'arverne Communauté : 4 255 logements dont 1771 logements au maximum pour les territoires périurbains ;
- **Riom Limagne et Volcans : 5 945 logements dont 2355 logements au maximum pour les territoires périurbains.**

En outre, afin de favoriser la densification du tissu urbain, dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur des « dents creuses » dans les limites suivantes :

- Billom Communauté : 475 logements ;
- Clermont Auvergne Métropole : 400 logements ;
- Mond'arverne Communauté : 590 logements ;
- **Riom Limagne et Volcans : 785 logements.**

2.2 Les objectifs de production de logement définis au PLH (2019-2025)

Lors de l'élaboration du PLH, les élus de Riom Limagne et Volcans ont souhaité, en cohésion avec le SCoT du Grand Clermont et les attentes de l'Etat (Porter à connaissance, loi SRU), retenir un scénario de développement résidentiel maîtrisé et vertueux en termes de localisation géographique et de consommation foncière.

Dans ce cadre, un objectif de production de 2 650 logements sur la période 2019-2025, soit en moyenne 440 logements par an, avait été fixé. Cet objectif de production était ambitieux à plusieurs titres :

- D'abord, il visait à équilibrer le rapport entre le cœur métropolitain et les pôles de vie d'une part, et les communes périurbaines d'autre part. En effet, les communes périurbaines avaient absorbé 70% de la production neuve ces 6 années précédentes. L'ambition du PLH 2019-2025 était de rééquilibrer la production et de limiter la part des communes périurbaines autour de 50%, afin de se rapprocher de la répartition existante de la population et du stock des résidences principales.

Ainsi, les objectifs de production étaient environ de :

- 1 300 logements dans le cœur métropolitain et les pôles de vie (48 % de la production du PLH) ;
- 1 340 logements dans les communes périurbaines (52%).

De plus, il est important de noter que Châtel-Guyon, qui appartient aux communes périurbaines dans l'organisation archipel du SCoT, représentait 21% de la production prévue en périurbain. Cette commune constitue un pôle structurant de l'agglomération, présente des enjeux importants en matière de reconquête de son parc de logements et doit répondre aux obligations de la loi SRU, ce qui génère nécessairement un besoin important de logements.

- Ensuite, il s'inscrivait dans une ambition forte de reconquête des centres villes et des centres bourgs.

Les opérations en renouvellement urbain (réhabilitations, démolitions reconstructions, reconquête de friches) doivent représenter une part importante de la production, notamment dans le cœur métropolitain et les pôles de vie (en lien avec l'opération cœur de ville de Riom notamment). En effet, 28% des projets identifiés par les communes étaient

des opérations en renouvellement urbain, soit une proportion nettement supérieure à celle des années précédentes (13% des projets sur 2012-2016).

De plus, en complément de la production classique de logements, l'objectif était de remettre 242 logements vacants sur le marché pendant la durée du PLH (soit une quarantaine de logements par an). Cet objectif correspondait à mobiliser 15% à 20% du stock de logements vacants repéré à l'échelle de RLV (1 500 logements vacants après terrain). Certaines communes étaient particulièrement ciblées : Riom, Châtel-Guyon, Volvic, Saint-Ours.

- Enfin, il renforçait l'effort en matière de production locative sociale. La quasi-totalité des communes prévoyait de développer l'offre sociale dans les 6 années suivantes. Au total, les logements sociaux envisagés représentaient 21% de la production nouvelle, soit environ 90 logements par an. Ce chiffre étant nécessairement dopé par les objectifs de rattrapage des communes SRU (Volvic et Châtel-Guyon).

Ainsi les communes assujetties à la loi SRU inscrivaient les objectifs suivants :

- Mozac : 80 logements (50 locatifs publics et 30 privés conventionnés)
- Châtel-Guyon 100 logements (50 locatifs publics et 50 privés conventionnés)
- Riom 137 logements (97 locatifs publics et 40 privés conventionnés).

Objectifs de production en logements pour le PLH 2019-2025

Rappel construction neuve 2006-2015			Programmation 2019-2025		Dont sortie de vacance	Dont renouvellement urbain*	Production dans le tissu existant		Production sur terrain vierge		Programmation retenue pour le suivi du SCOT	
		Par an	Nb total	Par an	Nb total	Nb total	Nb total	Part	Nb total	Part	Nb total	Par an
Cœur métropolitain		133	880	147	88	450	538	61%	343	39%	575	96
Pôles de vie		31	422	70	16	55	71	17%	351	83%	406	68
Péri-urbain		241	1 343	224	138	228	366	27%	979	73%	1 107	185
Riom Limagne et Volcans		405	2 645	441	242	733	975	37%	1 673	63%	2 088	348
Cœur métropolitain		133	880	147	88	450	538	61%	343	39%	575	96
Mozac		24	260	43	5	50	55	21%	205	79%	175	29
Riom		100	548	91	80	388	468	85%	81	15%	331	55
Ménétrol		9	72	12	3	12	15	21%	57	79%	69	12
Pôles de vie		31	422	70	16	55	71	17%	351	83%	406	68
Ennezat		16	113	19	3	29	32	28%	81	72%	110	18
Volvic		15	309	52	13	26	39	13%	270	87%	296	49
Espaces péri-urbains		241	1 343	224	138	228	366	27%	979	73%	1 107	186
Dont Pôle structurant												
Châtel-Guyon		30	279	47	85	100	185	66%	94	34%	94	16
Chavaroux		2	12	2	2	6	8	67%	4	33%	10	2
Martres-sur-Morge		6	40	7	2	3	5	13%	35	88%	38	6
Saint-Beauzire		9	51	9	2	4	6	12%	45	88%	49	8
Chappes		10	61	10	2	31	33	54%	28	46%	59	10
Les Martres-d'Artière		16	55	9	2	0	2	4%	53	96%	53	9
Entraigues		3	43	7	2	5	7	16%	36	84%	41	7
Clerlande		8	30	5	2	0	2	7%	28	93%	28	5
Varennes-sur-Morge		2	20	3	2	0	2	10%	18	90%	18	3
Saint-Laure		9	38	6	2	1	3	8%	35	92%	36	6
Surat		4	37	6	2	4	6	16%	31	84%	35	6
Lussat		6	37	6	2	0	2	5%	35	95%	35	6
Saint-Ignat		9	31	5	2	4	6	19%	25	81%	29	5
Malintrat		9	33	6	2	0	2	6%	31	94%	31	7
Enval		9	53	9	2	10	12	23%	41	77%	51	9
Saint-Bonnet-près-Riom		19	62	10	2	28	30	48%	32	52%	60	10
Chambron-sur-Morge		16	63	11	2	13	15	24%	48	76%	61	10
Malauzat		12	38	6	2	0	2	5%	36	95%	36	6
Le Cheix		3	5	1	2	0	2	40%	5	100%	5	1
Pessat-Villeneuve		6	46	8	2	0	2	4%	44	96%	44	7
Marsat		11	40	7	2	5	7	18%	33	83%	38	6
Sayat		9	77	13	2	0	2	3%	75	97%	75	13
Chanat-la-Mouteyre		4	36	6	2	3	5	14%	31	86%	34	6
Saint-Ours		10	55	9	5	5	10	18%	45	82%	50	8
Charbonnières-les-Varennes		13	73	12	2	6	8	11%	65	89%	71	12
Pulvérières		3	28	5	2	0	2	7%	26	100%	26	4

Communes SRU

* Renouvellement urbain : réhabilitation ou démolition-reconstruction

2.3 Le projet démographique de la Communauté d'Agglomération Riom Limagne & Volcans

Le projet de territoire s'inscrit en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat, document stratégique et opérationnel qui décline la stratégie habitat de la Communauté d'Agglomération. Il a pour objectif de proposer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et d'hébergement sur le territoire de l'intercommunalité, en favorisant la mixité sociale entre les communes et les quartiers.

Fixer un objectif de développement résidentiel ambitieux

Le territoire se fixe un objectif démographique de poursuite de la dynamique passée, conformément au PLH, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,86% qui permettra d'atteindre une population d'environ 76 000 habitants en 2032. Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants et par le phénomène de desserrement des ménages, les besoins en nouveaux logements s'élèvent à 440 logements en moyenne par an jusqu'en 2032 répartis selon le schéma page suivante.

Cet objectif vise à équilibrer le rapport entre le cœur métropolitain et les pôles de vie d'une part et les communes périurbaines d'autre part, en limitant la part produite par les communes périurbaines à 50%, soit 220 logements par an maximum. Ce rééquilibrage se fait en cohérence avec les services urbains de transports, de commerces, et d'équipements publics.

Il s'inscrit dans une ambition forte de reconquête des centres villes et des centres bourgs en prévoyant que, parmi ces 440 logements produits en moyenne chaque année, 40 soient issus du parc de logements vacants et 120 soient issus d'opérations de renouvellement urbain (réhabilitations, démolitions reconstructions, reconquête de friches).

Il renforce l'effort en matière de production locative sociale en prévoyant que, parmi ces 440 logements produits en moyenne chaque année, 90 soient des logements sociaux. Les communes assujetties à la loi SRU (Mozac, Riom, Châtel-Guyon, Volvic) devront

respecter les obligations en matière de logement social définies dans le Programme Local de l'Habitat, en fonction des réglementations en vigueur et du calendrier fixé par l'État.

Améliorer l'efficacité foncière dans les secteurs stratégiques

Un objectif d'amélioration de l'efficacité foncière est fixé dans les secteurs stratégiques que sont les centres bourgs et le cœur métropolitain à travers la requalification du parc existant, l'optimisation des dents creuses et le renouvellement urbain. Cette stratégie d'intensification urbaine s'appuie sur le réseau de transport en commun.

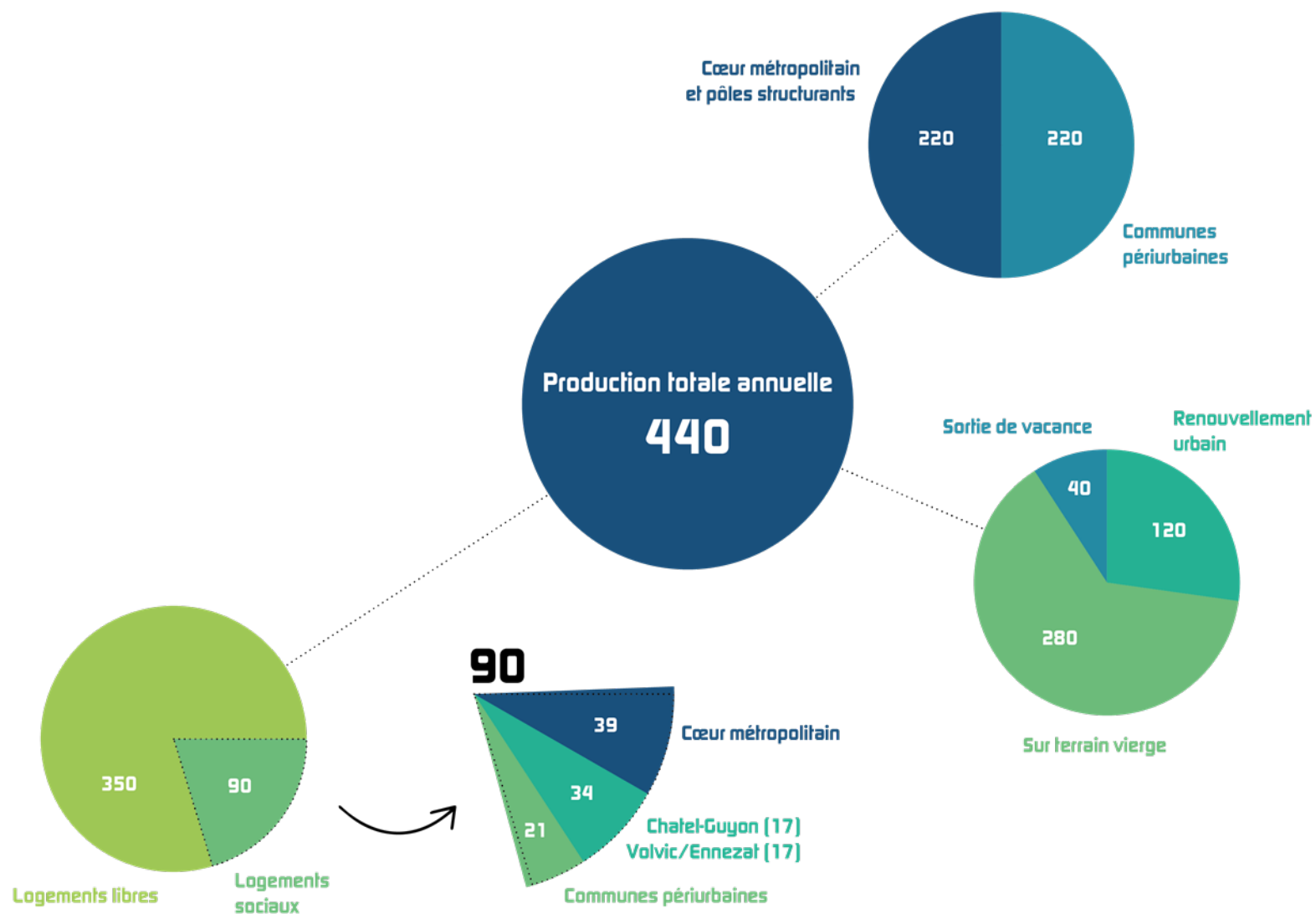
La mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général communautaire et d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain multi-sites (centres anciens de Châtel Guyon, Enval, Mozac, Riom et Volvic) permettront d'accompagner les propriétaires privés dans la réhabilitation de leurs logements. Ces deux programmes doivent permettre d'adapter les logements au vieillissement ou au handicap, de lutter contre l'indignité et l'insalubrité, d'améliorer l'efficacité énergétique, et de favoriser la remise sur le marché de logements vacants.

Les programmes de Projet d'Intérêt Général communautaires et d'OPAH-RU dans les centres anciens identifiés doivent également tenir compte du contexte patrimonial dans lequel ils s'inscrivent (SPR, périmètres de monument historique...).

Les abords des gares du territoire sont identifiés comme des secteurs stratégiques où l'efficacité foncière sera particulièrement recherchée afin de développer l'habitat et les activités à proximité des transports en commun.

Les projets de renouvellement urbain sont encouragés dans les secteurs stratégiques centraux : dédensification d'îlots, requalification de friches, opération de démolition reconstruction.

La priorisation des constructions dans les dents creuses du tissu urbain doit également participer à l'amélioration de l'efficacité foncière.



Renforcer la mixité sociale et générationnelle

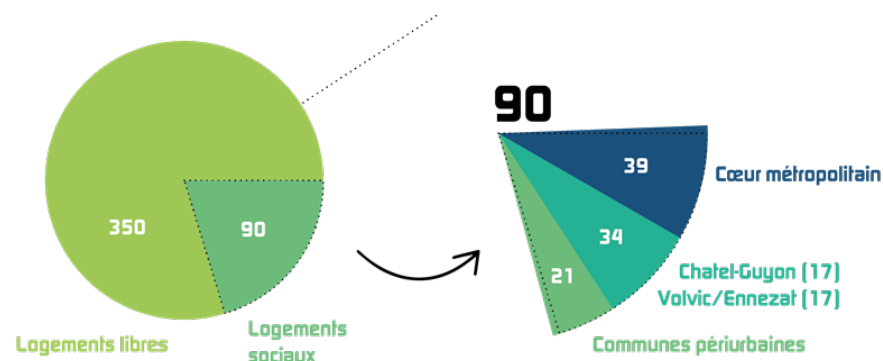
Afin d'adapter le parc de logements aux évolutions démographiques et sociétales, les produits d'habitat doivent être diversifiés pour tous les types de publics et toutes les générations. L'émergence d'un parc de logements diversifié permettra de faciliter les parcours résidentiels des habitants et nouveaux arrivants.

Afin de pallier la standardisation du parc de logements et de favoriser la réalisation de parcours résidentiels fluides, le parc de logements doit être diversifié en termes de statut d'occupation (logement social, accession abordable à la propriété) mais aussi en termes de taille (T1 au T3), de types (maisons ou appartements) et de prix.

Afin d'offrir des réponses à tous les jeunes en matière de parcours résidentiel, la collectivité souhaite accompagner le développement d'offres nouvelles, en recherchant des solutions dans le parc privé existant (colocation, sous location, logements touristiques, etc.) et en incitant au développement d'une offre de petits logements dans le parc social et privé.

Le maintien des personnes âgées ou handicapées à domicile sera amélioré par l'adaptation et l'évolutivité des logements tant dans le parc social que dans le parc privé. Une offre nouvelle pourra également être développée en incluant une part de logements adaptés dans chaque opération avec la réalisation d'habitat dédié ou de résidences intergénérationnelles.

Pour répondre aux besoins en logement des plus précaires, la collectivité s'engage à proposer des solutions diversifiées améliorant le chaînage entre l'hébergement et le logement pérenne, telles que le développement du parc social, l'offre de logements d'urgence ou l'intermédiation locative.



Au sein de certaines OAP, une part de logements sociaux est imposée, correspondant à un total équivalent à 586 logements (cf. tableau page suivante).

Ensuite, le règlement écrit impose la réalisation d'une part de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements située au sein de la zone UC et UR, pour les communes de Riom, Mozac, Volvic et Châtel-Guyon.

Enfin, les communes de Châtel-Guyon, Malauzat, Mozac, Riom et Volvic ont instauré des emplacements réservés visant à accueillir des logements sociaux sur leur terrain communal.

Nom OAP	Ha	Nombre logement	Part de LLS*	Nombre de LLS*
CHAM_6	1,9	30	25%	8
CHAM_11	0,3	4	30%	1
CHAM_13	0,15	6	15%	1
CHAP_1	1,3	18	15%	3
CHAP_4	1,2	27,5	15%	4
CHAT_1	3	100	60%	60
		3		
CHAT_2	5,4	55	20%	11
CHAT_3	1,3	21	20%	4
CHAT_4	1,1	24	50%	12
CHAT_5	1,3	27	20%	5
CHAT_10	2	26	20%	5
CHAT_11	1,5	15	30%	5
CHAT_13	0,62	9	20%	2
CHAT_14	0,34	9	100%	9
CHAT_15	2,5	25	50%	13
ENN_2	0,9	18	15%	3
ENN_3	5,15	90	15%	14
MALA_2	4,6	3		

Nom OAP	Ha	Nombre logement	Part de LLS*	Nombre de LLS*
MALA_2		9	10%	1
MALA_2		26	10%	3
MALI_2	1,4	17		
MAR_1	1,3	30	15%	5
MEN_2	4,8	203	20%	41
MOZ_1	0,56	22		
MOZ_2	3	57	60%	34
MOZ_3	9,1	40	100%	40
			30%	0
MOZ_4	3,6	90	30%	27
MOZ_5	1,14	8	40%	3
MOZ_6	0,84	22	50%	11
MOZ_7	4,7	100	40%	40
PUL_1	1	12	15%	2
RIO_1	3,7	105	20%	21
RIO_2	2,46	90	20%	18
RIO_3	2	35	20%	7
RIO_6	31	546	20%	109
RIO_7	1,25	50	20%	10

Nom OAP	Ha	Nombre logement	Part de LLS*	Nombre de LLS*
RIO_8	2,3	40	20%	8
STB_3	3,4	61	10%	6
VAR_1	1	15	40%	6
VOL_1	0,53	7	20%	1
VOL_2	1,2	12	10%	1
VOL_3	1,14	12	20%	2
VOL_5	0,54	11	20%	2
VOL_7	0,44	9	20%	2
VOL_8	1,7	35	30%	11
VOL_9	1,4	15	20%	3
VOL_10	0,67	12	10%	1
VOL_11	0,38	8	10%	1
VOL_12	0,77	10	20%	2
VOL_13	0,84	15	20%	3
VOL_14	0,45	9	20%	2
VOL_15	1,7	27	20%	5
TOTAL				586

*LLS : Logement Locatif Social

3 LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DU TISSU EXISTANT

3.1 Les objectifs d'efficacité foncière du SCoT

Pour rappel en 2005, la densité moyenne du cœur métropolitain était de 164 m²/log sur l'ensemble du parc de logements et de 310 m²/log pour les extensions urbaines. La densité moyenne des pôles de vie était de 670 m²/log et celle des territoires périurbains était de 980 m²/log.

Aussi, un des objectifs fondamentaux du SCoT est d'améliorer l'efficacité foncière en réduisant en moyenne d'au moins 20 % la surface de terrain par logement.

Ainsi, afin de « rendre compatible le développement urbain avec la préservation de l'environnement » (cf. paragraphe 2.2.2 de la partie « métropole d'excellence »), le DOG fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à :

- 130 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans le cœur métropolitain ;
- 500 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les pôles de vie ;
- 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les territoires périurbains.

Il est précisé que ces densités constituent un objectif vers lequel il faut tendre.

Par ailleurs, leur respect ne s'entend pas opération par opération mais à l'échelle de la commune. Elles autorisent des traitements différenciés d'un espace à l'autre en fonction notamment de la densité de l'espace environnant et selon que les opérations d'aménagement se situent dans des secteurs de renouvellement, au sein du tissu urbain existant ou en extension urbaine.

En considération des objectifs d'efficacité foncière, le SCoT fixe par EPCI des surfaces maximales de terrain pour la construction de logements en extension, en « dents creuses » et en renouvellement urbain :

- Billom Communauté : 147 ha ;
- Clermont Auvergne Métropole : 575 ha ;
- Mond'Arverne Communauté : 248 ha ;
- **Riom Limagne et Volcans : 254 ha.**

Les surfaces dédiées aux infrastructures primaires et secondaires ne sont pas prises en compte dans les surfaces énoncées ci-dessus.

Les PLH (communautaires ou intercommunales) répartissent les logements identifiés au sein du SCoT et proposent une territorialisation au sein de chaque EPCI afin de tendre vers une répartition 70 (cœur métropolitain) / 15 (pôles de vie) / 15 (périurbain) qui structure l'organisation en archipel du territoire.

L'évaluation du SCoT assure un suivi de l'évolution des nouveaux logements et de la consommation foncière afin de procéder aux réajustements nécessaires pour respecter la répartition 70 (cœur métropolitain) / 15 (pôles de vie) / 15 (périurbain) et l'objectif d'amélioration de l'efficacité foncière. Ces suivis s'effectuent dans les conditions prévues par la loi. A l'occasion de l'évaluation du SCoT, une nouvelle répartition des logements et des surfaces pourra être proposée en fonction des évolutions de la population. Si la population évolue moins vite ou plus vite qu'escompté, le nombre de logements et les surfaces seront revus à la baisse ou à la hausse.

Dans les territoires périurbains, les PLU conditionnent, sur la base d'une réflexion à l'échelle intercommunale, l'ouverture à l'urbanisation à une étude de justification de l'extension urbaine qui doit démontrer le manque de faisabilité de nouveaux logements au sein du tissu urbain au regard :

- D'un manque de disponibilité foncière, d'un phénomène de rétention foncière ou de l'absence de friches urbaines à reconquérir au sein du tissu urbain ;
- Ou d'une incompatibilité de l'implantation de logements avec des enjeux ou des contraintes d'ordre urbain, patrimonial, paysager ou environnemental.

3.2 Les objectifs d'efficacité foncière déclinés dans le PLH

Sur l'enveloppe foncière attribuée par le SCoT au territoire de Riom Limagne et Volcans pour la période 2012-2030, plus de la moitié a déjà été consommée lors de l'élaboration du PLH (141 ha sur 254). Au moment de l'élaboration du PLUi, il restait donc environ 113 hectares urbanisables d'ici à 2030.

Les entretiens réalisés avec chacune des communes entre mai et juin 2019 ont permis de sectoriser l'ensemble des projets à venir sur la période 2019-2025 et d'estimer la consommation foncière.

Les surfaces prévisionnelles des projets identifiés représentent environ 91 hectares. Ce chiffre, s'il peut paraître relativement important, était néanmoins en nette diminution par rapport à la période précédente (15 ha par an en moyenne contre 20 ha entre 2012 et 2018), et montre une efficacité foncière en progrès : moins de 400m² envisagés par logement à l'échelle de Riom Limagne et Volcans avec respectivement 180m² par logement pour le cœur métropolitain ; 380m² par logement pour les pôles de vie ; et 520m² par logement pour les communes péri-urbaines. Cette projection des efficacités foncières pour les 6 années suivantes montre un véritable effort du territoire en matière de maîtrise foncière.

De plus, les projets recensés auprès des communes s'inscrivent en majorité dans l'enveloppe habitat du SCoT, en comblement des dents creuses. Le travail réalisé par les communes dans le cadre des révisions de PLU ou la mise en œuvre de PLUi (Limagne d'Ennezat) a permis de réduire nettement les surfaces constructibles et de prioriser la production sur les centres-bourgs. Ainsi, les 2/3 des projets prévus se situaient dans l'enveloppe habitat du SCoT.

Enfin, cette répartition géographique prend appui sur les communes du cœur métropolitain, des deux pôles de vie et du pôle structurant de Châtel Guyon qui doivent jouer un rôle important dans la mise en œuvre des objectifs de construction du PLH et l'accueil de nouveaux ménages. Ainsi 40% de la consommation foncière envisagée portait sur ces 6 communes.

Les 25 communes périurbaines restantes de l'agglomération représentent les territoires privilégiés d'accueil de la construction individuelle (60% de la consommation foncière prévisionnelle). Tout en améliorant l'efficacité foncière, elles devront être en mesure, pendant la durée du PLH, de répondre à la demande des ménages, primo accédants en particulier, mais aussi jeunes décohabitants et personnes âgées, pour lesquelles le parc actuel, peu diversifié, n'est pas adapté.

Ainsi les constructions sur terrain vierge sont moins nombreuses que par le passé (73% de la production envisagée contre 87% pour la production réalisée entre 2012 et 2016), au profit d'opérations plus mixtes et diversifiées dans le tissu existant.

3.3 L'évolution du bâti existant

COMMUNE / EPCI	PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2018	PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2018	PART DES LOGEMENTS VACANTS EN 2018
CHANAT-LA-MOUTEYRE	85.1%	5.1%	9.8%
CHAPPES	94.8%	0.4%	4.7%
CHARBONNIERES-LES-VARENNES	90.1%	4.5%	5.4%
CHATEL-GUYON	74.1%	14.1%	11.8%
CHAVAROUX	88.6%	0.5%	10.8%
LE CHEIX	91.9%	1.3%	6.8%
CLERLANDE	86.6%	2.9%	10.5%
ENNEZAT	92.4%	0.9%	6.7%
ENTRAIGUES	91.1%	1.7%	7.2%
ENVAL	90.7%	1.8%	7.5%
LUSSAT	89.8%	1.9%	8.4%
MALAUZAT	92.6%	1%	6.4%
MALINTRAT	94.5%	0.7%	4.8%
MARSAT	91.1%	1.9%	7%
LES MARTRES-D'ARTIERE	92.5%	0.7%	6.8%
MARTRES-SUR-MORGE	92.1%	2.9%	5%
MENETROL	94.1%	0.6%	5%
CHAMBARON-SUR-MORGE	91%	2%	7%
MOZAC	92.7%	1.8%	5.5%
PESSAT-VILLENEUVE	90.2%	3.5%	6.2%
PULVERIERES	79.4%	10.3%	10.3%
RIOM	87%	2.2%	10.7%
SAINT-BEAUZIRE	92.8%	1%	6.1%
SAINT-BONNET-PRES-RIOM	85.8%	2.3%	11.9%
SAINT-IGNAT	87.4%	3.9%	8.6%
SAINT-LAURE	93%	1.8%	5.1%
SAINT-OURS	81.1%	9.8%	9.1%
SAYAT	91%	1.5%	7.5%
SURAT	91.1%	2%	6.8%
VARENNES-SUR-MORGE	88.9%	2.8%	8.3%
VOLVIC	85.6%	2.3%	12.1%
CA RIOM LIMAGNE ET VOLCANS	87.2%	3.7%	9.1%

Le territoire de Riom Limagne et Volcans présente un taux de vacance relativement important, égal à 9,1 %, avec 3 028 logements vacants recensés en 2018 (INSEE).

La vacance est importante principalement dans les centres anciens où le taux de vacance fleurte avec les 12 %. Châtel-Guyon ou Volvic font partie des communes avec le plus de logements vacants : respectivement 11,8 et 12,1 %.

Dans ce cadre, comme évoqué précédemment, l'ambition forte de reconquête des centres villes et des centres bourgs prévoit que, parmi les 440 logements produits en moyenne chaque année, 40 soient issus du parc de logements vacants.

3.4 Le potentiel foncier : méthodologie mise en place et outils mobilisés

Dans le cadre du travail d'analyse foncière, environnementale, paysagère et patrimoniale, mené en partenariat avec les élus, des cahiers communaux ont été réalisés pour chacune des 31 communes de la Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans.

Dans ce contexte, chaque cahier élaboré à travers une démarche pédagogique a permis de co-élaborer les premières versions de travail du zonage avec les élus communaux.

Les cahiers communaux comprenaient ainsi une série de fiches thématiques composées de données statistiques et de cartes : foncier, contraintes, mise en valeur (environnement, paysage et patrimoine), démographie, habitat, économie et tourisme.

Alors que les premières fiches ont servi à l'analyse globale dans le cadre du PLUi, les suivantes ont permis d'enrichir les projections démographiques dont le travail sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue le TO.

Ainsi plusieurs objectifs étaient visés au sein de chaque cahier :

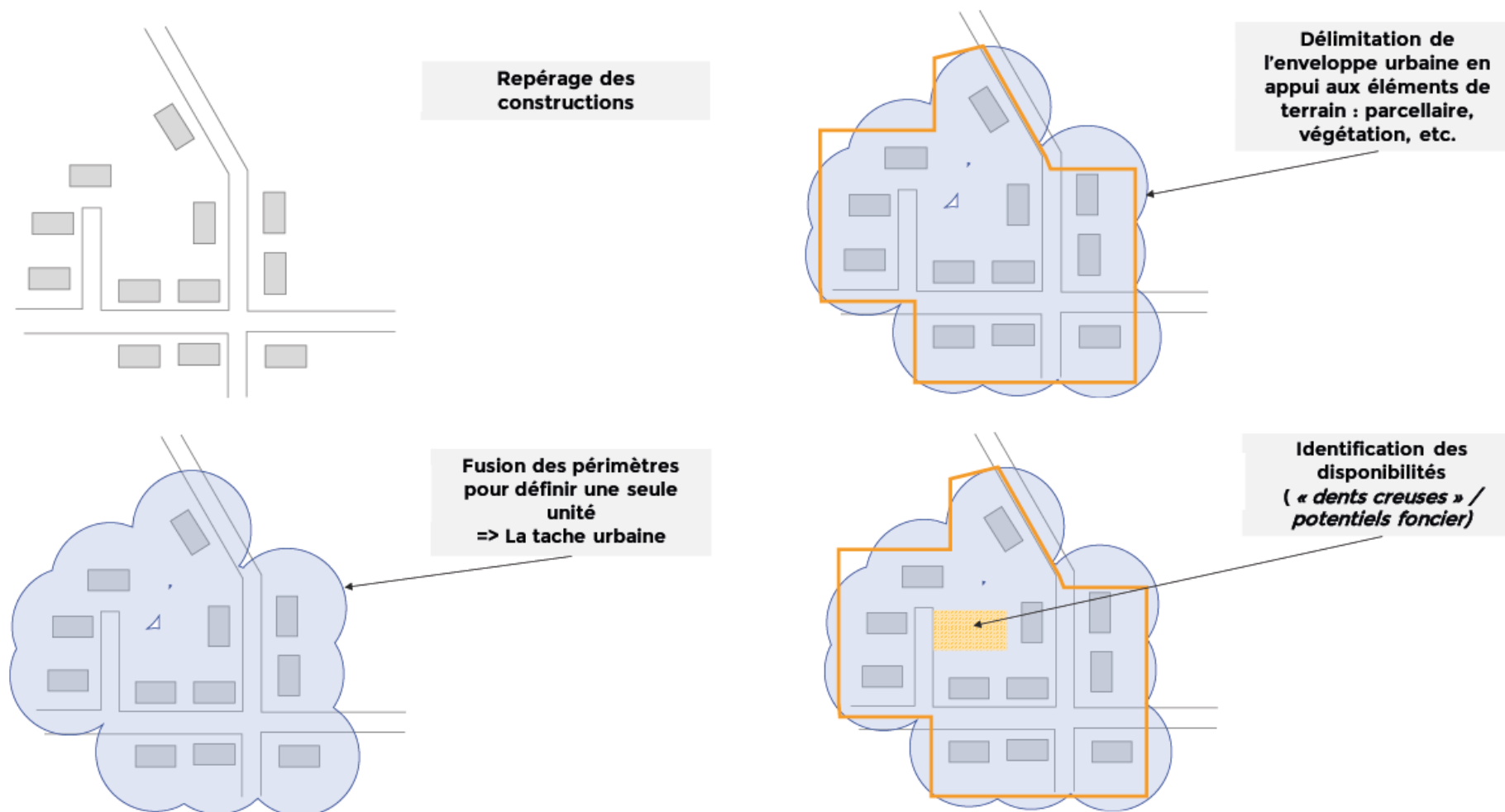
- Rappeler les objectifs de production de logements déjà validés dans le PLH et les spatialiser ;
- Rappeler les objectifs de modération de la consommation de l'espace énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les mettre en œuvre ;
- Compléter l'approche foncière de la programmation de logements par une approche environnementale, paysagère et patrimoniale.

Tous les cahiers fonciers se trouvent dans le dossier « 1-2 Pièce complémentaire – Cahiers communaux » du présent PLUi.



Analyse foncière brute

La méthode d'analyse cartographique des dents creuses et du potentiel de densification à la parcelle (Bimby) a été mise en place par les services foncier et SIG de la Communauté d'Agglomération de RLV.



Le potentiel foncier est l'ensemble des espaces libres à mobiliser dans l'enveloppe bâtie pour les besoins de développement résidentiel.

Ces espaces :

- doivent être suffisamment vastes pour accueillir au moins une construction,
- constituent des îlots d'un seul tenant composés d'une ou plusieurs parcelles.

L'enveloppe bâtie est le périmètre qui délimite un groupement de constructions d'un seul tenant présentant une taille suffisante pour être conforté.

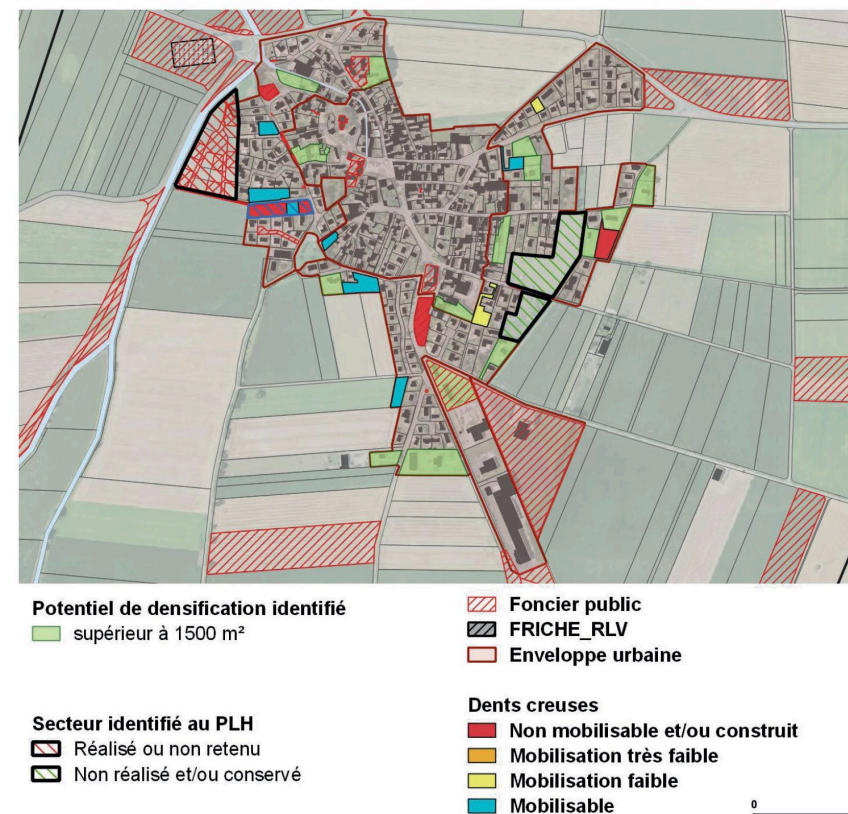
Elle permet d'identifier les potentiels de densification à privilégier pour le développement résidentiel envisagé au sein du PLUi, en lien avec les objectifs de modération de la consommation du foncier agricole, naturel et forestier.

Pour les dents creuses, une méthode d'analyse spatiale pour la vérification sur le terrain et pour la comptabilisation du nombre de logements pouvant être construits a été mise en place.

Dans ce cadre, les parcelles ont été classées selon leur potentiel de constructibilité :

- **Mobilisable** : parcelle libre d'aménagement > logements comptabilisés = logements potentiels x 0,7 (coefficient de rétention foncière de 30%) ;
- **Mobilisation faible / très faible** : parcelle aménagée en jardin ou verger ;
- **Non mobilisable et/ou construit** : PC déposé, parcelle bâtie > potentiel nul.

Pour l'analyse du potentiel de densification à la parcelle (Bimby), en accord avec les échanges réalisés avec les services de l'État, une méthode d'analyse statistique a été définie privilégiant la prise en compte des parcelles d'une taille supérieure à 1500 m² et un taux de mobilisation correspondant à 1% par an.

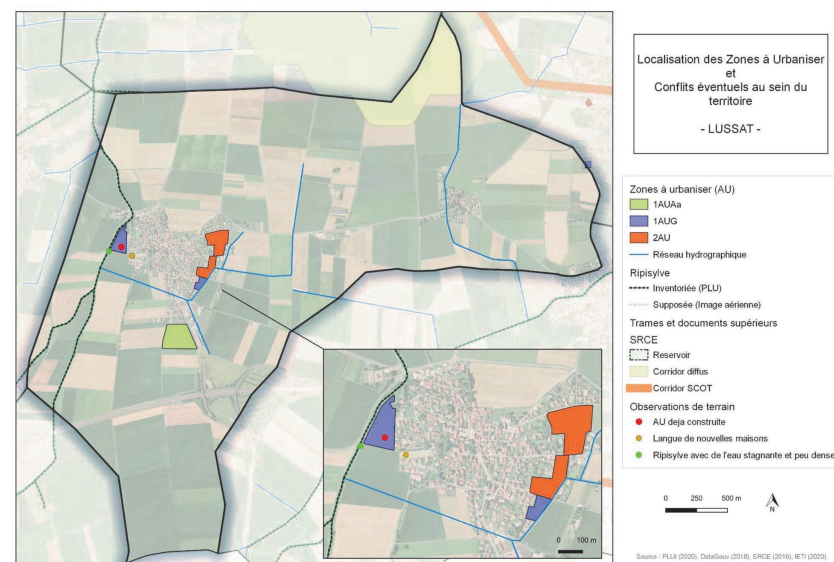
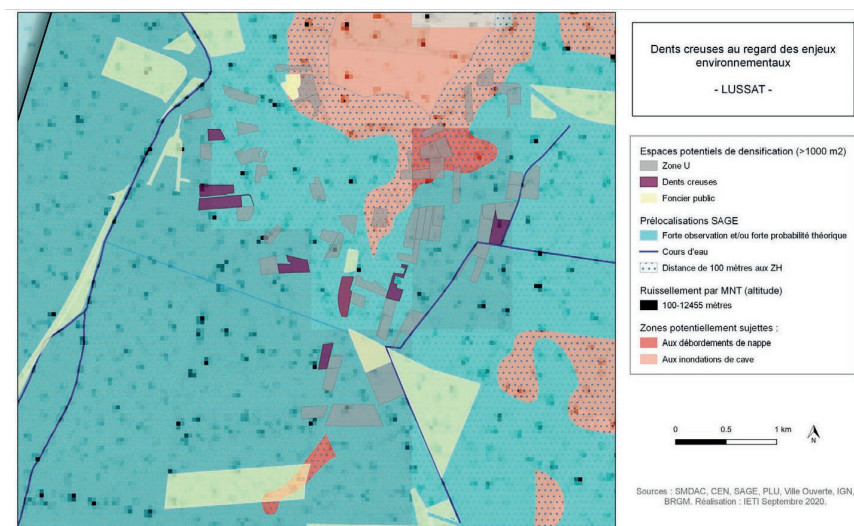
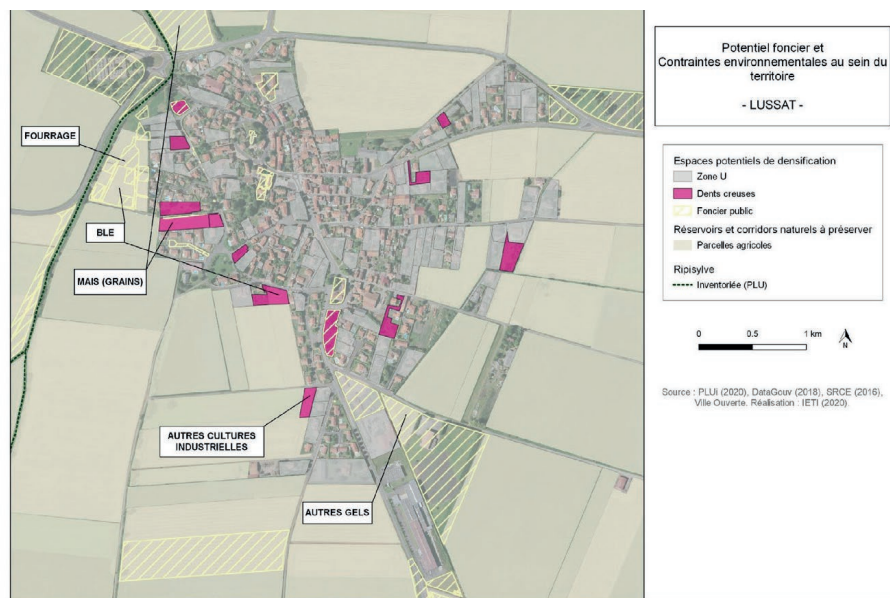


Analyse environnementale

L'analyse des zones repérées au cours de l'analyse foncière (notamment les dents creuses) au regard des enjeux de continuité écologique et de maintien des zones humides a permis de cibler les parcelles pour lesquelles une expertise de terrain était nécessaire. Celle-ci avait pour but de confirmer ou d'infirmer l'analyse cartographique. L'objectif étant de pouvoir construire un projet de développement qui prend pleinement en compte les enjeux environnementaux.

Ainsi, pour chaque commune, on y retrouve :

- Les remarques d'ordre général qui peuvent être faites vis-à-vis de l'analyse foncière ;
- Une carte qui reprend le zoom de l'analyse foncière, sur laquelle les différents éléments de biodiversité ont été ajoutés ;
- Une analyse de la carte avec une indication concernant le passage ou non de l'écologie ;
- Une carte qui reprend le zoom de l'analyse foncière sur laquelle les différents éléments liés aux zones humides ont été ajoutés ;
- Une analyse de la carte avec une indication concernant la vérification du caractère humide ou non.



Analyse paysagère

A l'instar du projet de territoire construit à partir d'un fil rouge autour de la prise en compte du paysage, garantissant une approche transversale et une démarche sensible à la recherche d'objectifs qualitatifs, l'analyse paysagère intègre deux objectifs :

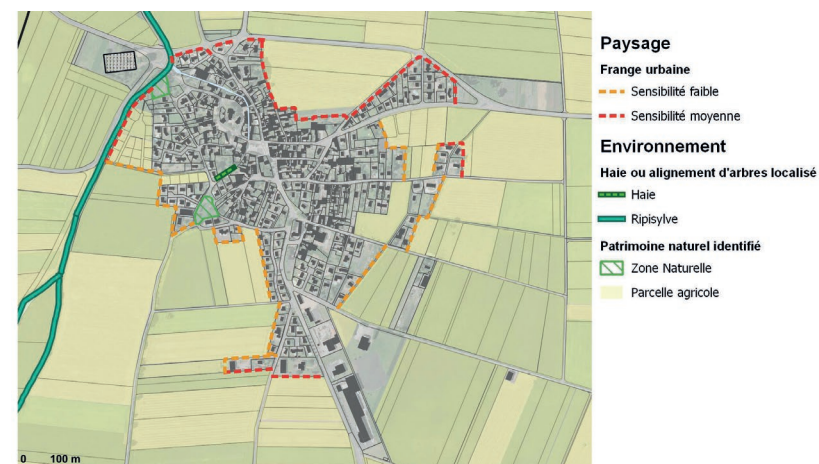
- La qualification des franges urbaines selon leur degré de sensibilité dans le paysage réalisé par un travail de terrain réalisé en mars 2020 :
 - **Sensibilité paysagère minimale** : la frange ne se voit pas depuis les axes routiers ou ne contribue pas à la structuration d'un paysage ;
 - **Sensibilité paysagère moyenne** : la frange est visible depuis un axe routier, et bien souvent, construit une entrée de ville ;
 - **Sensibilité paysagère forte** : la frange participe à la construction d'un paysage représentatif de RLV (situation de coteau) ou est perceptible depuis un cône de vue.

Ces 3 degrés de sensibilité différente doivent conduire à deux niveaux de réflexion :

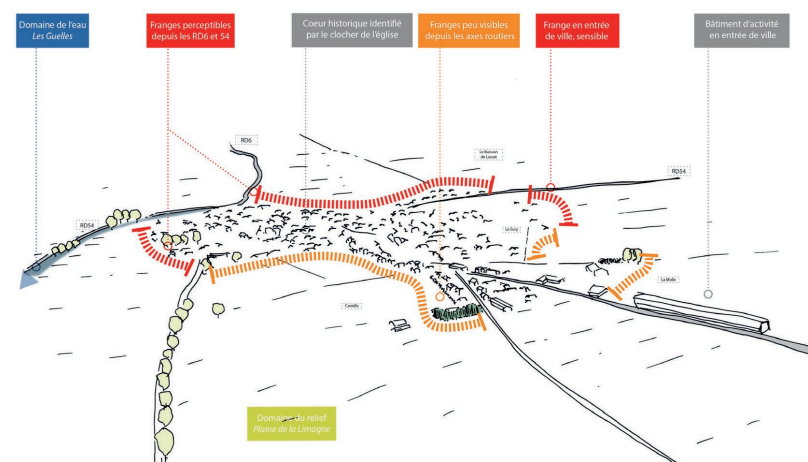
- L'aménagement actuel n'est pas satisfaisant au regard du niveau de sensibilité > critère de qualités urbaines et paysagères à affecter à des opérations au regard des trois degrés de sensibilité pour faire évoluer l'image que la frange dégage ;
- Le niveau de sensibilité nécessite de préserver le paysage en place > questionner la pertinence de développer une extension urbaine dans cette frange.

Ce travail est par ailleurs à croiser avec les schémas de chaque bourg et hameau réalisé en vue des carnets communaux (cf. schéma ci-contre)

- La localisation des cônes de vue qui sera, à terme, figé dans le zonage.

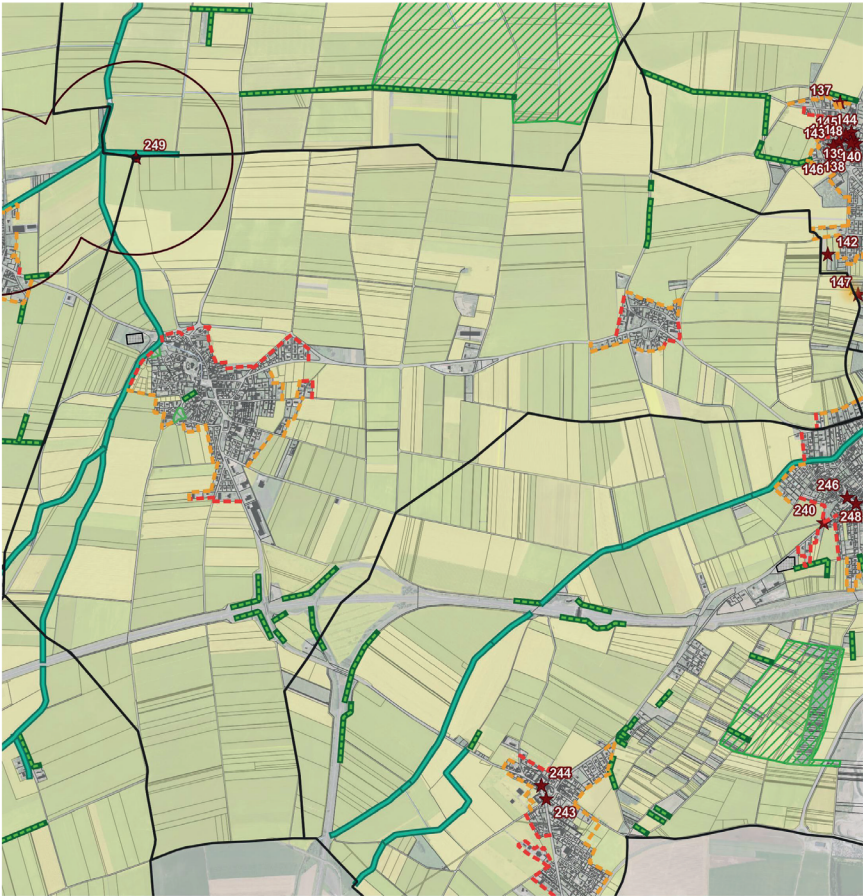
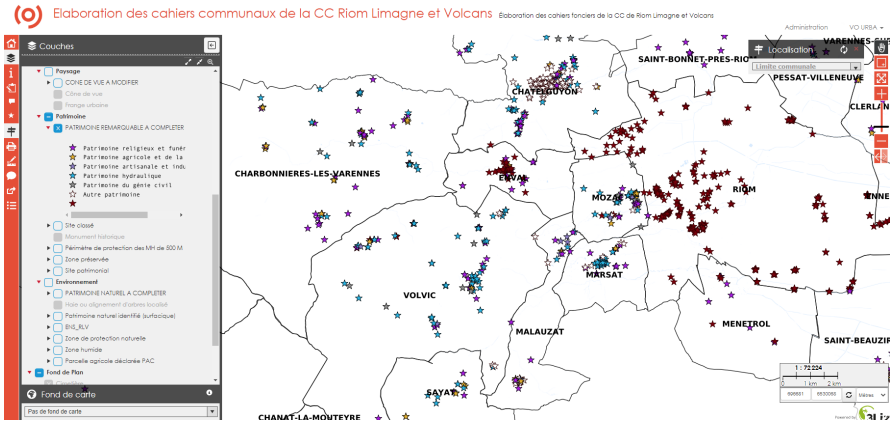


- Sensibilité paysagère minimale, la frange ne se voit pas depuis les axes routiers ou ne contribue pas à la structuration d'un paysage
- Sensibilité paysagère moyenne, la frange est visible depuis un axe routier, et bien souvent, construit une entrée de ville
- Sensibilité paysagère forte, la frange participe à la construction d'un paysage représentatif de RLV (situation de coteau) ou est perceptible depuis un cône de vue



Analyse patrimoniale

Afin de compléter l'analyse, les entretiens communaux et la mise en place d'une cartographie contributive, disponible en ligne à partir d'une adresse dédiée, ont permis de localiser, outre les monuments historiques classés ou inscrits, les éléments de patrimoine à identifier au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments ainsi identifiés étaient reportés au sein de chaque cahier communal.



Paysage

- Cône de vue
- Frange urbaine
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne

Patrimoine

- Monument historique
- Périmètre de protection-des MH de 500 M

Environnement

- Haie ou alignement d'arbres localisé
- Haie
- Ripisylve
- Patrimoine naturel identifié
- Zone Naturelle
- Parcelle agricole

[illegible]

Le potentiel en dents creuses

A l'échelle du territoire de Limagne d'Ennezat, une rétention foncière de 37% avait été observée lors de l'élaboration de leur PLUi. Un pourcentage plus faible a été choisi à l'échelle de la Communauté d'agglomération car celle-ci a pour ambition de mobiliser le potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine plutôt que de permettre une ouverture à l'urbanisation plus importante de terres agricoles, naturelles ou forestières. D'autres part, un travail a été réalisé avec les communes lors de la réalisation des Cahiers communaux afin d'identifier les secteurs situés en dents creuses ayant une opportunité de muter.

- Riom – Ménétrol – Mozac

- Châtel-Guyon – Ennezat – Volvic

- Les autres communes

taille de parcelle : $700\text{m}^2 = 14 \text{ logts/ha}$

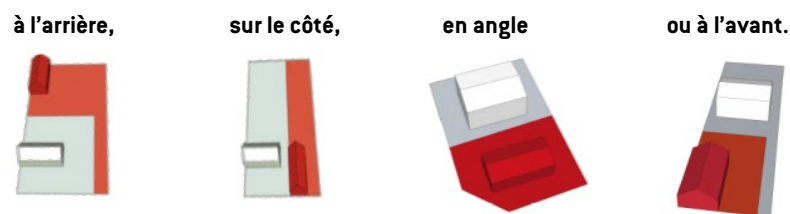
COMMUNE / EPCI	Surface brute (ha) en dents creuses (probabilité forte)	Surface mobilisable (ha) en dents creuses (cf. 70%)	Logements potentiels en dents creuses
CHANAT-LA-MOUTEYRE	0,79	0,55	8
CHAPPES	2,79	1,95	27
CHARBONNIERES-LES-VARENNES	7,61	5,33	75
CHATEL-GUYON	9,82	6,88	138
CHAVAROUX	1,03	0,72	10
LE CHEIX	3,43	2,40	34
CLERLANDE	0,30	0,21	3
ENNEZAT	1,56	1,09	22
ENTRAIGUES	4,24	2,97	42
ENVAL	2,89	2,03	28
LUSSAT	1,17	0,82	11
MALAUZAT	1,66	1,16	16
MALINTRAT	1,74	1,21	17
MARSAT	0,63	0,44	6
LES MARTRES-D'ARTIERE	2,23	1,56	22
MARTRES-SUR-MORGE	3,22	2,25	32
MENETROL	0,00	0,00	0
CHAMBARON-SUR-MORGE	1,74	1,22	17
MOZAC	2,88	2,01	81
PESSAT-VILLENEUVE	0,86	0,60	8
PULVERIERES	4,07	2,85	40
RIOM	4,11	2,88	115
SAINT-BEAUZIRE	0,23	0,16	2
SAINT-BONNET-PRES-RIOM	2,40	1,68	24
SAINT-IGNAT	2,02	1,42	20
SAINT-LAURE	3,45	2,41	34
SAINT-OURS	6,07	4,25	59
SAYAT	4,08	2,86	40
SURAT	2,18	1,53	21
VARENNES-SUR-MORGE	0,74	0,52	7
VOLVIC	9,49	6,64	133
CA RIOM LIMAGNE ET VOLCANS	89,41	62,59	1091

Le potentiel de densification

Acronyme de *Build In My BackYard*, BIMBY est une démarche visant à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir en complément des filières dites « classiques » au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France. Il s'agit donc d'une densification par la maison individuelle, filière courte du renouvellement urbain.

Les travaux menés dans le cadre de l'ANR BIMBY (relatifs à l'intensification des tissus pavillonnaires) offrent un cadre méthodologique reconnu pour l'estimation du potentiel de construction.

Cette estimation peut être réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions :



Conclusion de l'estimation des possibilités d'évolution

La plupart des communes du territoire sont aujourd'hui en grande partie urbanisées, avec pour quelques-unes d'entre elles, des densités urbaines élevées au sein du tissu constitué.

Dans ce tissu urbain relativement dense, la pression foncière ainsi que le nombre de divisions parcellaires restent faibles et la rétention foncière reste présente. Aussi, si le potentiel d'évolution spontanée des tissus n'est pas négligeable, il est probable que l'ensemble du potentiel foncier identifié ne soit pas pleinement mobilisé à l'horizon 2032.

Cependant, l'existence d'un potentiel ne conditionne pas forcément sa réalisation, qui elle-même dépend de la situation propre des propriétaires, de leur volonté ou non de se saisir de leurs droits à construire, de l'état des marchés foncier et immobilier... Dans ce cadre, le contexte plus ou moins rural en fonction de la localisation au sein du territoire et l'attachement à la terre peut être un frein à la réalisation de nouvelles constructions.

Cela renforce donc l'importance des secteurs de projet dans les projections démographiques. Ces projets, intégrés dans les objectifs du PADD et identifiés dans le cadre des OAP sectorielles, permettront d'accompagner par ailleurs un renouvellement de la ville sur elle-même. La définition d'objectifs d'intégration urbaine et paysagère a pour objectif de garantir la bonne intégration de ces projets dans les tissus existants et d'assurer une densification des tissus cohérente avec le contexte et les objectifs de préservation du cadre de vie.

Une fois le potentiel en densification identifié puis croisé avec les données regroupées au sein du cahier communal, est ensuite appliqué un taux de mobilisation du potentiel égale à 1% par an pendant 10 ans (cf. période 2022-2032).

Une fois le taux de mobilisation appliqué, afin de calculer le volume de production de logements, une densité est appliquée en fonction de l'armature du territoire :

- Riom – Ménérol – Mozac

taille de parcelle : 250m² = 40 logts/ha

- Châtel-Guyon – Ennezat – Volvic

taille de parcelle : 500m² = 20 logts/ha

- Les autres communes

taille de parcelle : 700m² = 14 logts/ha

COMMUNE / EPCI	Surface brute (ha) en densification (+ de 1500 m²)	Surface mobilisable (ha) en densification (1% par an)	Logements potentiels en densification
CHANAT-LA-MOUTEYRE	12,18	1,22	17
CHAPPES	8,58	0,86	12
CHARBONNIERES-LES-VARENNES	31,04	3,10	43
CHATEL-GUYON	48,39	4,84	97
CHAVAROUX	4,58	0,46	9
LE CHEIX	10,85	1,09	15
CLERLANDE	4,98	0,50	7
ENNEZAT	16,11	1,61	32
ENTRAIGUES	7,62	0,76	11
ENVAL	9,86	0,99	14
LUSSAT	4,61	0,46	6
MALAUZAT	7,91	0,79	11
MALINTRAT	7,03	0,70	10
MARSAT	9,52	0,95	13
LES MARTRES-D'ARTIERE	13,76	1,38	19
MARTRES-SUR-MORGE	6,69	0,67	9
MENETROL	1,16	0,12	5
CHAMBARON-SUR-MORGE	12,25	1,23	17
MOZAC	17,05	1,70	68
PESSAT-VILLENEUVE	7,16	0,72	10
PULVERIERES	9,36	0,94	13
RIOM	24,44	2,44	98
SAINT-BEAUZIRE	10,21	1,02	14
SAINT-BONNET-PRES-RIOM	12,40	1,24	17
SAINT-IGNAT	14,75	1,47	21
SAINT-LAURE	6,77	0,68	9
SAINT-OURS	26,05	2,61	36
SAYAT	11,08	1,11	16
SURAT	8,34	0,83	12
VARENNES-SUR-MORGE	3,27	0,33	5
VOLVIC	38,06	3,81	76
CA RIOM LIMAGNE ET VOLCANS	406,04	40,6	744

4 LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT ET D'OUVERTURE DE FONCIERS

4.1 Les secteurs d'ouverture de foncier : 1AUR & 2AUR

Lors de l'élaboration du PLH (2020), un objectif démographique a été établi pour le territoire de la Communauté d'Agglomération Riom, Limagne et Volcans. Le PLUi s'est conformé à cet objectif. Pour y répondre, certaines surfaces urbanisables au sein des PLU sont maintenues. Ainsi, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et à la volonté de conforter l'armature du territoire, la production de logements sur l'ensemble du territoire, encadrée par les OAP, se décline de la manière suivante :

COMMUNE	surface 1AUR (ha)	surface 2AUR (ha)	Logements potentiels (1AUR + renouvellement urbain)
CHANAT-LA-MOUTEYRE	1,43	2,92	50
CHAPPES	2,67	0,00	65
CHARBONNIERES-LES-VARENNES	0,00	4,63	0
CHATEL-GUYON	15,26	1,05	350
CHAVAROUX	0,00	0,58	16
LE CHEIX	0,47	0,28	50
CLERLANDE	1,11	0,00	13
ENNEZAT	4,37	2,53	148
ENTRAIGUES	1,44	1,03	23
ENVAL	1,57	0,00	15
LUSSAT	0,57	4,10	4
MALAUZAT	3,49	0,00	51
MALINTRAT	2,16	1,39	21
MARSAT	1,94	0,00	53
LES MARTRES-D'ARTIERE	1,72	0,00	34
MARTRES-SUR-MORGE	0,57	0,00	16
MENETROL	2,36	0,00	207
CHAMBARON-SUR-MORGE	5,69	1,10	95
MOZAC	10,55	3,57	339
PESSAT-VILLENEUVE	2,47	0,00	28
PULVERIERES	1,02	0,00	12
RIOM	10,55	3,65	866
SAINT-BEAUZIRE	1,22	2,86	10
SAINT-BONNET-PRES-RIOM	5,16	1,28	126
SAINT-IGNAT	1,83	1,90	54
SAINT-LAURE	0,00	0,00	9

COMMUNE	surface 1AUR (ha)	surface 2AUR (ha)	Logements potentiels (1AUR + renouvellement urbain)
SAINT-OURS	0,65	1,97	8
SAYAT	5,87	1,48	54
SURAT	0,00	2,30	20
VARENNES-SUR-MORGE	1,08	0,00	17
VOLVIC	4,58	9,33	189
CA RIOM LIMAGNE ET VOLCANS	93,04	47,95	2943

Pour la production de logements, le PLUi prévoit l'ouverture de 93 hectares en zone 1AUR et de 48 hectares en zone 2AUR.

4.2 Les OAP sectorielles

Se référer au point [4.2.2 Les OAP sectorielles] du document [1.4 : Justification des choix retenus].

4.3 L'OAP thématique « Zones d'Activités Économiques »

Se référer au paragraphe relatif à « L'OAP « zone d'activités économiques » » au sein du point [4.2.1 Les OAP thématiques] du document [1.4 : Justification des choix retenus].

4.4 L'ouverture des zones 2AU

La Communauté d'Agglomération a besoin d'anticiper la mobilisation future de certains secteurs sur le long terme afin d'accueillir les futures populations et les futurs projets de développement sur le territoire de RLV. Cependant leur arrivée se fera progressivement, parallèlement à l'urbanisation du territoire. Dans un premier temps, les populations pourront s'installer dans les dents creuses, au sein des zones 1AU, ou réquisitionner des logements vacants. Lorsque l'ensemble de ces secteurs sera occupé, alors les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation pour accueillir les suivants. Le nombre de zones ouvertes à l'urbanisation se fera au regard de l'étendue des besoins.

Ainsi, classer les futurs espaces urbanisables en zones 2AU permet d'encadrer dans le temps l'urbanisation du territoire et de proposer une réelle planification du développement du territoire. L'ouverture de ce secteur implique que ceux déjà ouverts à l'urbanisation soient consommés. Si le potentiel foncier présent en zone U et 1AU n'est pas urbanisé

alors les zones 2AU de proximité ne pourront être ouvertes à leur tour et resteront des espaces naturels et agricoles.

D'autre part, le changement de classement de 2AU vers 1AU ou U de ces secteurs nécessitera la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ainsi cette urbanisation sera encadrée et devra répondre à des objectifs qualitatifs en matière d'architecture et d'insertion paysagère, entre autres.

Ce processus s'inscrit dans la vocation même des Plans Locaux d'Urbanisme qui sont des documents règlementaires et prospectifs. L'objectif est de prévoir, planifier et encadrer l'urbanisation d'un territoire sur le long terme pour que celui-ci soit organisé, sans laisser place à un urbanisme décousu. Ainsi les futures zones à urbaniser doivent être identifiées, cependant celles-ci maintiennent leur caractère naturel ou agricole dans l'attente de leur ouverture ou, en fonction de l'évolution démographique, de leur déclassement.

5 LA SYNTHÈSE

5.1 Évolution globale des zonages

	PLU actuels	PLUi RLV	Evolution en %
U habitat	3 271,8 ha	3 291,1 ha	+ 0,61 %
U économie	709,5 ha	698,4 ha	- 1,55 %
UE	127,9 ha	330,0 ha	+ 159,84 %
AU	539,5 ha	246,2ha	- 54,36 %
A	24 315,3 ha	24 050 ha	- 1,09 %
N	11 606,6 ha	11 963,5 ha	+ 3,08 %
Total	40 570,6 ha	40 580 ha	

Dans le PLUi de RLV, la surface dédiée aux zones A Urbaniser (AU) a été divisée par deux, en comparaison aux zones identifiées dans les documents de planification propres aux communes. Cette forte diminution est issue du travail réalisé par les communes et la Communauté d'Agglomération afin d'identifier les secteurs ayant un fort potentiel d'exécution.

Les espaces dédiés aux équipements ont quant à eux fortement augmenté. Cela est lié à la régularisation de nombreux espaces voués à la pratique sportive ou encore à des cimetières qui ne sont ni des espaces naturels, ni agricoles.

5.2 Les zones à urbaniser (AU)

Pour rappel, l'artificialisation entre 2009 et 2017 était de 213 ha.

Surfaces dédiées à l'habitat :

	PLU actuels	PLUi RLV
Zones 1AU à vocation d'habitat	159,7 ha	91,32 ha
Dents creuses mobilisables avec probabilité forte (DC > 1500 m² - taux de mobilisation de 70%)	-	62,59 ha
Total	-	153,91 ha

Surfaces dédiées à l'économie :

	PLU actuels	PLUi RLV
Zones 1AU à vocation économique	73,3 ha	63,01 ha
Zones 2AU à vocation économique	7 ha*	20,10 ha
Total	80,3 ha*	83,11 ha

**Données certainement sous-estimées. Les documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUi de RLV ne précisent pas systématiquement la vocation de la zone 2AU (habitat, équipement, économie, ...)*

Pour rappel, le SCoT prévoyait une enveloppe de surface à urbaniser à vocation économique de 99,7 ha, soit plus de 17 ha des surfaces envisagées au sein du PLUi de RLV.

Surfaces globales :

	PLU actuels	PLUi RLV	Evolution en %
Zones 1AU (toutes vocations confondues)	347, 7 ha	176,46 ha	- 49,86 %
Zones 2AU (toutes vocations confondues)	174,6 ha	68,06 ha	- 60,92 %
Total	522,3 ha	244,53 ha	- 53,26 %

Cette ouverture de foncier (zones 1AU et 2AU toutes vocations confondues) représente 246 ha soit une consommation foncière de 20,37 ha/an.

5.3 La compatibilité aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette

Pour répondre aux besoins de la population, en matière d'habitat, d'économie et d'équipement, le PLUi permet l'ouverture à l'urbanisation de 178 hectares entre **17,8 hectares par an** sur le court et moyen terme. Pour rappel, entre 2009 et 2018, 449 hectares avaient été consommés. Ainsi la consommation d'espace naturel, agricole et forestier sera divisée par deux entre 2022 et 2032.

Bilan 2009-2020 : 449 ha → 41 hectares par an

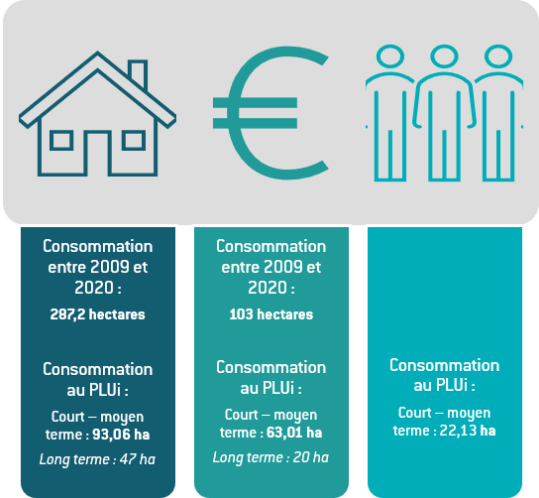
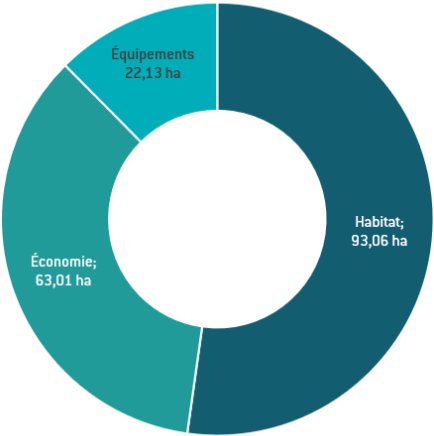
Objectifs entre 2022 et 2032 :

APPROBATION		
1AURv	47,71	93,06
1AURg	45,34	
1AUAa	20,58	63,01
1AUAt	3,03	
1AUAi	32,61	
1AUAb	6,79	
1AUL	4,35	4,35
1AUE	17,78	17,78
TOTAL	178,20	178,18



Maximum 20,5 ha

PLUi: Moins de 18 hectares par an



5.4 Bilan par commune

Commune	Objectifs démographiques de développement PLH (horizon 2032)	Logements potentiels en dents creuses	Logements potentiels en densification	Logements encadrés par une OAP [1AUR + RU]	Production de logements estimée (horizon 2032)
CHANAT-LA-MOUTEYRE	289,8	17	8	50	75
CHAPPE	165,6	12	27	65	104
CHARBONNIERES-LES-VARENNES	280,6	43	75	0	118
CHATEL-GUYON	335,8	97	138	350	584
CHAVAROUX	1283,4	9	10	16	35
LE CHEIX	55,2	15	34	50	99
CLERLANDE	23	7	3	13	23
ENNEZAT	138	32	22	148	202
ENTRAIGUES	524,4	11	42	23	76
ENVAL	197,8	14	28	15	57
LUSSAT	243,8	6	11	4	22
MALAUZAT	170,2	11	16	51	78
MALINTRAT	174,8	10	17	21	48
MARSAT	151,8	13	6	53	72
LES MARTRES-D'ARTIERE	184	19	22	34	75
MARTRES-SUR-MORGE	253	9	32	16	57
MENETROL	184	5	0	207	212
CHAMBARON-SUR-MORGE	331,2	17	17	95	129
MOZAC	1196	68	81	339	488
PESSAT-VILLENEUVE	211,6	10	8	28	46
PULVERIERES	128,8	13	40	12	65
RIOM	2520,8	98	115	866	1079
SAINT-BEAUZIRE	234,6	14	2	10	27
SAINT-BONNET-PRES-RIOM	285,2	17	24	126	167
SAINT-IGNAT	142,6	21	20	54	94
SAINT-LAURE	174,8	9	34	9	52
SAINT-OURS	253	36	59	8	104
SAYAT	354,2	16	40	54	110
SURAT	170,2	12	21	20	53
VARENNES-SUR-MORGE	92	5	7	17	29
VOLVIC	1421,4	76	133	189	398
CA RIOM LIMAGNE ET VOLCANS	7231,2	744	1091	2943	4778

