

SCOT du Pays des Combrailles



Un outil pour l'aménagement durable de notre territoire



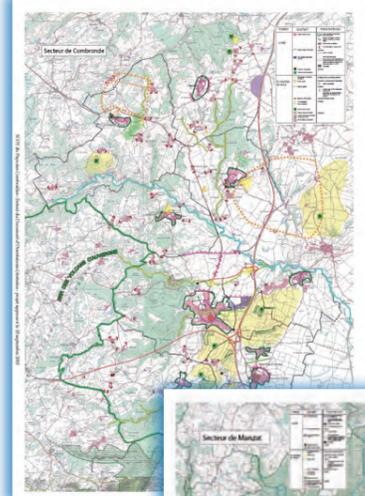
 le SCOT
en pratique

Cette brochure a été élaborée pour faciliter et encourager la mise en œuvre du SCOT par les élus, qui ont, depuis son approbation à le respecter dans le cadre notamment de l'élaboration de leur document d'urbanisme (PLU, carte communale). Elle présente ainsi un certain nombre de conseils et outils pratiques pour appliquer le SCOT à votre échelle. C'est aussi une synthèse qui présente l'essentiel du SCOT : des enjeux soulignés par le diagnostic aux prescriptions désormais opposables.

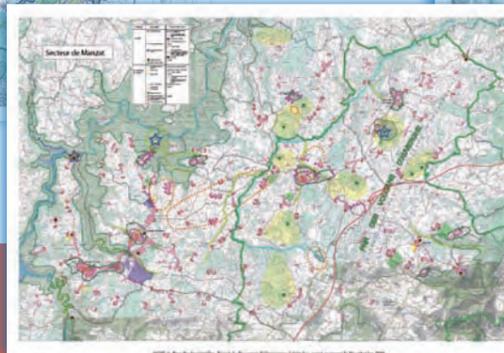
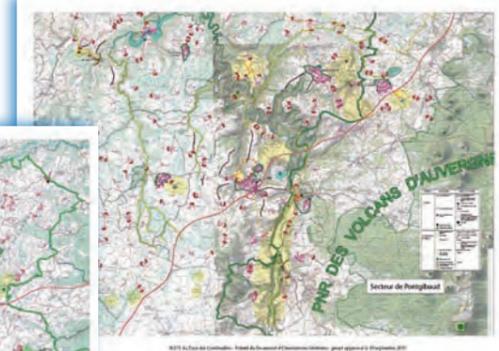


Cette brochure est complétée par :

- un CD sur lequel vous retrouverez le SCOT dans sa version complète (Rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et Document d'Orientations Générales (DOG),
- 3 cartes extraites du DOG qui ont été agrandies pour une meilleure lisibilité.



À noter que seuls ces deux documents (CD et cartes agrandies) ont une valeur réglementaire.



Document édité par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement des Combrailles - Place Raymond Gauvin - BP 25 - 63390 Saint-Gervais-d'Auvergne - Tél : 04 73 85 82 08 - Fax : 04 73 85 79 44 - Avec le soutien du Conseil Général 63 - Directeur de publication : A. Escure - Conception/Rédaction : Qui Plus Est et SMADC - Décembre 2011 - Imprimeur : All Numeric - Clermont-Ferrand - Tirage : 300 ex - ISSN : 1779-9309 - Contact : Nolwenn FERREC - SMAD des Combrailles - Crédits photos : Joël Damase, SMAD des Combrailles, Jodie Way, Communauté de communes des Côtes de Combrailles, Urbicand.

SCOT = Schéma de Cohérence Territoriale = document d'urbanisme qui fixe les grandes orientations du développement et de l'organisation du territoire pour les 10 voire 15 années à venir.

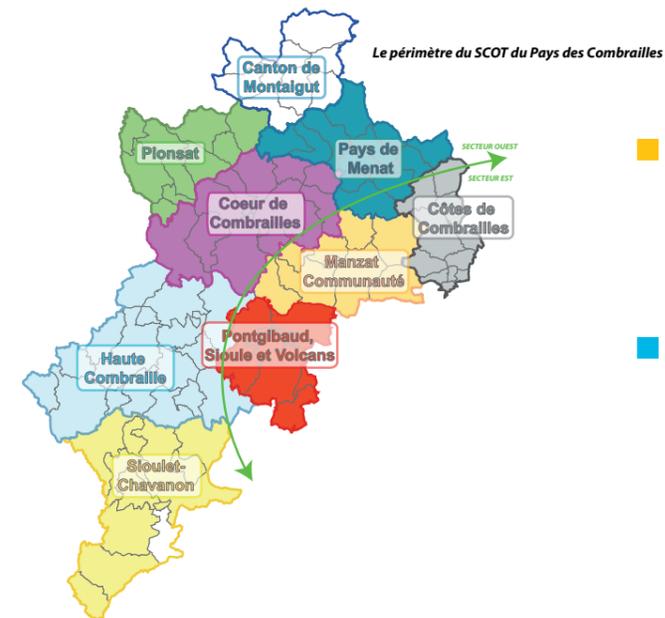
Ce document détermine les grands équilibres entre les différents espaces urbains, naturels, agricoles. Il exprime une véritable volonté politique pour le territoire concerné et coordonne les initiatives et les projets des intercommunalités dans les domaines de l'habitat, du développement économique, des services à la population, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement...

Un SCOT, pourquoi ?

Le territoire des Combrailles est un territoire rural soumis à diverses pressions. En se dotant d'un SCOT, les élus ont cherché à mieux maîtriser son développement. Ils ne voulaient plus subir ce développement, ni les phénomènes extérieurs l'impactant directement, mais ils souhaitent être de véritables acteurs pour maîtriser au mieux ces phénomènes et leurs conséquences, pour amplifier et tirer profit des tendances positives en limitant et corrigeant les tendances négatives.

Un SCOT, pour eux :

Le SCOT fixant pour les 10/15 prochaines années les grandes orientations du développement et de l'organisation du territoire, ce schéma a nécessairement un impact sur les 98 communes qu'il concerne, ainsi que sur ses habitants et ses acteurs économiques.



■ Ce document d'urbanisme a une valeur réglementaire, et pour que la stratégie de développement retenue porte ses fruits, il est important que chacun respecte ce document et participe, à son échelle, à sa mise en œuvre.

■ Aussi, les impacts de ce SCOT seront différents selon les publics : habitants, communes, intercommunalités, acteurs économiques... ne participeront pas de la même façon à sa mise en œuvre. Inversement, ces différents publics ne verront pas de la même façon l'intérêt d'un tel document.

• **Pour les jeunes** qui souhaitent s'installer sur les Combrailles et cherchent des petits logements, le SCOT diversifiera l'offre de logements pour répondre à tous les besoins, en offrant notamment plus de petits logements.

• **Pour les personnes âgées**, le SCOT prévoit également d'augmenter l'offre de petits logements et de renforcer l'offre de services dans les bourgs centres.

• **Pour les agriculteurs**, le SCOT permettra de limiter le mitage de l'espace agricole en regroupant l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes ou à proximité, et facilitera la cohabitation avec les habitants en instaurant une zone tampon inconstructible autour de l'exploitation.

• **Pour les touristes**, le SCOT permettra de préserver le cadre de vie et la qualité des paysages qui rendent le territoire des Combrailles attractif.

• **Pour les entreprises**, le SCOT a prévu une offre foncière réfléchie à l'échelle du Pays des Combrailles, qui met en avant des zones d'activités de qualité et bien positionnées en matière de desserte.



Comment appliquer le SCOT ?

Quelques outils pour appliquer le SCOT à votre échelle

L'application des grandes orientations stratégiques du SCOT qui sont rappelées plus précisément dans la synthèse (p. 10), devrait permettre d'éviter ou réduire de manière significative les effets négatifs causés par la poursuite des tendances de développement constatées au cours des dernières années. C'est à dire un déséquilibre entre un développement important à l'Est et un dépeuplement, une baisse des activités à l'Ouest et au Sud.

Chaque acteur du territoire va ainsi, à son niveau, participer par son action à leur application. C'est le cas des communes en tout premier lieu, par le biais essentiellement des documents d'urbanisme qu'elles vont élaborer ou réviser, des projets d'urbanisme et de développement économique qu'elles vont mener, ou encore par leurs actions sur les paysages ou l'habitat.

Pour vous aider à traduire et rendre effectifs les objectifs du SCOT à votre échelle, voici quelques conseils méthodologiques qui vous aideront à construire votre PLU ou votre carte communale et à préserver la qualité des paysages dans le cadre d'extensions urbaines ou d'aménagement de zones d'activités, par exemple.

Construire votre PLU ou votre carte communale

Rappelons tout d'abord, que l'élaboration d'un PLU doit être encouragée sur le maximum de communes, mais qu'il est indispensable de l'engager prioritairement sur les 12 bourgs centres et les communes rurales concernées par la pression urbaine (communes des secteurs Est). Pour les autres communes qui souhaitent élaborer une carte communale, beaucoup d'éléments décrits ci-après peuvent leur servir pour le diagnostic, et pour définir et justifier les surfaces qu'ils souhaitent rendre constructibles.

Afin d'assurer une meilleure cohérence à l'échelle de leur territoire, les communautés de communes peuvent également réfléchir à lancer cette démarche sur l'ensemble de leur périmètre ou tout du moins d'élaborer en commun les phases diagnostic et PADD.

Voici les éléments indispensables que doit traiter et contenir votre PLU, et que votre carte communale peut reprendre :

Les points clés du diagnostic :

- Une analyse paysagère qui mette en évidence les grands éléments structurants de la commune qui méritent une protection ou une amélioration. Cette analyse doit prendre en compte les phénomènes de co-visibilité même en dehors du territoire communal.
- Une analyse fine de l'architecture et de l'organisation urbaine du tissu ancien et des extensions urbaines récentes qui soit traduite par le biais de schémas et qui permette de justifier par la suite les principes d'urbanisme retenus pour les futures zones à urbaniser (alignement, intégration dans la pente, mitoyenneté...).
- Une évaluation précise de la vacance qui permettra d'affiner les simulations réalisées dans le SCOT à partir des chiffres d'une base de données régionale.
- Une analyse de l'évolution démographique et de l'habitat pour en déduire les besoins à venir.
- Une analyse des enjeux environnementaux et patrimoniaux présents sur la commune.

Les points clés du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

La carte communale ne contient pas de PADD mais pour justifier au mieux de l'ouverture de surfaces constructibles vous devrez malgré tout reprendre ces différents éléments pour être compatible avec le SCOT :

- Fixer l'ambition démographique en tenant compte des grands équilibres fixés au SCOT et rappelés (p. 7).
- Calibrer les besoins en logements générés en tenant compte des différents facteurs : desserrement des ménages, accueil des nouveaux habitants, vétusté du parc de logements, en utilisant la fiche méthodologique (p. 7).
- Fixer une part réaliste des bâtiments vacants qui peut être remise sur le marché, en sachant que le SCOT préconise de réhabiliter au moins 30% du parc vacant. Si la commune ne peut pas tenir cet objectif (peu de bâtiments vacants sur la commune, vacance incompressible...), elle le justifiera dans son PLU.
- Reprendre les objectifs de diversification de l'habitat du SCOT rappelés page 15. Ils pourront être modifiés sous réserve d'arguments.
- Reprendre les objectifs du SCOT en terme de création de logements sociaux (20 à 25% suivant les bourgs).
- Estimer la consommation foncière nécessaire à la création de nouvelles constructions, en appliquant les ratios proposés pour chaque type d'habitat et appliquer un taux de rétention foncière allant de 1,5 pour les territoires soumis à la pression foncière, à 2 pour l'Ouest et le Sud. (Cf fiche méthodologique p. 7).
- Reprendre les objectifs de maintien des échanges écologiques du SCOT de façon à protéger la trame verte et bleue et à la définir plus précisément dans le cadre des PLU.

Afin d'obtenir des résultats probants à l'échelle du Pays, il est primordial que chaque commune participe à l'effort collectif visant à réduire la consommation foncière. Cet enjeu est encore plus essentiel dans les secteurs Est.

Deux situations sont possibles :

- Soit la commune lance l'élaboration de son PLU ou carte communale : dans ce cas, elle devra s'assurer que la superficie totale des terrains constructibles c'est-à-dire les terrains non construits en zone U + les terrains classés en zone AU à vocation d'habitat pour les PLU ne dépasse pas la consommation foncière estimée.

- Soit la commune possède déjà un document d'urbanisme opposable : dans ce cas, elle réalisera tout de même l'exercice.

• Si les capacités foncières inscrites dans ce document sont compatibles avec l'estimation foncière, dans ce cas le document d'urbanisme respecte les préconisations du SCOT.

• Si les capacités foncières inscrites dans le document sont supérieures à l'estimation foncière, 2 solutions :

- soit la commune réviser son document d'urbanisme pour le rendre compatible avec les préconisations du SCOT, dans un délai de 3 ans à partir de son approbation,

- soit elle s'engage à bloquer autant que de besoin l'ouverture à l'urbanisation des zones AU non opérationnelles, dans le cas d'un PLU.

Les points clés des orientations d'aménagement :

Toutes les zones à urbaniser (AU) des PLU doivent bénéficier de l'élaboration d'une orientation d'aménagement. Il s'agit d'un outil plus souple et plus stratégique que le règlement, qui permet à la commune d'imposer un schéma d'aménagement sur une future zone à urbaniser, tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

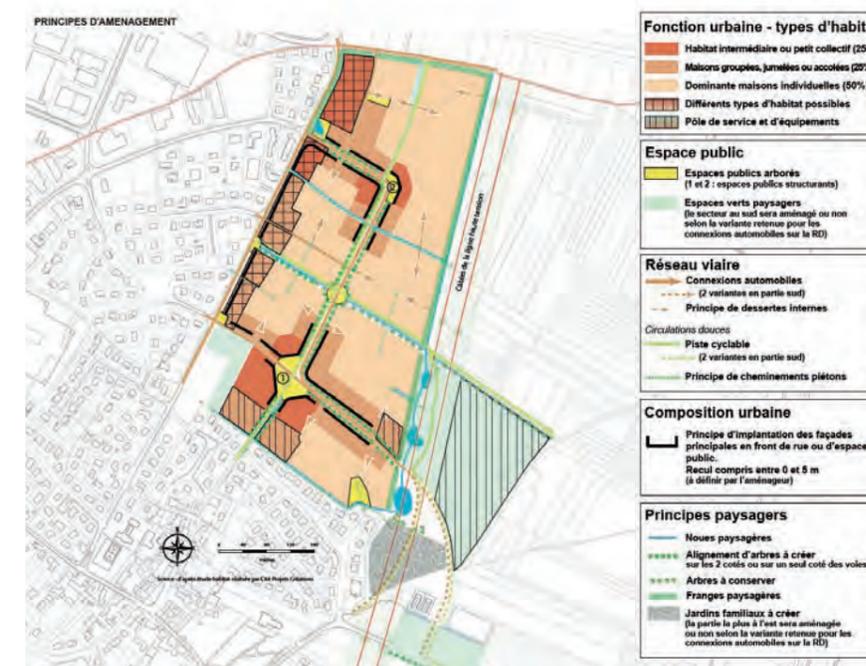
Elles seront réalisées soit au moment de l'élaboration du PLU pour les zones AU opérationnelles, soit au moment de leur ouverture à urbanisation par le biais d'une procédure de modification pour les zones AU non opérationnelles.

Pour les communes dont les capacités de développement sont situées principalement en zone U, et qui souhaitent maîtriser l'urbanisation, elles ont la possibilité d'instituer une servitude, consistant à interdire les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, sous réserve de le justifier, et dans un périmètre délimité pour une durée au plus de 5 ans,

Toutes les zones AU comprendront au minimum des orientations qui traiteront des thèmes suivants :

- le programme (type d'habitat ou d'activité),
- les principes de trame viaire, de trame verte, d'insertion dans le site, d'implantation du bâti,
- et des recommandations pour un urbanisme et une architecture économes en énergie.

Exemple d'orientation d'aménagement sur la commune de Perrigny-lès-Dijon (1650 habitants) visant à aménager un nouveau quartier d'habitat :



Principes d'aménagement retenus par la commune :

- Assurer la connexion de ce futur quartier
- Déterminer des typologies de logements complémentaires qui accompagnent la structure urbaine du quartier (habitat intermédiaire, individuel groupé et individuel isolé)
- Favoriser des modes de déplacement alternatifs avec l'aménagement de nouvelles liaisons douces
- Intégrer le bâti par des axes paysagers de qualité et des franges paysagères externes assurant une transition adaptée entre le quartier et les espaces environnants
- Aménager des espaces publics favorisant une dynamique de vie de quartier (2 pôles de centralité structurants organisés autour d'espaces publics arborés et pouvant accueillir des commerces, services...).

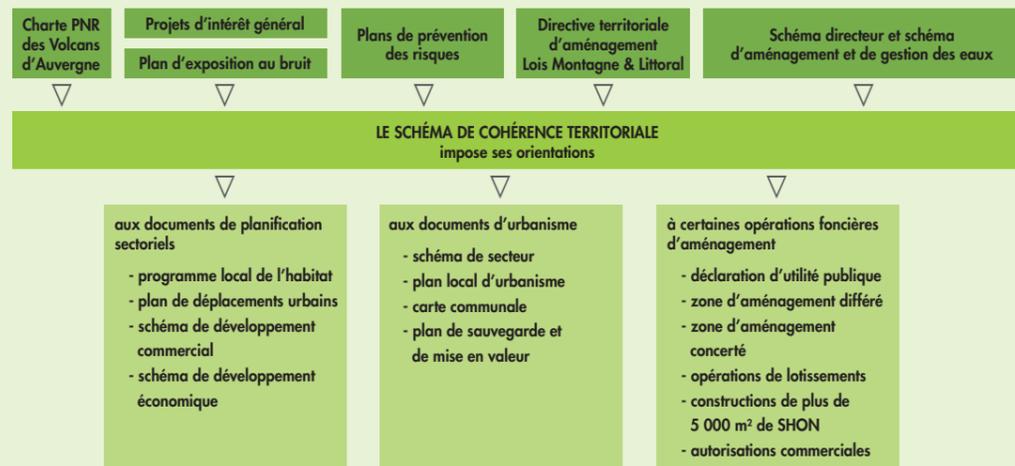
Les attentions à apporter au réplément des PLU

- Afin de permettre la diversification des types d'habitat et d'économiser le foncier, il est important d'adapter les dispositions du règlement à savoir de ne pas imposer :
 - des **COS** (coefficient d'occupation des sols) ou des **CES** (coefficient d'emprise au sol) trop faibles : il est conseillé de ne pas en fixer sur les noyaux bâtis anciens,
 - des **marges de recul** par rapport à la voirie et aux limites séparatives systématiques et trop importantes,
 - des **surfaces minimum**.
- Le SMADC, pour simplifier le travail des communes, a élaboré en partenariat avec le CAUE, un modèle de cahier des charges pour l'élaboration ou la révision de PLU, que plusieurs communes ont déjà utilisé. **Ce cahier des charges présente le contexte de la commune, ses intentions en matière d'urbanisme, le contenu détaillé de la mission qui s'appuie sur les points clés détaillés dans le SCOT et présentés précédemment, et les compétences nécessaires par rapport aux enjeux de la commune.** La rédaction de ce cahier des charges est la 1^{ère} étape importante pour l'élaboration/révision d'un PLU car il permet :
 - de mettre en avant les particularités de la commune (son contexte, ses enjeux, ses attentes) qui faciliteront la compréhension des bureaux d'études intéressés et les aideront à adapter leur offre au contexte,
 - d'annoncer qu'il existe, sur le territoire communal concerné, un SCOT approuvé depuis 2010 dont il faudra tenir compte, de façon à disposer d'un document d'urbanisme compatible,
 - et enfin, de préciser les compétences attendues par la commune pour le bon déroulement de la mission.

Cette étape n'est donc pas à négliger et il ne faut pas hésiter à contacter les services du SMADC pour être accompagné dans cette démarche.

- Enfin, à titre d'information, voici **les principaux points d'incompatibilité observés aujourd'hui entre les PLU et les SCOT**, et sur lesquels il faut être vigilants lors de l'élaboration des PLU :
 - le non respect de la localisation des zones d'activités et des surfaces prévues,
 - les surfaces ouvertes à l'urbanisation souvent trop importantes et en inadéquation avec l'ambition démographique de la commune,
 - les limites d'urbanisation et les limites des enveloppes urbaines non respectées,
 - des coupures vertes et des espaces naturels remarquables classés parfois en zones constructibles,
 - la préservation insuffisante de la zone agricole.

Toutes les prescriptions contenues dans le SCOT ne doivent pas être vues comme des contraintes, mais plutôt comme des règles que l'on fixe et que l'on se fixe pour orienter le développement du territoire, renforcer ses atouts et atténuer ses faiblesses. Il s'agit donc plutôt d'un cap à suivre que de contraintes stricto-sensu, d'autant plus que dans l'application de ces règles, à une échelle plus locale, il y a toujours une marge d'interprétation pour adapter au mieux ces règles au contexte local. Il est nécessaire également de rappeler que le SCOT doit prendre en compte un certain nombre de lois, de documents et schémas existants qui s'imposent à lui. Voici schématiquement quelle est sa place parmi tous ces documents.



Fiche méthodologique pour estimer les besoins en logements

Cette méthode reste théorique et donc perfectible mais elle a le mérite de donner un cap aux communes en terme d'accueil de population à une échéance 2020 et de les aider à traduire cet apport de population en surfaces urbanisables.

Ambition démographique des différents secteurs :

- Secteur Est : 15% pour les bourgs (Combronde, Manzat, Pontgibaud, St Georges et les Ancizes) et 12% pour les autres communes
- Centre des Combrailles : 5 à 10% pour les bourgs de Menat, St Gervais et Pontaumur ; 5% pour les CC Pays de Menat et Cœur de Combrailles
- Secteurs Ouest et Sud : 3% pour le bourg de Pionsat et 0% pour les autres communes des CC Haute-Combraille, Pionsat, Sioulet-Chavanon et le canton de Montaigut.

Données à compléter (bleu) / Données calculées automatiquement (orange)

Commune de

1er facteur : desserrement des ménages

A - Taille des ménages en 2007 :	2,4	C - Nombre d'habitants en 2009 :	936
B - Taille des ménages en 2017 :	2,2	D - Nombre d'habitants en 2019 :	1048
E - Nombre de logements nécessaires en 2007 : C/A =			390
F - Nombre de logements nécessaires en 2017 : C/B =			425
G - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			35

2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants

H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2017 : D - C =	112
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =	51

3ème facteur : renouvellement du parc de logements existant

J - Nombre de résidences principales :	378
K - Nombre de logements du parc existant qui sera à renouveler : J x 3% =	11
L - Nombre total de logements à créer : G + I + K =	98

Besoin en constructions neuves

M - Nombre de logements vacants dans le parc total :	45
N - Objectif du SCOT, remettre 30% de ce parc de logements vacants sur le marché soit : M x 30% =	14
O - Nombre de logements neufs à construire : L - N =	84

Ventilation par type d'habitat

Besoin en logements de taille plus variée (efforts à fournir pour créer des F1, F2, F3 et du locatif)

	Habitat individuel (10/15 logements à l'hectare)	Habitat groupé (25 logements à l'hectare)	Nombre de logements individuels soit X Ha	Nombre de logements groupés soit X Ha
Les 2 pôles majeurs + les 3 bourgs périurbains	50% maximum	50% minimum	Résultats de la case O x 60 et 70%	Résultats de la case O x 30 et 40%
Communes rurales des secteurs Est - Canton de Combronde - Canton de Manzat - Secteur de Pontgibaud	60% à 70% maximum	30 à 40% minimum	81 à 94 logts soit 6,2Ha	41 à 54 logts soit 2,16Ha
Autres bourgs centres	60%	40%	(6.2ha + 2.16ha) X 1.5 ou 2	suivant les cas
Communes rurales Ouest et Sud	70% maximum	30% minimum		
Surface totale tenant compte du coefficient de rétention de 1,5 pour l'Est, ou de 2 pour l'Ouest et le Sud (en Ha)				12,54

Le document d'urbanisme de cette commune pourra donc prévoir autour de 13 ha de surfaces urbanisables pour répondre à l'ensemble des besoins en logements prévus sur cette commune et liés au desserrement des ménages, à l'accueil de nouveaux habitants, au renouvellement du parc, et à la remise sur la marché de logements vacants.

Préserver la qualité des paysages

De façon à préserver la qualité des paysages des Combrailles, un effort tout particulier doit être fourni pour :

- maîtriser la qualité des extensions de bourgs et faire que ce développement soit durable,
- insérer les nouvelles constructions dans le paysage,
- et réaliser des aménagements de bourgs et de zones d'activités de qualité.

Pour faire en sorte que toutes les extensions urbaines soient de qualité, il est indispensable de réaliser pour chaque extension, un plan d'ensemble qui garantira la cohérence de ces aménagements. Celui-ci pourra être traduit dans les orientations d'aménagement prévues pour les communes qui élaboreront des PLU.

Pour maintenir la qualité des bourgs en maîtrisant l'évolution des paysages, un des guides pratiques édités par le SMADC en 2008 visant à apporter du conseil et de l'information sur la Charte Architecturale et Paysagère, et à veiller à la mise en oeuvre du SCOT, a été consacré au "Renouvellement et développement des bourgs". Vous trouverez ainsi dans ce guide des éléments pratiques et illustrés pour faire un développement durable des bourgs, et réaliser des constructions de qualité. Voir l'extrait ci-contre.

3 - Assurer le suivi qualitatif de la démarche du renouvellement et du développement du bourg.

Quel que soit la taille de la commune le résultat du renouvellement et développement du bourg dépendra beaucoup de l'exigence de la maîtrise d'ouvrage pour tendre vers un développement durable. Une démarche de qualité participe à cet objectif.

Traduire clairement les choix en les retranscrivant dans un règlement.

- ➔ Définir un petit nombre de règles travaillant le projet urbain.
- ➔ Délimiter les zones d'implantation des constructions.
- ➔ Faire respecter les règles (Le Code Général des Collectivités Territoriales confère au maire un pouvoir de police en cas d'infraction aux règles d'urbanisme).
- ➔ Indiquer une volumétrie de la construction.
- ➔ Prescrire les traitements de limites de propriété.

S'entourer de professionnels qualifiés.

- ➔ Confier le projet de conception de renouvellement ou d'extension du bourg à une équipe de professionnels qualifiés capables d'analyser et d'intégrer les enjeux urbains architecturaux et paysagers (formation et expérience en urbanisme, architecture, paysage...).

Soutenir une architecture de qualité.

- ➔ Préférer les volumes et formes simples.
- ➔ Ne pas multiplier les matériaux sur les projets.
- ➔ Permettre la création contemporaine.

Exemple de Saint Priest des Champs

Requalification d'un espace libéré en centre bourg pour la création de nouveaux logements à proximité des services et dans un souci de limiter l'étalement urbain.



Dans la même collection, un guide pratique traite de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles. Il a pour objectif de faciliter l'adéquation entre l'aspect pratique d'un tel bâtiment, et l'image qu'il renvoie des Combrailles à travers sa qualité architecturale et son intégration paysagère. Il traite ainsi à la fois de la construction du bâtiment agricole et de son insertion dans l'environnement, du choix des matériaux et des couleurs, et des dispositions que les communes peuvent prendre dans leur PLU concernant les bâtiments agricoles.

GUIDE PRATIQUE **Pays des Combrailles**
Le pays de votre développement durable



Insertion paysagère des bâtiments agricoles

Cette problématique de l'insertion paysagère renvoie à celle de l'implantation de constructions sur les lignes de crête sensibles car visibles de très loin.

Les sites paysagers d'intérêt majeur qui constituent des points de repères importants dans le paysage et qui aujourd'hui sont encore vierges de toute construction, doivent être totalement protégés. Pour ceux sur lesquels des bâtiments sont déjà installés, il serait souhaitable de ne plus permettre de nouvelles installations ou d'imposer qu'elles se fassent de manière groupée et non linéaire.

Les projets doivent également :

- respecter l'histoire du parcellaire notamment en préservant la trame bocagère, et par exemple s'appuyer au maximum sur l'existant pour définir les limites séparatives entre les lots d'un aménagement,
- s'adapter autant que possible à la topographie chahutée du territoire, en inscrivant les bâtiments dans la pente.

Enfin, la préservation de la qualité des paysages passe également par l'aménagement d'espaces publics ou de zones d'activités de qualité. Concernant les aménagements d'espaces publics, ceux-ci, en intégrant un traitement sobre des voies, et en laissant une place importante au végétal, participeront à l'ambiance rurale appréciée des communes. Cet aspect est également traité par un autre guide pratique édité par la SMADC dédié à la qualité et à l'attractivité des espaces publics.

2 - Adaptation au terrain

La construction doit être cohérente avec le terrain afin de garantir une bonne insertion et souvent une réduction des coûts.

Respecter les lignes du paysage.

- ➔ S'inscrire dans les silhouettes existantes.
- ➔ Composer avec les éléments naturels (soleil, vent, vues).
- ➔ Éviter de s'implanter sur une crête.

Coller à la topographie.

- ➔ Proscrire les terrassements importants.
- ➔ Adapter le projet architectural au terrain.

Intégration déconseillée

- 1 • Cour goudronnée surdimensionnée : augmentation de la surface imperméabilisée, terrasse difficilement utilisable comme terrain de jeux, impact paysager fort.
- 2 • Terrassements onéreux : mise à nu du terrain (érosion rapide, impact visuel fort, coupure entre la rue et la maison).
- 3 • Non prise en compte de la situation géographique par la maison : les façades ne profitent pas des vues offertes par le dénivelé.
- 4 • Espace privatif entre la maison et la forêt réduite : destruction du verger préexistant, limite brutale entre la forêt et la pelouse.

Intégration recommandée

- 1 • Cour en dalles ou gravillons donnant directement sur la rue : distinction entre espaces privé et public, impact paysager réduit.
- 2 • Mur de soutènement vertical en pierre sèche calcaire : aspect traditionnel et esthétique, économie de surface (le vieux royer a pu être conservé).
- 3 • Façade principale tournée vers la vallée, véritable espace d'agrément, utilisation traditionnelle et modérée du bois.
- 4 • Espace privatif entre la maison et la forêt, espace d'agrément suffisant.

La répartition de la construction sur des niveaux décalés permet de limiter les terrassements.

SCOT du Pays des Combrailles - 2007



Concernant les zones d'activités, de façon à garantir des aménagements de qualité et cohérents, les maîtres d'ouvrage devront réaliser des plans directeurs d'aménagement. Ce plan doit être absolument réalisé pour les zones d'activités des 3 pôles majeurs ainsi que pour celles des 9 autres bourgs, et les zones d'importance intercommunale. Cette disposition vient conforter l'application de la charte de développement durable des Parcs d'Activités du Conseil Général et Conseil Régional.

Ce plan directeur devra comprendre :

- l'insertion du projet dans son site et son environnement et le traitement des limites et des façades urbaines créées,
- la trame viaire, la trame des espaces verts, paysagers, et des espaces publics,
- les règles d'implantation du bâti, des recommandations architecturales et paysagères,
- la gestion technique de la zone : intégration de système de retenue des eaux pluviales et de ruissellement, réseaux d'assainissement,
- les conditions et l'organisation de leur accessibilité, notamment pour les déplacements doux,
- le rythme de développement et de commercialisation de la zone,
- le cadre juridique de la réalisation du projet : maîtrise d'ouvrage, procédure d'urbanisme, financements, partenariats.

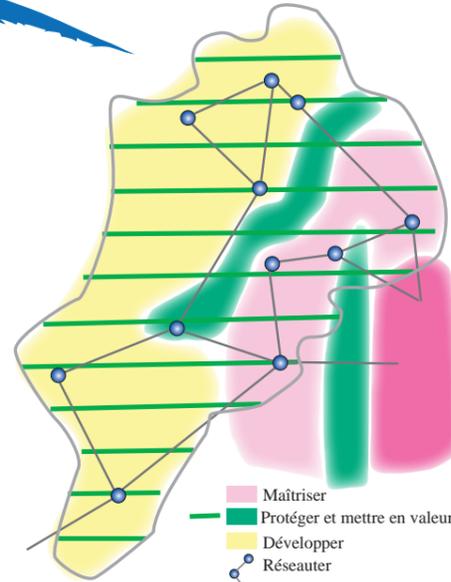
La situation du territoire

Des atouts :

- une qualité de cadre de vie encore très préservée,
- un solde migratoire positif,
- 2 pôles industriels qui rayonnent sur une grande partie du territoire,
- un réseau de 12 bourgs qui structure le territoire.

Des écarts qui se creusent entre :

- un **secteur Est** qui bénéficie de la proximité de la métropole clermontoise et accueille ainsi de nouveaux habitants, des entreprises, des services, mais qui doit également gérer les conséquences et les risques de cette pression urbaine (réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers, atteintes à la qualité des paysages, banalité pavillonnaire dans des villages de caractère, encombrements routiers, demande élevée de services périurbains),
- et un **secteur Ouest et Sud** qui connaît une diminution de population due au vieillissement important. Ceci génère une réduction des activités induites (services, commerces, artisanat), et un enclavement géographique qui engendre des difficultés d'attractivité pour des entreprises non locales.



La stratégie retenue

La volonté partagée des élus est de contrecarrer cette tendance en :

- s'appuyant sur les capacités de développement propres au territoire (le cadre de vie attractif, les capacités productives locales, le réseau des 12 bourgs)
- et en tirant parti de la proximité et du dynamisme de la métropole Clermontoise mais de manière raisonnée.

Tous relèvent le défi de construire pour demain un Pays des Combrailles actif, équilibré et solidaire.

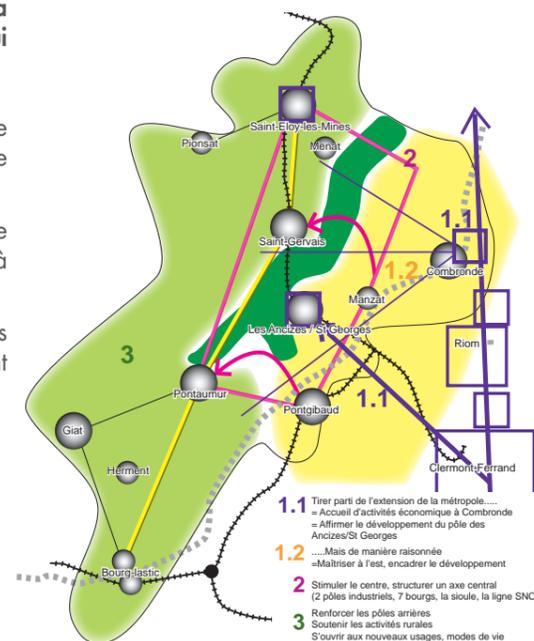
Pour ce faire, les élus s'engagent dans les 10 ans à venir, à mettre en oeuvre collectivement une stratégie d'aménagement et de développement qui combine une approche spatiale de manière à prendre en compte les différents contextes qui touchent le Pays, et une approche thématique correspondant aux grandes politiques publiques à mener.

La solidarité entre les territoires est le fil conducteur qui a guidé l'élaboration de la stratégie spatiale retenue, qui s'articule en 3 axes :

- 1 Tirer parti du dynamisme de la métropole clermontoise et de la récente mise en service de l'A89 mais de manière raisonnée.
- 2 Renforcer le cœur des Combrailles, interface entre le monde périurbain à l'Est et le monde rural à l'Ouest et au Sud en valorisant ses atouts.
- 3 Dynamiser les activités liées aux ressources locales en particulier à l'Ouest et au Sud en complément des activités agricoles et forestières à conforter.

Cette stratégie spatiale s'appuie sur ce qui fait l'originalité et l'unité des Combrailles à savoir :

- un réseau de 12 bourgs,
- un tissu de communes rurales,
- et une qualité paysagère et architecturale qui participe à la notoriété du Pays des Combrailles et pourrait se traduire par " un label Combrailles ".



Pour mettre en oeuvre la stratégie retenue par les élus, des orientations ont été définies pour chaque politique publique thématique à mener, et déclinées par secteur géographique de manière à prendre en compte les différentes problématiques territoriales.

1. Assurer du développement économique et de l'emploi

Cette 1^{ère} orientation constitue la priorité pour les élus du territoire et se décline en 3 axes complémentaires :

Passer de 2 à 3 pôles industriels majeurs :

C'est sur ces trois pôles économiques reconnus d'intérêt majeur à l'échelle des Combrailles, que les projets de création ou d'extension de zones d'activités les plus importantes seront concentrés.

--> **Ouverture et montée en puissance du pôle de Combronde (Parc de l'Aize)** : une première tranche de 60 ha dont 35 cessibles va être aménagée durant la durée d'application du SCOT, et afin d'anticiper le développement de cette zone 120 ha supplémentaires sont prévus à terme.

Pour maintenir la dynamique aujourd'hui avérée (28% de la surface cessible de la 1^{ère} tranche cédés, et 65% sous option au 3^{ème} trimestre 2011), le Syndicat Mixte du Parc de l'Aize a lancé les études préalables à l'extension du Parc. Celles-ci vont permettre :

- de définir le périmètre d'extension, d'un maximum de 120 ha, qui fera l'objet d'un 2nd dossier de création de ZAC, et s'accompagnera d'une évolution du PLU de Combronde dans le cadre d'une procédure de révision,
- de localiser dans ce périmètre une 1^{ère} phase d'extension d'une vingtaine d'hectares répartis à l'Est et à l'Ouest du Parc actuel, pour laquelle la commune de Combronde va mener une révision simplifiée de son PLU,
- d'initier la mise en place d'un Système de Management Environnemental préalable à une certification ISO14001 du Parc de l'Aize, dans le prolongement d'une AEU® (Analyse Environnementale de l'Urbanisme) réalisée début 2011.



Renforcement des 2 pôles existants (Les Ancizes/St Georges et Saint-Eloy-les-Mines) :

Les capacités de développement de ces deux pôles industriels in situ ou à proximité permettront largement d'assurer leur renforcement et de répondre à la demande (54 ha disponibles à court terme en phase 1 et 161 ha à plus long terme en phase 2). La réalisation de ces zones sera progressive, par tranche, en fonction des besoins. Ainsi, l'extension ou l'ouverture à urbanisation des terrains prévus en phase 2 s'effectuera quand 50% des terrains cessibles de la phase 1 seront commercialisés, quelque soit le nombre d'années passées.

Commercialisés = cessions immobilières ou actes notariés.



Développer l'offre d'activités dans les bourgs :

Chacun des 12 bourgs a programmé soit l'extension, soit la création d'une zone d'activités à proximité du tissu existant. Chaque commune rurale pourra également continuer d'accueillir des bâtiments et ateliers artisanaux répondant aux besoins plus locaux. Enfin, des capacités foncières seront à débloquent dans les tissus existants (bâti vacant) pour accueillir des services et des activités tertiaires.

• **Développer des activités en lien avec les ressources du territoire (agriculture, bois, éolien...)**

Il s'agit d'une part, de maintenir les activités agricoles en assurant :

- **la pérennité des espaces agricoles :**

De façon à limiter le mitage de l'espace agricole l'urbanisation sera regroupée dans les enveloppes urbaines existantes ou en périphérie immédiate de celles-ci. Les communes seront incitées à réaliser des documents d'urbanisme pour préserver les équilibres entre les espaces agro-forestiers et les espaces urbains. Afin de préserver des espaces agricoles fonctionnels, chaque commune (ou intercommunalité) s'engagera également, à travailler sur des restructurations foncières.

Dans les secteurs où la valeur agronomique des sols est importante (principalement dans la Limagne, mais aussi dans la partie Nord du territoire), les espaces agricoles seront classés en zone agricole des PLU. Les espaces agricoles stratégiques du secteur de la Limagne pourront faire l'objet d'un classement en zone agricole protégée (ZAP).

Lors de l'élaboration des PLU, une attention particulière sera portée sur l'intérêt paysager de certaines zones agricoles qui devront bénéficier d'un zonage agricole inconstructible, ainsi que sur l'identification des principales haies à préserver qui pourront faire l'objet d'une protection adaptée (espace boisé classé ou élément remarquable du paysage par exemple).

- **le maintien de la fonctionnalité des exploitations :**

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, différents éléments seront à prendre en compte :

- la proximité et l'accessibilité des exploitations aux stabulations et prairies par rapport au zonage ;
- pour faciliter la cohabitation entre les exploitants et les habitants, une zone « tampon » (rayon de 100 mètres modulable, classé inconstructible) pourra être aménagée autour de l'exploitation (valable quelle que soit le type d'exploitation). La mise en place de cette zone tampon sera analysée au cas par cas dans chaque PLU en fonction de la pérennité de l'exploitation ; l'objectif étant d'éviter de faire cohabiter une zone urbaine ou à urbaniser avec une zone agricole constructible.

En outre, pour faciliter la cessibilité ou la transmission des exploitations, le SCOT conseille de dissocier l'exploitation de l'habitation.



Il s'agit d'autre part, de valoriser le patrimoine forestier en :

- **Optimiser la gestion des espaces forestiers :**

Plusieurs outils pourront être employés pour regrouper les parcelles en vue d'une gestion améliorée : syndicat mixte de gestion forestière, bourse d'échanges.

Par ailleurs, la gestion des différents espaces boisés sera adaptée selon leur vocation principale :

- **vocation environnementale et paysagère** pour les boisements situés dans les gorges de la Sioule principalement ; ces espaces seront protégés pour leurs intérêts dans la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité et des paysages.

- **vocation de production** pour la plupart des autres massifs.

Afin de préserver l'équilibre entre les espaces agricoles et les espaces forestiers, la mise en place d'une réglementation des boisements est fortement conseillée.

- **Accompagnant le développement de la filière bois :**

Cette filière sera à renforcer par l'accompagnement des différentes structures la composant : scieries, plateformes de stockage, de transformation, de production de granulés ou de plaquettes, chaufferies bois, menuiserie,...

Pour aller dans ce sens, une Charte Forestière de Territoire (CFT) a été élaborée à l'échelle du Pays des Combrailles en 2009/2010, et approuvée en 2011. Le diagnostic a fait ressortir 8 enjeux forts, auxquels la CFT répond par 15 objectifs qui eux-mêmes se déclinent en 20 propositions d'actions.



Enfin, il s'agit également d'accueillir des activités de carrières dans les meilleures conditions, en instaurant un certain nombre de critères qui devront permettre de limiter au mieux les nuisances, et enfin de développer la production d'énergie renouvelable.

2. Mener une politique résidentielle différenciée

L'ambition démographique affichée à l'échelle du territoire est de ne plus perdre d'habitants d'ici 10 ans, ce qui signifie qu'il faudra accueillir environ 2600 nouveaux habitants pour pallier les pertes dues au solde naturel négatif. Au-delà de cette ambition commune, cet objectif a été décliné par secteur en tenant compte de chaque contexte territorial.

• **Maîtriser la périurbanisation à l'Est**

- **Fixer des objectifs de population et de création de logements tenables et solidaires des autres territoires :**

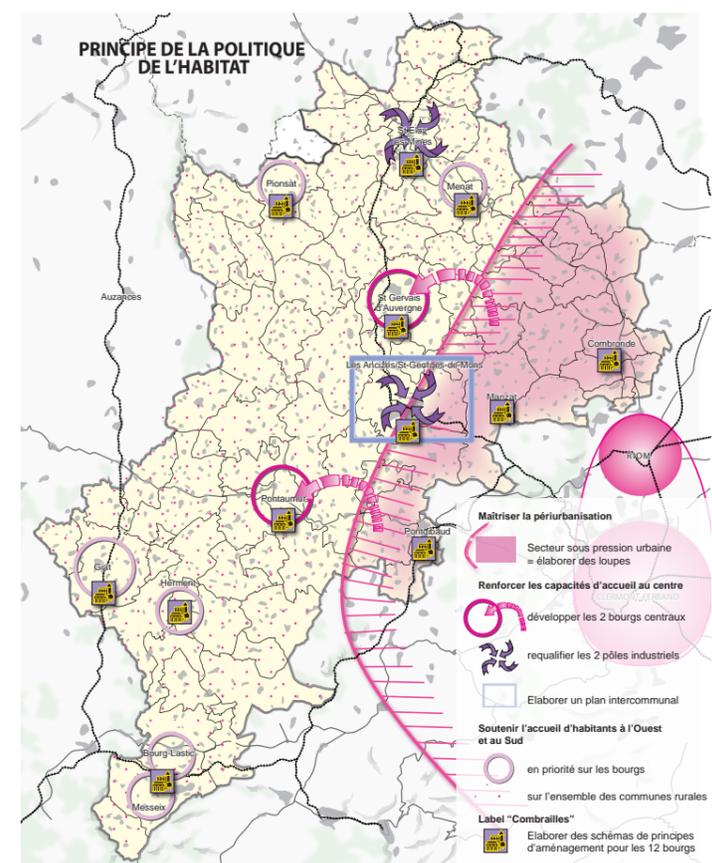
Il s'agit de maîtriser volontairement l'arrivée de nouvelles populations (12% sur les 10 prochaines années contre environ 18% sur certaines communes ces dernières années) pour inciter un report de population sur les bourgs du centre des Combrailles.

Les communes de cette frange Est devront ainsi par le biais de leur document d'urbanisme, limiter et débloquer progressivement les terrains à construire. D'autre part, afin d'éviter un mitage important de l'espace, l'accueil de nouvelles populations et donc la création de nouveaux logements seront volontairement plus conséquents sur les 3 bourgs de Combronde, Manzat et Pontgibaud.

- **Maintenir un équilibre entre les différentes vocations de l'espace :**

Cette pression à l'Est soulève également des problèmes d'étalement urbain fortement consommateur de terres agricoles ou naturelles, d'atteintes au paysage irréversibles... Aussi, les élus concernés souhaitent encadrer ce phénomène de périurbanisation, afin de garantir un développement harmonieux de leur commune qui assure le maintien de la qualité du cadre de vie et un équilibre entre les différentes vocations de l'espace.

Pour répondre à cet enjeu, une « loupe » du SCOT sur l'ensemble de la frange Est a été réalisée ainsi que sur les 12 bourgs centres (cf : les 3 cartes papier agrandies dans le document "SCOT en pratique").



Cette loupe se traduit par une cartographie qui vise à :

- lutter contre l'étalement urbain, en recentrant l'urbanisation sur et à proximité des noyaux existants, par la délimitation de secteurs privilégiés d'urbanisation représentés par une ceinture verte (80% des constructions devront être situées dans ces enveloppes.)
- limiter les constructions le long des voies pour des questions de sécurité et de préservation des vues
- marquer de façon claire les grands espaces naturels, paysagers ou agricoles à préserver
- déterminer des coupures vertes à maintenir entre les villages ou hameaux pour limiter l'étalement linéaire le long des voies et faire en sorte que chaque village ou hameau reste bien identifié
- identifier le patrimoine remarquable à valoriser et à protéger (sites paysagers, sites de qualité, façades urbaines...).



Pour les communes du secteur Est et les 12 bourgs centres, le zonage de leur document d'urbanisme (PLU ou carte communale) devra tenir compte de cette loupe et ne pas aller à son encontre. À noter qu'il existe une marge d'interprétation concernant notamment la délimitation des secteurs privilégiés d'urbanisation (enveloppe verte), de 50 à 100 mètres, que les communes devront préciser à l'échelle de leur PLU.

Exemple de la carte communale de Chapdes-Beaufort :

- Les arrêts d'urbanisation représentés par des parenthèses rouges sur la loupe du SCOT ont pour vocation de limiter les constructions le long des voies, de façon à densifier au contraire le noyau bâti existant représenté par la tâche rose.
- La carte communale de Chapdes-Beaufort a tenu compte de ces parenthèses pour déterminer la zone constructible sur le village des Girauds (délimitée en pointillés bleu).

• **Soutenir l'Ouest et le Sud du territoire en renforçant le cœur des Combrailles**

Afin d'assurer un développement harmonieux, le report de population organisé depuis la frange Est devra être ciblé sur :

- **les 2 petites villes du territoire** : les Ancizes/St Georges et St Eloy les Mines. Pour celles-ci, les objectifs en terme de diversification de type de logements seront plus ambitieux en fixant une prédominance pour l'habitat groupé et collectif correspondant à l'image plus urbaine de ces 2 pôles. L'offre de logements intégrera les besoins spécifiques liés à la main d'oeuvre industrielle (davantage de petits logements, davantage de logements sociaux),
- **les 5 autres bourgs** notamment sur St-Gervais-d'Auvergne et Pontaurmur, qui, de par leur situation géographique, constituent des points de relais stratégiques du développement de l'Est vers l'Ouest et le Sud. Pour mieux garder et attirer de nouveaux habitants à l'Ouest et au Sud, il faudra moderniser et adapter l'offre d'habitat aux besoins. Ainsi, les objectifs de création de logements devront entre autre prendre en compte l'augmentation importante du nombre de personnes âgées.

Des objectifs partagés quels que soient les secteurs géographiques :

Afin d'accueillir ces 2600 nouveaux habitants qui permettront au territoire d'enrayer la baisse de population liée à son vieillissement, il existe également un certain nombre d'objectifs que tous les secteurs géographiques doivent poursuivre.

À l'échelle du SCOT, le besoin de création de logements a été estimé à 3 800 d'ici 10 ans, soit 380 par an.

Pour répondre à l'ensemble de ces besoins, chaque bourg devra créer entre 50 et 60 % de F1 - F3.

• **Créer de nouveaux logements**

L'estimation des besoins en logements prend en compte 3 critères :

1. Le desserrement des ménages : qui correspond aux phénomènes de décohabitation (familles éclatées....) et au vieillissement.
2. L'objectif d'accueil de nouveaux habitants : qui correspond aux logements à créer pour accueillir les habitants supplémentaires souhaités.
3. La vétusté du parc de logements existants : il s'agit de tenir compte des logements vétustes qu'il faudra détruire et reconstruire.

• **Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins**

Offrir plus de petits logements pour répondre :

- aux besoins liés au vieillissement de la population
- aux évolutions des structures familiales (divorces, familles recomposées...)
- aux besoins spécifiques de logements de la main d'oeuvre industrielle ou encore des lycéens.

Offrir plus de logements locatifs aidés

• **Remettre du bâti vacant sur le marché**

La vacance est importante dans les Combrailles (entre 7 et 16% selon les secteurs en 2004), aussi l'ambition générale est fixée à 30% de remise en état de ces logements vacants. Ces efforts permettront d'une part de minimiser les besoins en constructions neuves, et d'autre part d'embellir les bourgs et villages.

Objectif de bâtiment vacants à remettre sur le marché d'ici 2017				
Secteurs	besoin total de logements	nombre de logements vacants en 2004	Objectif de 30% à remettre sur le marché	Besoins en constructions neuves
Canton de Combronde	561	254	79	482
Canton de Manzat	846	309	93	753
SIVOM Pontgibaud	503	238	71	432
Com com Pays de Menat	249	225	68	182
Com com Cœur de Combrailles	385	297	89	296
Haute Combrailles	310	288	85	224
Com com Pionsat	149	214	64	84
Sioulet Chavanon	323	347	104	219
Canton de Montaigut	476	872	262	214
SCOT	3801	3054	916	2885

Pour aller plus loin dans la définition d'une politique de l'habitat à l'échelle des Combrailles, le SMADC vient de lancer (en septembre 2011), en étroite collaboration avec les communes et communautés de communes de son territoire, l'élaboration d'un « Programme Local de l'Habitat » (ou PLH).

Ce document qui définit la politique de l'habitat susceptible de répondre aux besoins et aux attentes des habitants, est élaboré en partenariat avec les élus locaux, les promoteurs, les bailleurs et les habitants. Il fixe pour une période de 6 ans des objectifs et des principes pour répondre aux besoins en logement du territoire, et indique les moyens à mettre oeuvre pour y parvenir.

Surtout, il permettra de négocier avec l'Etat, le Département et les bailleurs sociaux, des moyens financiers pour créer ou rénover des logements. En effet, le PLH ne se limite pas uniquement au développement d'une offre nouvelle, mais il doit prendre également en compte l'amélioration de l'offre existante. Il traite aussi bien du parc public que du parc privé.

• **Favoriser de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace et économes en énergie**

Afin de diversifier davantage le type d'habitat proposé, aujourd'hui trop centré sur l'habitat individuel, chaque commune se fixera comme objectif la création de nouveaux logements respectant une diversité de formes et de densité.

Cet effort permettra de répondre davantage à tous les besoins et de réduire la consommation foncière.

Le SCOT distingue 2 types de densité :

- **l'habitat individuel pur** (maison isolée au milieu de la parcelle) avec une moyenne de 10-15 logements par hectare
- **l'habitat groupé** qui comprend l'habitat intermédiaire avec une moyenne de 25 logements à l'hectare, et l'habitat collectif qui présentent une moyenne de 50 logements à l'hectare.

	Habitat individuel	Habitat groupé
Les 2 pôles majeurs + les 3 bourgs périurbains	50 % maximum	50 % minimum
Communes rurales des secteurs Est : - Canton de Combronde - Canton de Manzat - SIVOM de Pontgibaud	60 % à 70 % maximum	30 % à 40 % minimum
Bourgs ruraux et bourgs relais	60 %	40 %
Communes rurales de l'Ouest et du Sud	70 % maximum	30 % minimum

Objectifs de référence fixés selon le type de commune et son contexte territorial

Les différents types d'habitat

Les formes d'habitat intermédiaires peuvent prendre différents aspects :

- la maison de village mitoyenne, alignée sur rue avec un petit jardin
- habitat groupé, avec des volumes imbriqués permettant de minimiser les vis-à-vis et offrant à chaque logement soit un petit jardin, soit une terrasse et une entrée indépendante.

Habitat individuel pur :



Formes urbaines groupées : habitat individuel groupé 15 à 20 logements à l'hectare



Habitat intermédiaire : 25 à 30 logements à l'hectare



Habitat collectif : 50 logements et plus à l'hectare



L'habitat individuel pur se caractérise souvent par l'implantation de maisons isolées au milieu de leur parcelle. Ce type d'habitat répond à des aspirations recherchées par les habitants mais contribue au mitage du paysage et consomme plus de foncier.

L'habitat groupé, intermédiaire se caractérise par :

- des opérations présentant une densité comparable à celle du petit collectif
- des logements pouvant être juxtaposés ou, de préférence, imbriqués et superposés avec des jardinets ou des terrasses plantées
- des logements commandés par des entrées indépendantes où, en tout état de cause, les parties communes sont aussi réduites que possible
- des surfaces privatives à l'air libre d'une taille représentant une proportion significative de la surface habitable (par ex / 20% ou plus)

Bien entendu, ce type d'habitat ne peut être réalisé que sous la forme d'opérations immobilières avec permis de construire groupés, mais il peut concerner aussi bien des logements locatifs sociaux que des opérations de standing en accession à propriété.

Selon le vocabulaire architectural utilisé et selon la hauteur des bâtiments, l'habitat intermédiaire peut s'intégrer dans tous les types de communes, qu'elles soient urbaines, périurbaines ou rurales.

(Extrait du projet Métropole-Savoie sur l'habitat intermédiaire).

L'habitat collectif peut permettre de mixer :

- les tailles de logements
 - les statuts des occupants (locataire, propriétaire...)
- et donc de répondre à différents besoins en logement. Cette forme urbaine permet de combiner plus facilement un rez de chaussée dédié à une activité et des étages consacrés aux logements. Elle est à privilégier dans les 12 bourgs.

À titre indicatif, en réalisant ces efforts collectifs de diversification des formes urbaines, cela permettra d'économiser environ 20% de foncier par rapport à un scénario qui consisterait à poursuivre les tendances actuelles qui privilégient largement la construction individuelle isolée sur une parcelle.

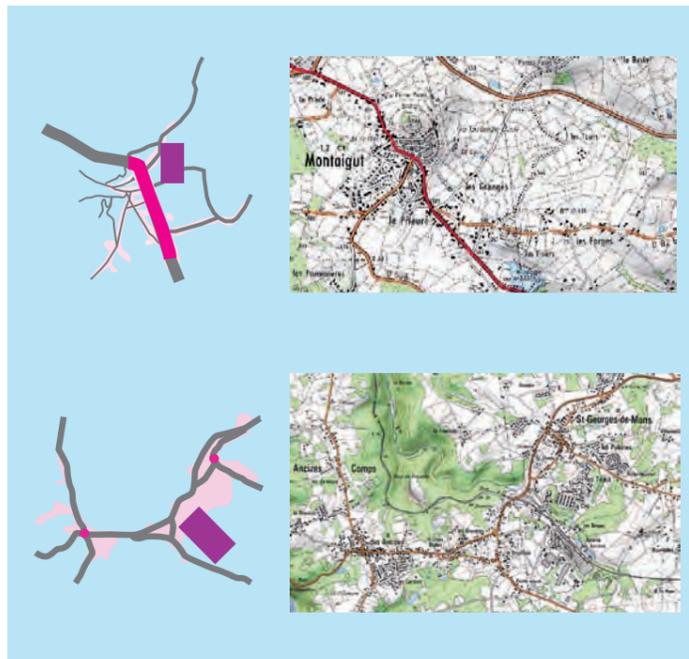
Estimation des besoins fonciers pour les communes rurales de chaque secteur d'ici 2017					
Secteurs	Habitat Individuel pur (10/15 logements par hectare)		Habitat groupé (25 logements à l'hectare)		Surface totale consommée (Ha) en tenant compte du taux de rétention foncière (1,5 ou 2)
	Nombre de constructions neuves	Superficie consommée (Ha)	Nombre de constructions neuves	Superficie consommée (Ha)	
Canton de Combronde	194	16,2	105	3	28,7
Canton de Manzat	118	9,8	64	1,8	17,5
SIVOM de Pontgibaud	250	20,8	134	3,8	37
CC du Pays de Menat	115	9,6	58	1,6	16,9
CC Cœur de Combrailles	138	11,5	69	2	20,1
CC Haute-Combraille	68	5,7	34	1	13,4
CC de Pionsat	24	2	12	0,3	4,6
CC Sioulet-Chavanon	62	5,1	31	0,9	12,1
Canton de Montaigut	87	7,3	44	1,2	17
Total du SCOT	1055	88	549	16	167

• **Appliquer les principes d'urbanisme garants d'une qualité et d'une durabilité des aménagements**

- **Regrouper l'urbanisation :**

Afin d'éviter un mitage du paysage et de l'espace agricole, chaque commune privilégiera la densification des noyaux bâtis existants et un remplissage des « dents creuses » avant de s'étendre en continuité immédiate du tissu existant.

Les extensions urbaines dans les communes qui ne possèdent pas de PLU devront être mesurées, proportionnées à l'existant. Afin de ne pas enclaver de terrains et de réduire le coût des réseaux, l'urbanisation linéaire qui altère également beaucoup le paysage et peut provoquer des impressions d'entrée de bourgs interminables, doit être proscrite. Il faut privilégier une urbanisation en épaisseur des communes.



- **Requalifier les sites urbains qui le nécessitent :**

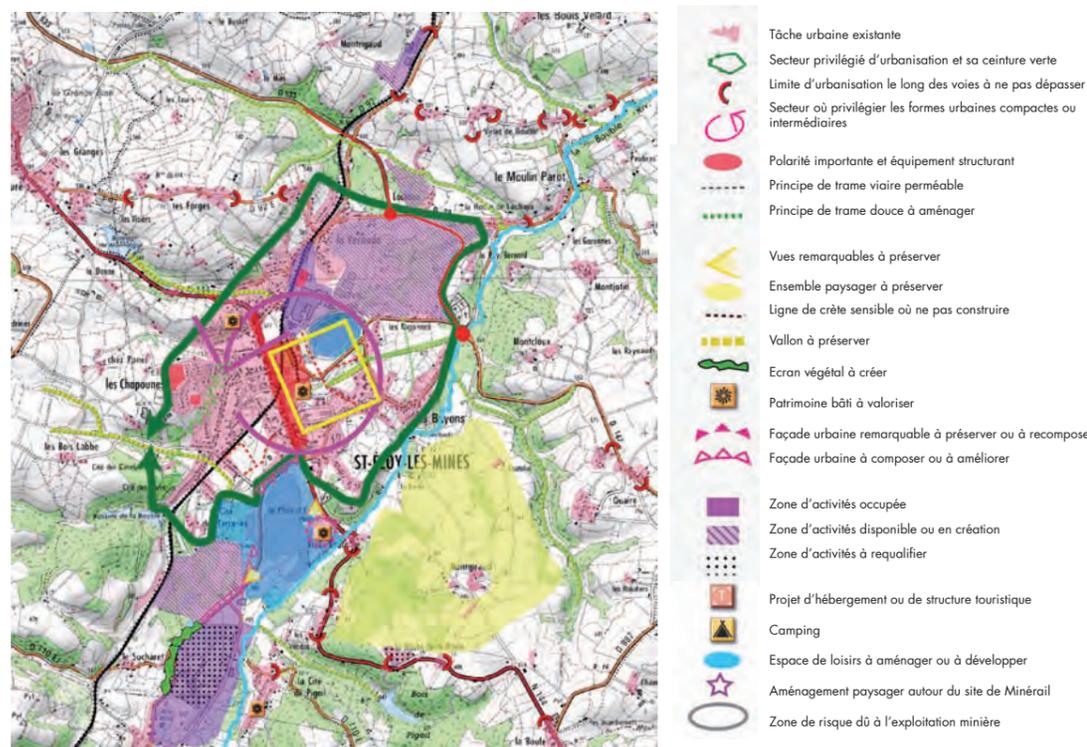
• **Identifier les sites de grande qualité paysagère et les protéger :**

Les sites paysagers d'intérêt majeur qui constituent des points de repères importants dans le paysage et qui aujourd'hui sont encore vierges de toutes constructions, doivent être totalement protégés. Pour ceux sur lesquels des bâtiments sont déjà installés, il serait souhaitable de ne plus permettre de nouvelles installations ou d'imposer qu'elles se fassent de manière groupée et non linéaire.

• **Valoriser le patrimoine bâti, et s'inspirer de ses caractéristiques** pour proposer une architecture plus moderne et qui s'insère dans l'existant

• **Protéger les espaces naturels remarquables.**

Les loupes du SCOT réalisées sur l'ensemble de la frange Est et les 12 bourgs centres, telles qu'elles ont été présentées p. 13 de ce document, appliquent ces principes, en voici un exemple. Chacune de ces communes devra respecter et reprendre cette cartographie lors de l'élaboration de son document d'urbanisme.



• **Adapter l'offre de services dans les bourgs en fonction des contextes**

Parallèlement à l'offre de logements, une politique sur le niveau d'équipement des 12 bourgs contribuera à améliorer leur attractivité vis-à-vis des futurs habitants potentiels. L'offre de services devra donc être adaptée au contexte territorial et au niveau d'équipement actuel de chacun.

Saint-Eloy-les-Mines et Les Ancizes/St-Georges représentent les 2 pôles majeurs du territoire de par leur poids démographique, leur niveau de services et le nombre d'emplois sur place qu'ils proposent.

Ces trois petites villes doivent conserver et développer la gamme de services proposée à la fois aux habitants et aux entreprises, notamment en terme de formations, de services publics, de commerces, de loisirs, culture et sports.

Les 3 bourgs périurbains de Combronde, Manzat et Pontgibaud vont profiter du desserrement de l'agglomération clermontoise et vont accueillir des jeunes ménages avec enfants cherchant à accéder à la propriété. Ils vont devoir répondre à une demande croissante de services liés à la petite enfance et à la jeunesse : crèches, haltes garderies, écoles... qui sont des facteurs importants dans le choix d'implantation des futurs habitants.

Les 6 bourgs ruraux que sont Bourg-Lastic/Messeix, Giat, Pontaumur, Saint-Gervais-d'Auvergne, Menat et Pionsat, rayonnent sur un bassin de vie. Il est important qu'ils conservent et développent une gamme de services diversifiée de bon niveau pour répondre aux besoins de leur habitants qui, de par leur éloignement, ne peuvent pas se rendre facilement à Clermont-Ferrand ou à Montluçon.

Des efforts particuliers devront être entrepris sur le commerce, les services aux personnes âgées, les services publics.

D'autre part, en fonction de certaines spécificités, des services sont à maintenir ou à développer. A titre d'exemple, Giat et Saint-Gervais-d'Auvergne ont une vocation agricole bien identifiée. Les foires, les concours agricoles qui participent à la notoriété de ces communes et même des Combrailles doivent continuer à s'y dérouler régulièrement.

Plusieurs bourgs ont d'ores et déjà étoffé ou prévu d'étoffer leur offre de services à destination notamment de la petite enfance : c'est le cas de Combronde avec le Relais d'Assistants Maternelles intercommunal qui a ouvert ses portes en juin 2008. Ce lieu de rencontres et d'informations, pour les assistantes maternelles, les parents et les enfants, se situe à Combronde et des ateliers d'éveil ont lieu sur l'ensemble des communes de la communauté de communes des Côtes de Combrailles.



3. Rendre durablement accessible le territoire

La revitalisation de la ligne SNCF Montluçon/Clermont via Volvic est un des enjeux majeurs partagés par l'ensemble des élus du SMADC. En effet, même si pour l'heure le trafic est suspendu sur la ligne depuis décembre 2007, et que des freins financiers semblent compromettre la remise en état de cette voie ferrée à court terme, les acteurs du territoire souhaitent insister sur son importance dans le développement des Combrailles. La diversification de son utilisation est la solution proposée pour relancer cette voie capitale.

L'étude réalisée par le SMADC, en 2008, sur les conditions et modalités de rénovation de cette ligne, a donné une 1^{ère} estimation du coût de sa remise en état, et a permis d'évaluer les différents usages possibles pour cet axe :

- **le transport de marchandises :** il présente un réel intérêt pour 2 pôles industriels (St Eloy les Mines et les Ancizes), mais nécessite un engagement des entreprises qui, elles, sont soucieuses d'avoir le meilleur service de transport au meilleur prix, or aujourd'hui celui-ci est offert par le transport routier ;
- **une vocation touristique** qui a été confirmée, notamment grâce au passage sur le Viaduc des Fades. Aujourd'hui la réflexion sur un projet de train touristique est engagée par le SMADC ;
- **le transport de personnes :** celui-ci nécessiterait une amélioration des conditions de circulation (cadencement, connexion avec les réseaux urbains de transport en commun) et un changement des habitudes des habitants qui privilégient la voiture individuelle tant que les prix des carburants se maintiennent à des niveaux jugés acceptables.



Parallèlement à cette orientation forte, la politique de déplacement retenue prévoit de conforter les 12 bourgs comme lieux de rabattement depuis les communes rurales, de structurer les déplacements doux à l'échelle des bourgs centres, d'améliorer les dessertes routières stratégiques qui permettent de relier les pôles entre eux et de traverser le territoire du Nord au Sud et d'Est en Ouest.

À noter, que pour préserver les principales perceptions sur les sites naturels lointains (chaîne des Puys, Puys de Dôme et de Sancy) ainsi que les dégagements visuels d'échelle plus réduite, des prescriptions ont été établies et portées dans des schémas contenus dans le SCOT, pour chacun des principaux axes de découverte du paysage des Combrailles (A89, D2144, D2089 et D941).

4. Tourisme, nature, environnement

Cette quatrième et dernière orientation s'articule autour de 3 axes :

Développer un tourisme durable en lien avec les atouts patrimoniaux du territoire

- En renforçant l'axe touristique de la Sioule

Le cours de la Sioule n'étant pas homogène sur l'ensemble de son parcours, il est possible de distinguer différentes sections avec des vocations et des enjeux différents. Ces enjeux, principalement liés à la qualité des milieux rencontrés, devront être pris en compte dans le développement touristique de la vallée afin de préserver la sensibilité écologique du site, garante de son attractivité sur le long terme. Ainsi, pour chacune des sections identifiées, diverses préconisations sont édictées afin de redynamiser le tourisme dans la vallée.

Exemple de la section des gorges de la Sioule entre Chouvigny et Menat : la principale vocation de cette section est liée à un tourisme de découverte paysagère. Les gorges sont à valoriser (signalétique, lecture du paysage, aménagement de points de vue,...) et l'hôtellerie située en bordure de la Sioule nécessite d'être restaurée.

- En jouant la carte du tourisme vert sur l'ensemble du territoire

Si la Sioule constitue le principal axe touristique des Combrailles, le reste du territoire recèle différents atouts qu'il convient de valoriser dans le cadre d'un tourisme vert pouvant s'orienter vers des clientèles relativement diversifiées selon les activités proposées. Ce concept de tourisme vert est la carte à jouer pour développer un tourisme économiquement viable et durable sur le territoire. Les principales orientations à suivre concernent l'adaptation aux besoins des hébergements, la diversification des activités et la valorisation du patrimoine naturel, bâti ou culturel.

Protéger et gérer les espaces naturels remarquables

- En assurant la protection des milieux et des espèces les plus remarquables

Afin de préserver la biodiversité rencontrée sur le territoire, l'urbanisation sera strictement limitée dans les espaces identifiés comme remarquables : sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitat, Znieff de type I, zones humides qui seront identifiées dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme et feront l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle.

- En maintenant les échanges écologiques

Même si les grands corridors écologiques ont été identifiés dans le cadre du SCOT, un véritable réseau écologique doit être mis en place afin de connaître l'organisation et la structuration des échanges biologiques sur le territoire et de mettre ainsi en œuvre les actions pour les préserver. Une étude permettant de définir ces différents corridors écologiques devra donc être engagée par le SMADC, à l'échelle du territoire et des territoires riverains. Les corridors qui seront identifiés devront être préservés notamment vis-à-vis des aménagements susceptibles de créer un obstacle à la libre circulation de la faune. C'est pourquoi ils devront être traduits dans les documents d'urbanisme sous la forme d'espaces à vocation naturelle d'une largeur qui pourra être adaptée (au minimum 20 mètres en milieu agricole et 10 mètres en milieu urbain).

- En préservant les boisements d'intérêt écologique et paysager

Les principaux massifs identifiés par l'Office National des Forêts pour leur intérêt environnemental et paysager devront être globalement conservés dans leurs surfaces et caractéristiques actuelles. Si toutefois des aménagements devaient réduire ces boisements et avoir sur eux un impact écologique, paysager ou social, une compensation foncière devra être recherchée. Dans ce cas, un reboisement devra être réalisé sur d'autres terrains, situés à proximité de préférence, sur une surface correspondant à la surface défrichée et pouvant être augmentée en fonction du rôle écologique, paysager ou social des boisements concernés par le défrichement.

Prendre en compte la ressource en eau, les énergies et les déchets

Il s'agit d'une part de préserver durablement la ressource en eau :

- En préservant la qualité de la ressource

Les abords des captages servant pour l'alimentation en eau potable seront protégés, et la mise en place de procédures de protection sera encouragée (protection foncière, mesures agri-environnementales,...).

Le SCOT devra prendre en compte les orientations des SAGE de la Sioule, de l'Allier aval et du Cher amont lorsque ceux-ci seront approuvés.

Globalement, les berges des différents cours d'eau présents sur le territoire devront être protégées de l'urbanisation nouvelle, par le maintien des corridors écologiques le long des cours d'eau. et la mise en place d'un espace libre de construction suffisant (minimum 10 mètres, dans la mesure où aucune zone inondable n'a été cartographiée dans l'atlas des zones inondables du département) entre les nouvelles constructions et les berges, afin de permettre la divagation de la rivière (ou son débordement éventuel).

- En assurant les besoins en eau potable et en assainissement

L'amélioration de la qualité des eaux passera également par l'optimisation de l'assainissement des eaux usées. Ainsi, des efforts seront entrepris pour améliorer la collecte des effluents, la qualité des réseaux, le traitement des eaux et des boues d'épuration.

Le SCOT précise que l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones sera conditionnée par une analyse de la ressource et de la présence d'équipements adaptés en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Ainsi, chaque nouveau projet d'urbanisation devra s'assurer d'un approvisionnement durable en eau potable (peu coûteux économiquement et durable d'un point de vue environnemental) et devra privilégier la solution la plus adaptée pour l'assainissement des eaux usées en prenant en compte la forme urbaine et la consommation d'espace engendrées (l'objectif recherché étant de minimiser la consommation d'espace).

En outre, le SCOT préconise la réalisation de zonages d'assainissement à l'échelle communale, intégrant la problématique des eaux pluviales ainsi qu'un diagnostic des réseaux et du dispositif de traitement.

Dans un contexte de renchérissement régulier du coût du pétrole, de raréfaction des énergies fossiles et d'augmentation de la pollution atmosphérique, l'objectif est également de maîtriser la consommation énergétique :

- En réduisant les consommations énergétiques liées à l'habitat

Les formes urbaines telles que les maisons accolées ou les petits collectifs seront favorisées. De même, les nouvelles constructions adopteront préférentiellement une conception bioclimatique (orientation du bâti, matériaux écologiques, intégration des énergies renouvelables,...) afin de tendre vers le bâti « passif ». Les communes auront un rôle incitateur en intégrant systématiquement ces différents principes dans la construction des bâtiments communaux dont elles ont la responsabilité. Pour les constructions existantes, des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ciblées « énergie » pourront être engagées afin de réduire les déperditions énergétiques.

Exemple du Programme d'intérêt général (PIG) de la communauté de communes Coeur de Combrailles mis en place en 2009 pour lutter contre la précarité énergétique et favoriser les économies d'énergies.

Après 2 années d'activité opérationnelle, l'animation mise en œuvre a porté ses fruits en générant de nombreux contacts de propriétaires (222 propriétaires ont été renseignés). 78 dossiers ont été déposés pour des travaux dont 74 concernant des propriétaires occupants pour des projets visant notamment le changement de menuiseries ou de chaudière. Au vu de ses bons résultats, le PIG a été prolongé d'une année complémentaire.

- En développant les énergies renouvelables

Les documents d'urbanisme devront intégrer les possibilités de production (emplacement des plateformes bois ou des installations d'éoliennes) mais aussi d'utilisation de ces énergies dans les constructions publiques et privées (possibilité d'installer des panneaux solaires notamment).

Un certain nombre de communes dotées d'un PLU ont d'ores et déjà modifié leur règlement pour permettre l'installation de panneaux solaires par exemple sur certaines zones.

Concernant la gestion des déchets, le SCOT renvoie aux orientations du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés et du plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics qui prévoient notamment l'installation sur le territoire de 4 sites de stockage des déchets inertes ainsi qu'une déchetterie pour les déchets du BTP.

Enfin, en vue de prévenir les risques, le SCOT ne fait que rappeler que les risques liés aux inondations, aux mouvements de terrains, aux anciennes concessions minières, aux ruptures de barrage, au transport de matières dangereuses et aux établissements à risque devront être pris en compte dans les documents d'urbanisme.

Les zones exposées à ces risques devront ainsi être laissées inconstructibles de façon à garantir la sécurité des populations. La réalisation d'un document de prévention des risques d'inondation de la Sioule et ses affluents pourra être engagée pour les communes de Châteauneuf-les-Bains et Pontamur.

Par ailleurs, au regard du passé minier historique de certaines communes des Combrailles, une vigilance particulière devra être apportée aux anciens sites d'exploitation lors de l'élaboration des PLU pour limiter l'aléa lié au risque minier.



SCOT



Syndicat Mixte pour l'Aménagement
et le Développement des Combrailles
Place Raymond Gauvin - BP 25
63390 Saint-Gervais-d'Auvergne

Tél : 04 73 85 82 08
Fax : 04 73 85 79 44

Mail : smadc@combrailles.com
www.combrailles.com