



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Synthèse du diagnostic et orientations du projet intercommunal

10-09-20

SOMMAIRE

1. Contexte général
 2. Synthèse de éléments principaux du diagnostic
 3. Orientations du projet intercommunal
 4. Scénarios d'aménagement
 5. Lexique
-

CONTEXTE GÉNÉRAL

1

Le territoire couvert de la Communauté de communes Brioude Sud-Auvergne



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal portera sur l'ensemble du territoire de la CCBSA

→ **27 communes**

Quelques chiffres clés

16 937 habitants (2016)

42 340 hectares

40 habitants/km²

10 858 logements

7 620 emplois

Définition et objectifs d'un PLUi

PLUi = Plan Local d'Urbanisme intercommunal

→ Document d'urbanisme opérationnel qui porte sur le territoire de plusieurs communes

→ Périmètre = l'intercommunalité

❑ Il met en œuvre le projet intercommunal, co-construit entre élus à l'horizon de 10-15 ans

❑ Il met en articulation les politiques publiques d'aménagement, de transports, d'habitat mais aussi d'environnement, de climat ou d'activités économiques

❑ C'est un outil central pour relancer la construction, car il donne les droits de construire à la parcelle



Composition du PLUi

- Un document composé de **6 pièces** qui ont des **valeurs réglementaires différentes**

1		Rapport de présentation	 Non opposable
2		Projet d'Aménagement & de Développement Durables	 Opposabilité Indirecte
3		Orientations d'Aménagement & de Programmation	 Opposable
4		Documents graphiques	 Opposable
5		Règlement (applicable dans chaque zone)	 Opposable
6		Annexes	 Opposabilité des Servitudes

Pourquoi élaborer un PLUi ? Quels sont les avantages ?

❑ Le territoire **dispose d'un cadre réglementaire**

- Des règles clairement affichées pour tous
- Une sécurité du document et un gain de temps dans l'instruction des demandes d'urbanisme

❑ **L'intercommunalité représente une échelle pertinente** dans un nombre croissant de domaines : transport, habitat, commerce, économie, réseaux, déchets... tous éléments de l'urbanisme au sens large

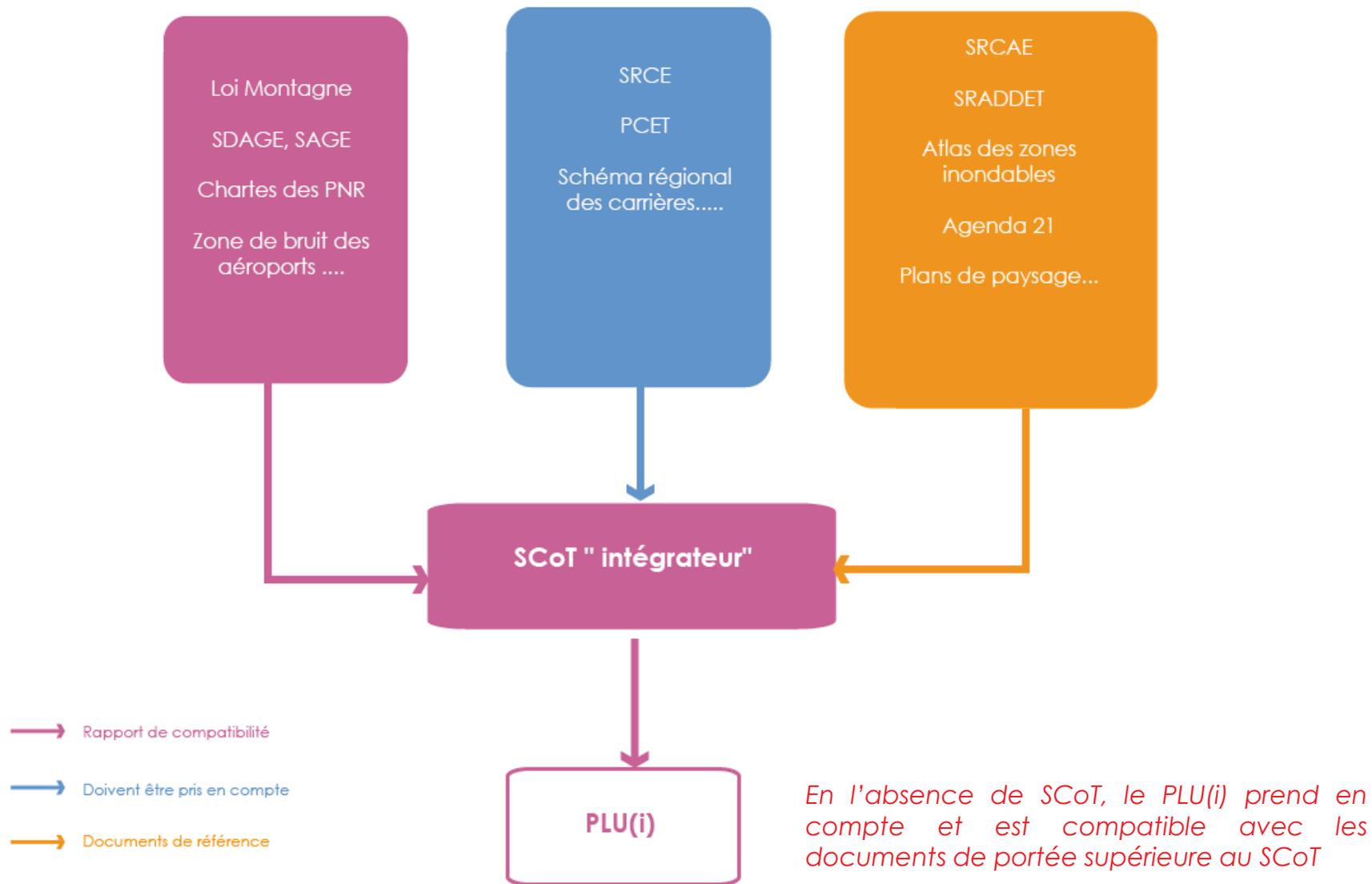
❑ Un document qui permet de définir **une vision commune et partagée du territoire** en **s'appuyant sur la complémentarité des communes**

- Renforcer la solidarité du territoire

❑ Une **mutualisation** de l'ingénierie et des moyens financiers



Documents supra-comunaux

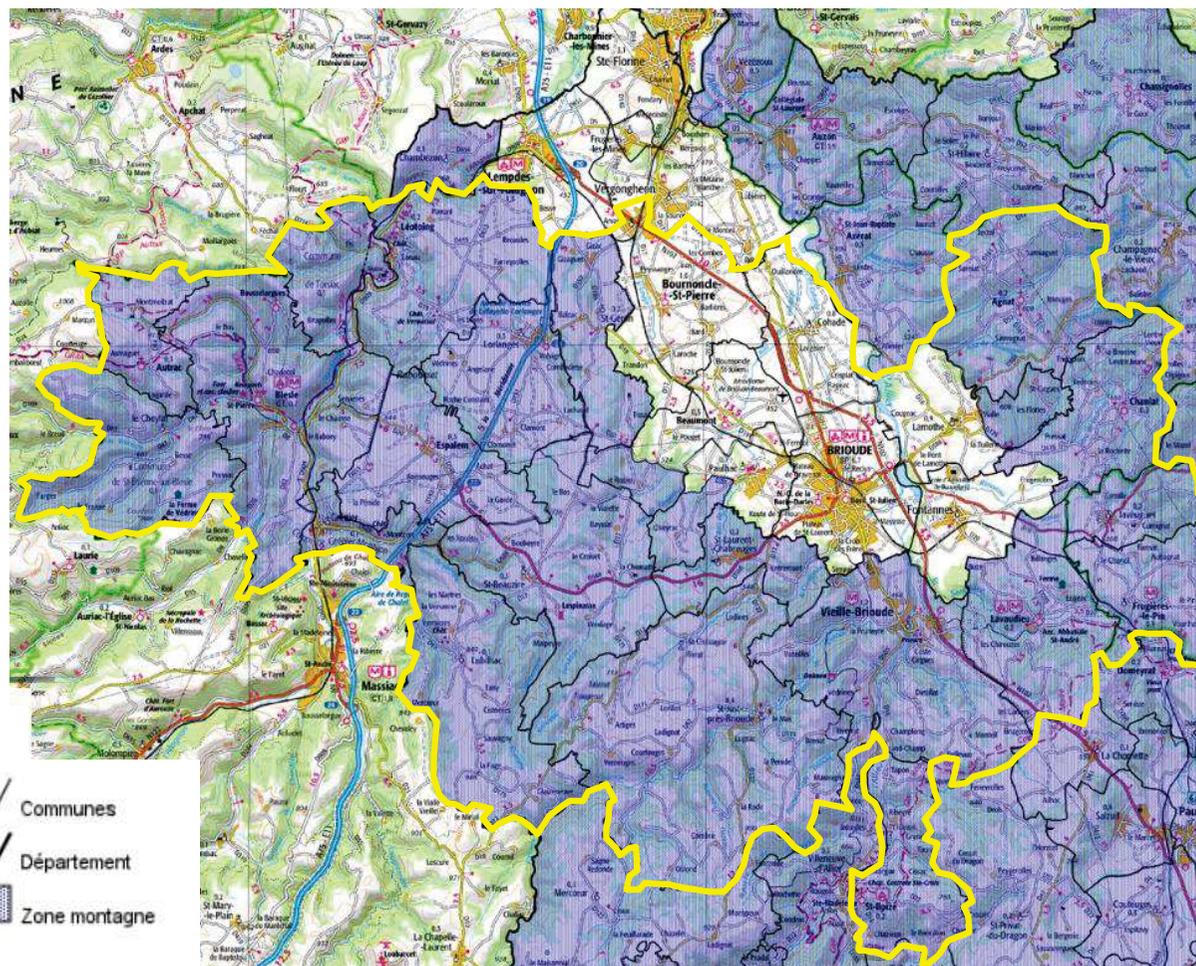


Zoom sur la loi Montagne

Sur les 27 communes que couvre le territoire de la CCBSA, **23 communes** sont concernées par les dispositions de la loi Montagne

Exceptions :

- Brioude
- Bournoncle-Saint-Pierre
- Cohade
- Fontannes
- Lamothe (pour partie)
- Paulhac (pour partie)
- Beaumont (pour partie)



Zoom sur la loi Montagne

La loi Montagne c'est quoi ?

- ❑ Une **loi relativement ancienne** → **votée en 1985** ; qui concerne plus de 5000 communes à l'échelle nationale
- ❑ La liste des communes concernées = fixée par arrêtés interministériels

Objectif de la loi : concilier le développement et la protection des territoires

- ❑ Principaux effets juridiques :



Protection
de l'agriculture



Préservation des paysages,
des milieux caractéristiques



Principe d'urbanisation
en continuité de l'existant



Encadrement du
Développement touristique



Principe d'urbanisation
en continuité de l'existant

Zoom sur la loi Montagne

Illustration du principe d'urbanisation en continuité de l'existant



Possibilité de déroger à cette règle via l'élaboration d'un dossier spécifique réalisé dans le cadre du PLUi

SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS PRINCIPAUX DU DIAGNOSTIC

2

Qu'est-ce qu'un diagnostic de territoire ?

C'est une **analyse du territoire**, prise comme une **photographie**

Le diagnostic de territoire analyse :

Les données **socio-démographiques**



Le développement **urbain et foncier**



L'activité **économique** du territoire



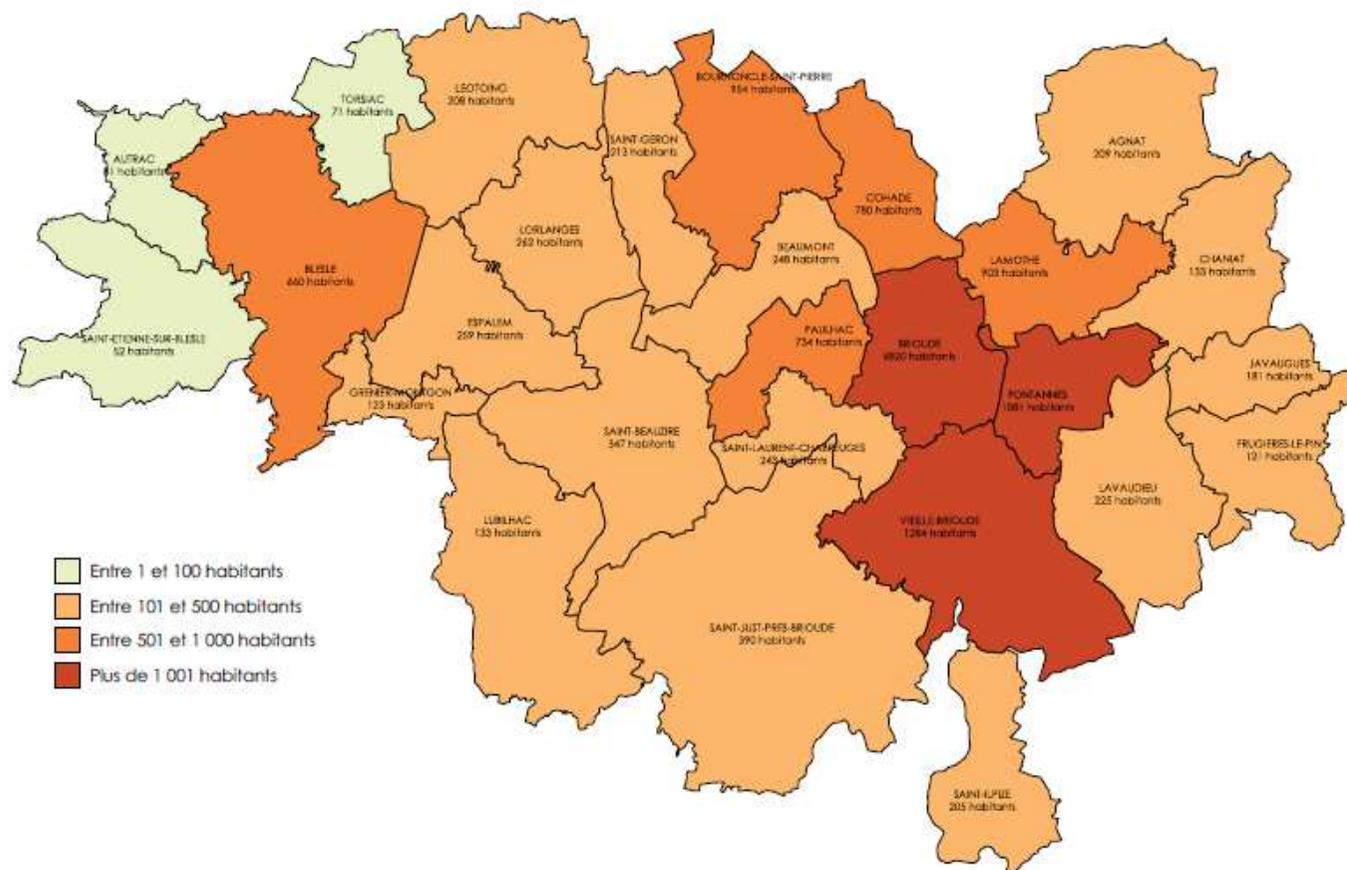
L'aspect **environnemental**



Diagnostic socio-démographique

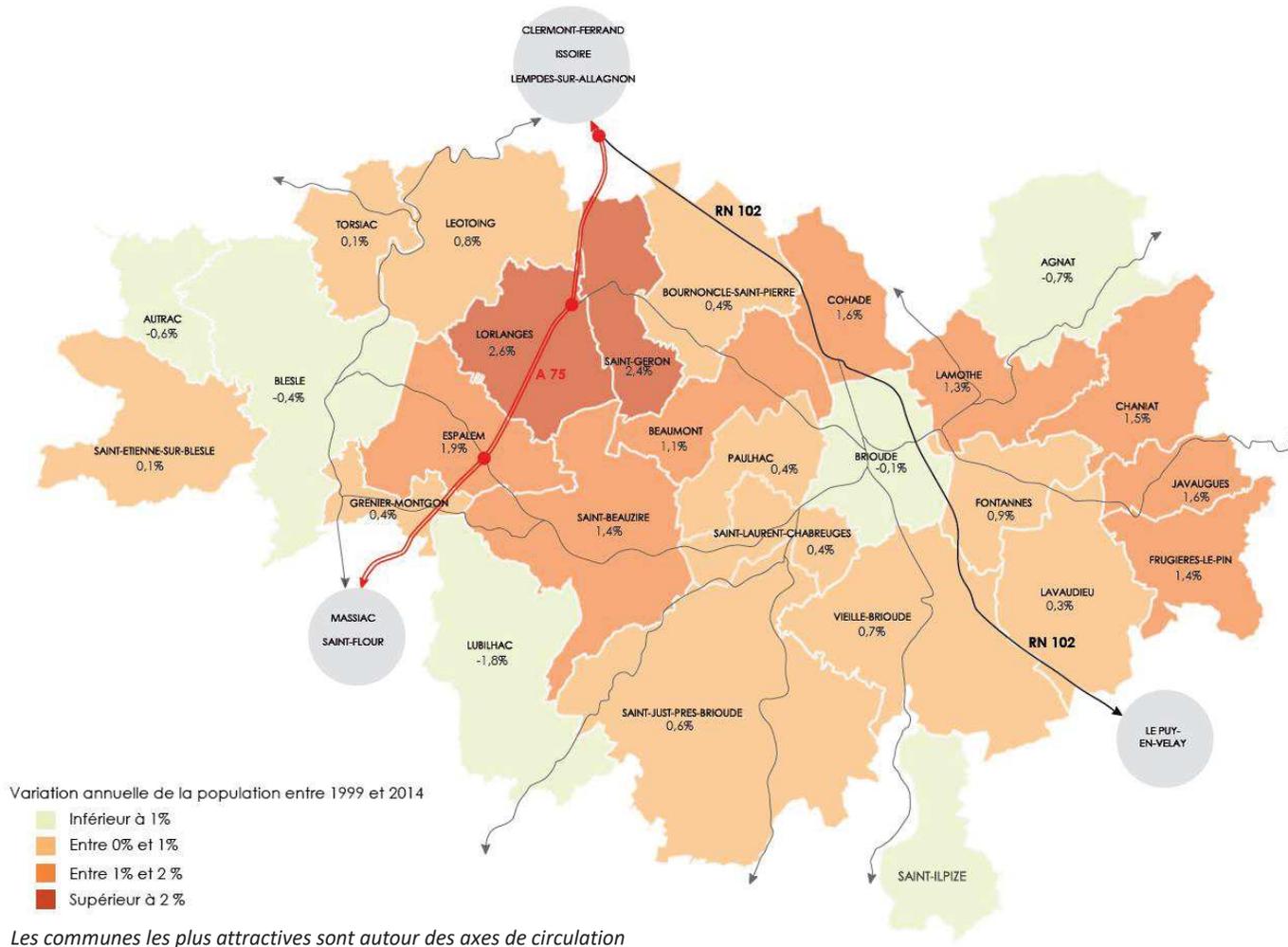
- ❑ **16 937 habitants** en 2016
- ❑ Depuis les années 60, la **croissance** s'est concentrée autour de **Brioude** puis autour des **axes majeurs de circulation**
- ❑ **Un vieillissement de la population** semble s'être enclenché
- ❑ La **taille des ménages** a tendance à diminuer, avec **2,1 personnes par ménage** en 2016

Répartition de la population sur le territoire de la Communauté de communes Brioude Sud Auvergne



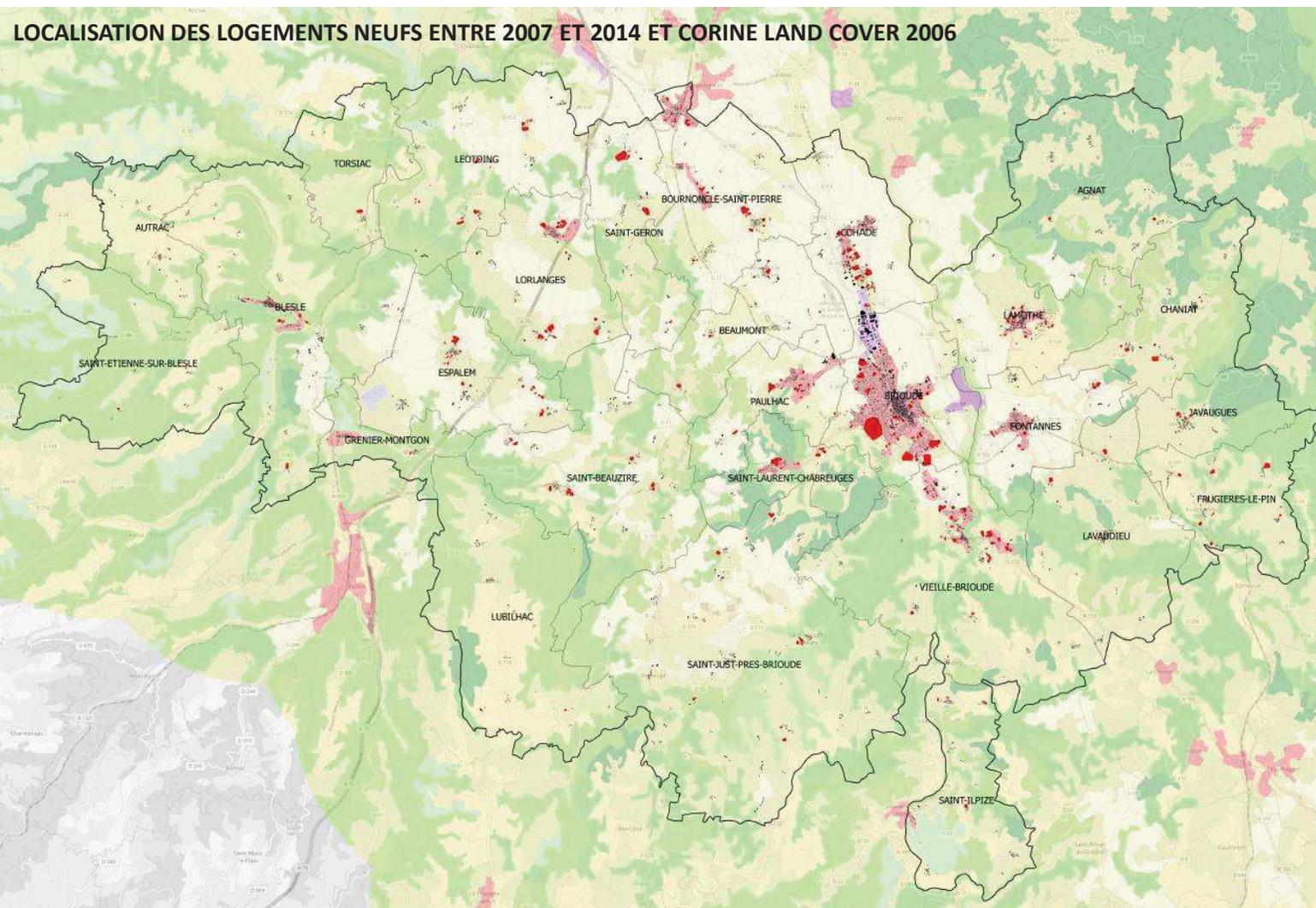
Diagnostic urbain et foncier

- ❑ Le développement urbain autour des axes de circulation a entraîné le phénomène de **périurbanisation** et donc d'**étalement urbain**
- ❑ Le parc de logements est essentiellement tourné vers la **maison individuelle**, malgré la **diminution de la taille des ménages**
- ❑ **80% des 2 300 appartements** sur le territoire sont localisés à Brioude
- ❑ **8% de logements vacants** sur le territoire, en lien avec l'ancienneté du parc



Diagnostic urbain et foncier

LOCALISATION DES LOGEMENTS NEUFS ENTRE 2007 ET 2014 ET CORINE LAND COVER 2006



Un modèle de développement
consommateur d'espace

**100 Ha consommés entre 2007 et
2017**

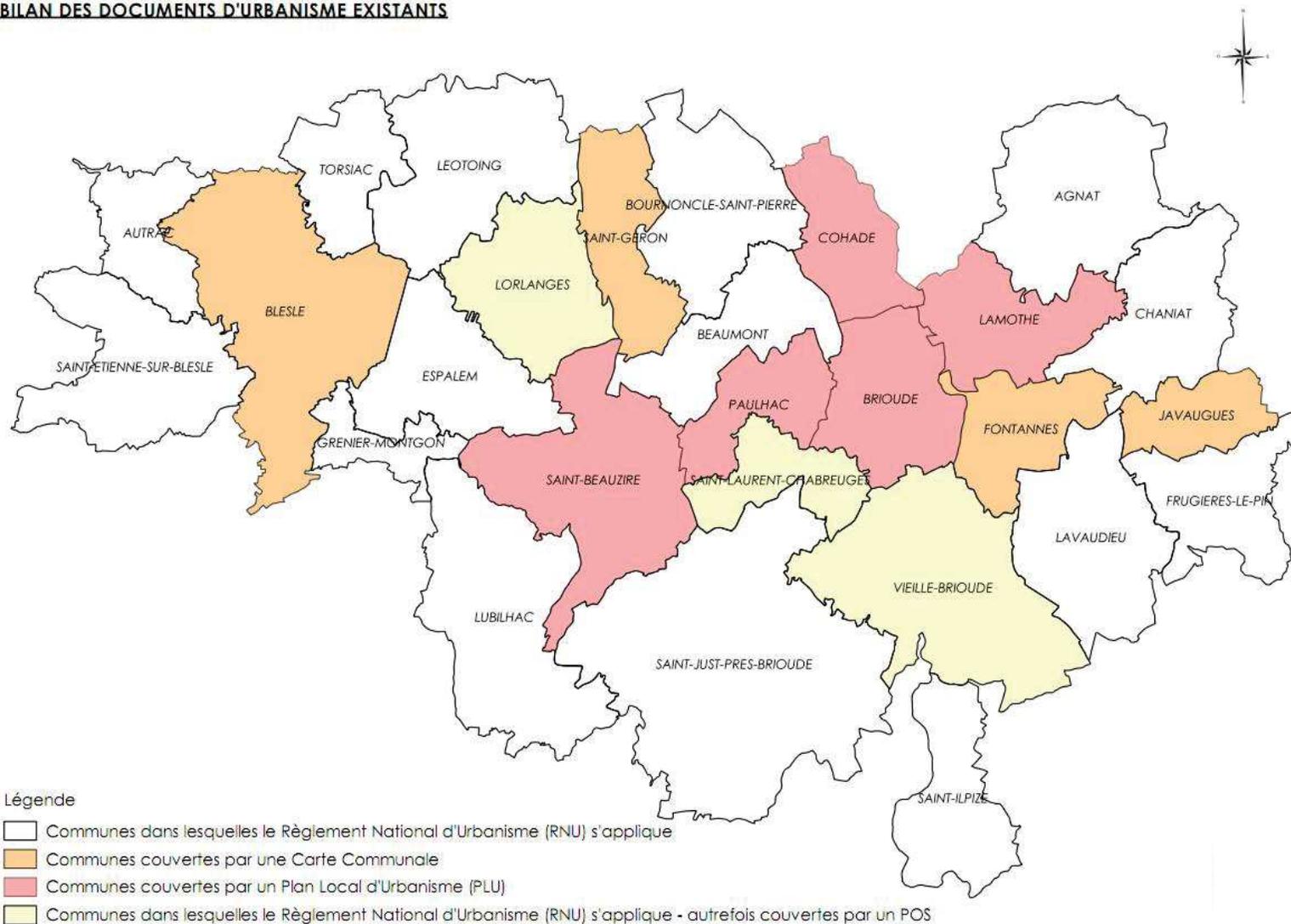
914 logements construits

**1 300 m² par logement neuf en
moyenne**

**Des terres agricoles qui
disparaissent au profit de
l'urbanisation**

Diagnostic urbain et foncier

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS



Sur les 27 communes

5 PLU : Brioude, Cohade, Lamothe, Paulhac et Saint-Beuzire

4 cartes communales : Blesle, Saint-Géron, Fontannes et Javaugues

3 POS : Lorlanges, Saint Laurent Chabreuges et Vieille Brioude
→ documents aujourd'hui caducs

Les autres communes sont au **RNU** (Règlement National d'Urbanisme)

Les documents d'urbanisme apparaissent **surdimensionnés**

→ Seuls **25% des disponibilités foncières** ont été consommés en dix ans

Diagnostic économique

❑ Brioude concentre **70% des emplois** du territoire mais ne concentre que 33% des actifs

→ **Périurbanisation**, beaucoup d'actifs ne travaillent pas sur leur commune de résidence

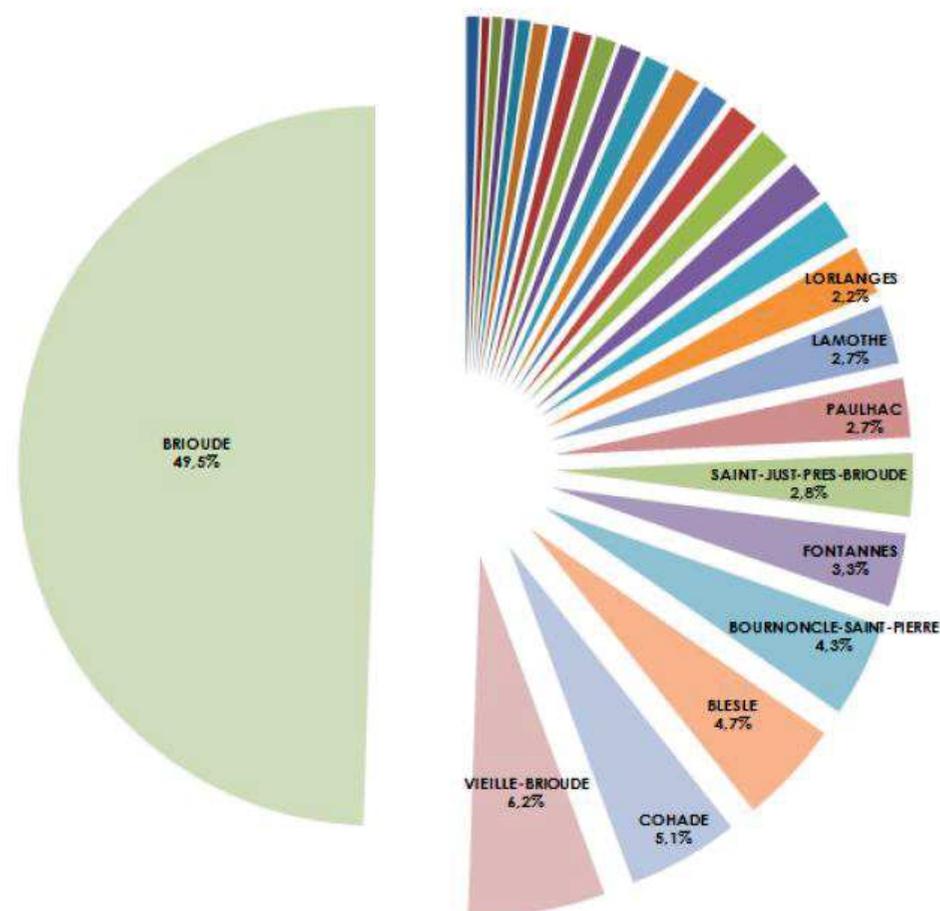
❑ Brioude concentre **50% des entreprises** présentes sur le territoire

❑ L'économie locale est dominée par la **sphère présentielle**

❑ **L'activité industrielle** est très présente puisqu'elle occupe 20% de la population active

- Pôle agro-alimentaire
- Pôle automobile/mécanique
- Filière bois

Répartition des entreprises par commune sur le territoire de la Communauté de Communes de Brioude Sud
Auvergne
(source : ADOF CLAP 2014)



Diagnostic économique

❑ **L'activité commerciale** est concentrée par Brioude

→ Brioude a un **rôle de desserte de proximité auprès des ménages qui résident dans le bassin de vie**

❑ **Aspect positifs identifiés**

- La présence de services administratifs en centre ville permet d'attirer la population et les commerces (cercle vertueux)
- Des secteurs d'activités se développent : activités de bouche notamment
- Des espaces publics de qualité et une offre événementielle attractive
- Densité commerciale forte par rapport au poids démographique

❑ **Freins et contraintes identifiés**

- Une absence de locomotive majeure qui affaiblit les capacités d'attraction du territoire
- Une évasion commerciale importante en direction de pôles (Clermont, Issoire) qui disposent d'une offre plus conséquente et diversifiée (équipement de la personne et de la maison)
- Des locaux vacants difficilement remobilisables (vétusté des locaux, superficie trop restreinte, loyers et charges trop élevées ...)
- Une concurrence de plus en plus marquée du e-commerce et des relais-colis

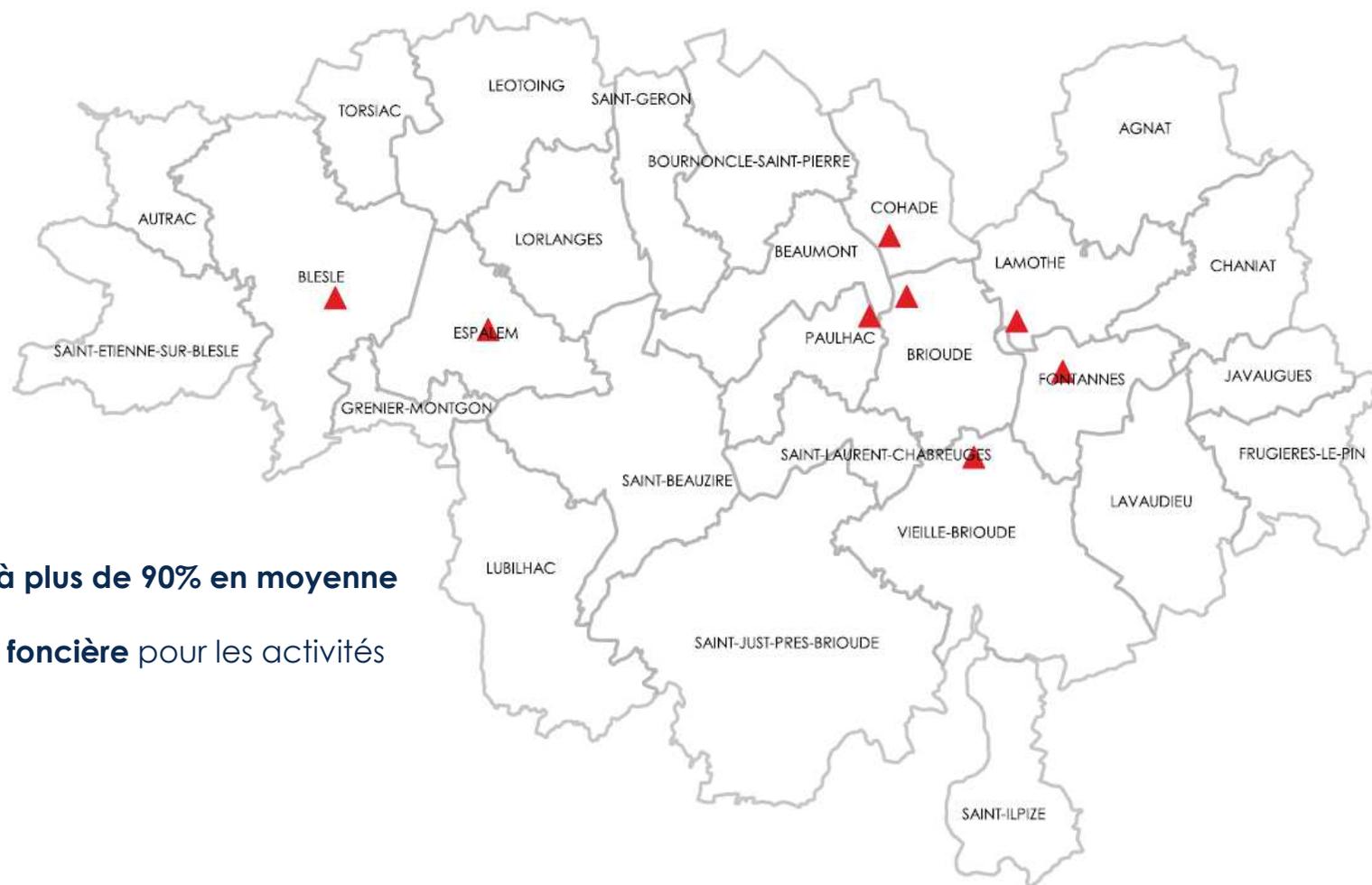


Diagnostic économique

Les zones d'activités sur le territoire de la Communauté de Communes

❑ 8 communes possèdent des **Zones d'Activités**

- Cohade
- Blesle
- Brioude
- Espalem
- Fontannes
- Lamothe
- Paulhac
- Vieille-Brioude



❑ Les Zones d'Activités sont **occupées à plus de 90% en moyenne**

- **Besoin de nouvelle disponibilité foncière** pour les activités sur le territoire

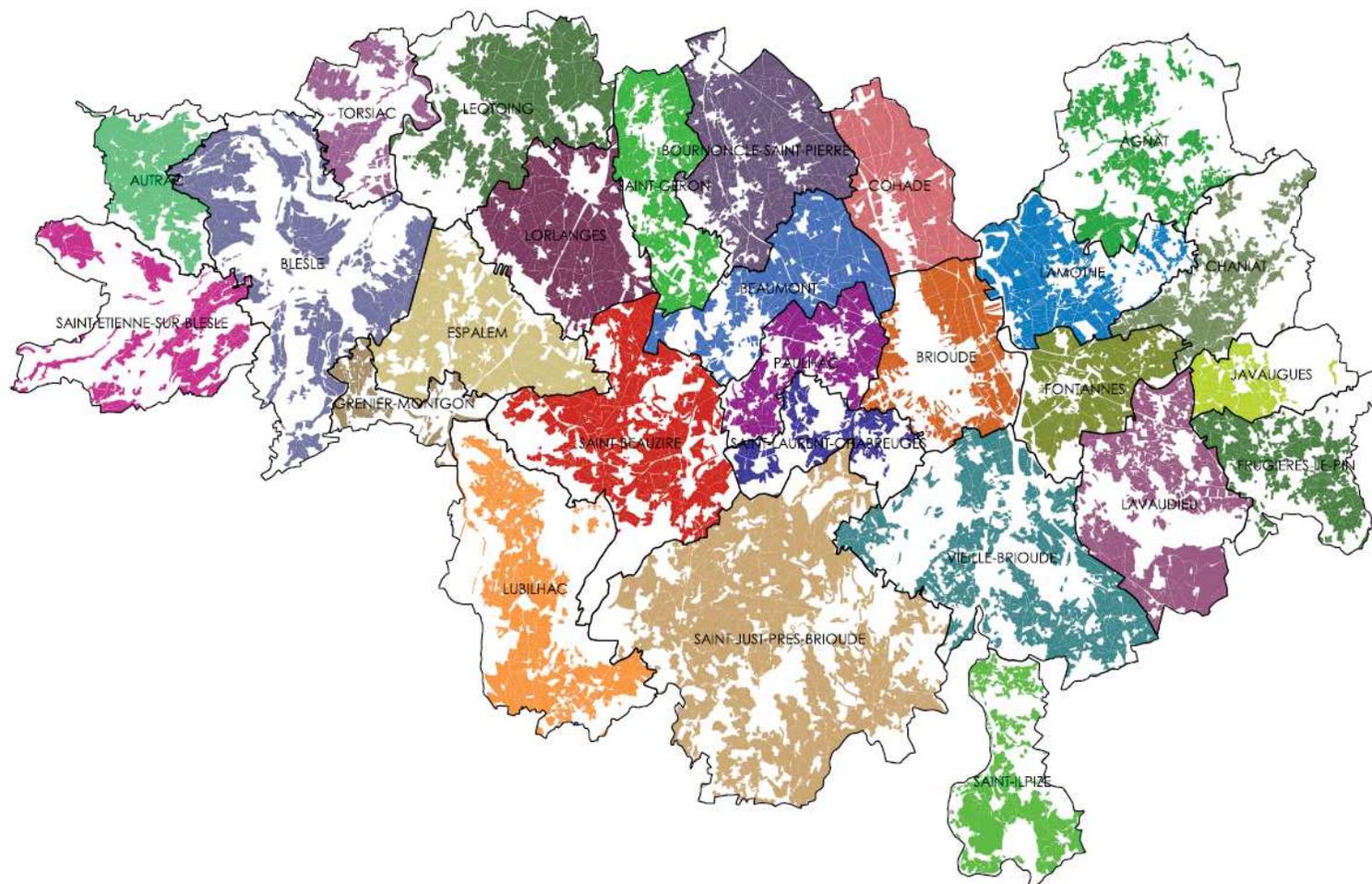
Diagnostic économique

Les parcelles agricoles par commune sur le territoire de la Communauté de Communes de Brioude Sud Auvergne

(Source : Registre Parcellaire Graphique 2016)

☐ L'agriculture est une force économique du territoire

→ L'espace agricole doit être maintenu et préserver



Diagnostic économique

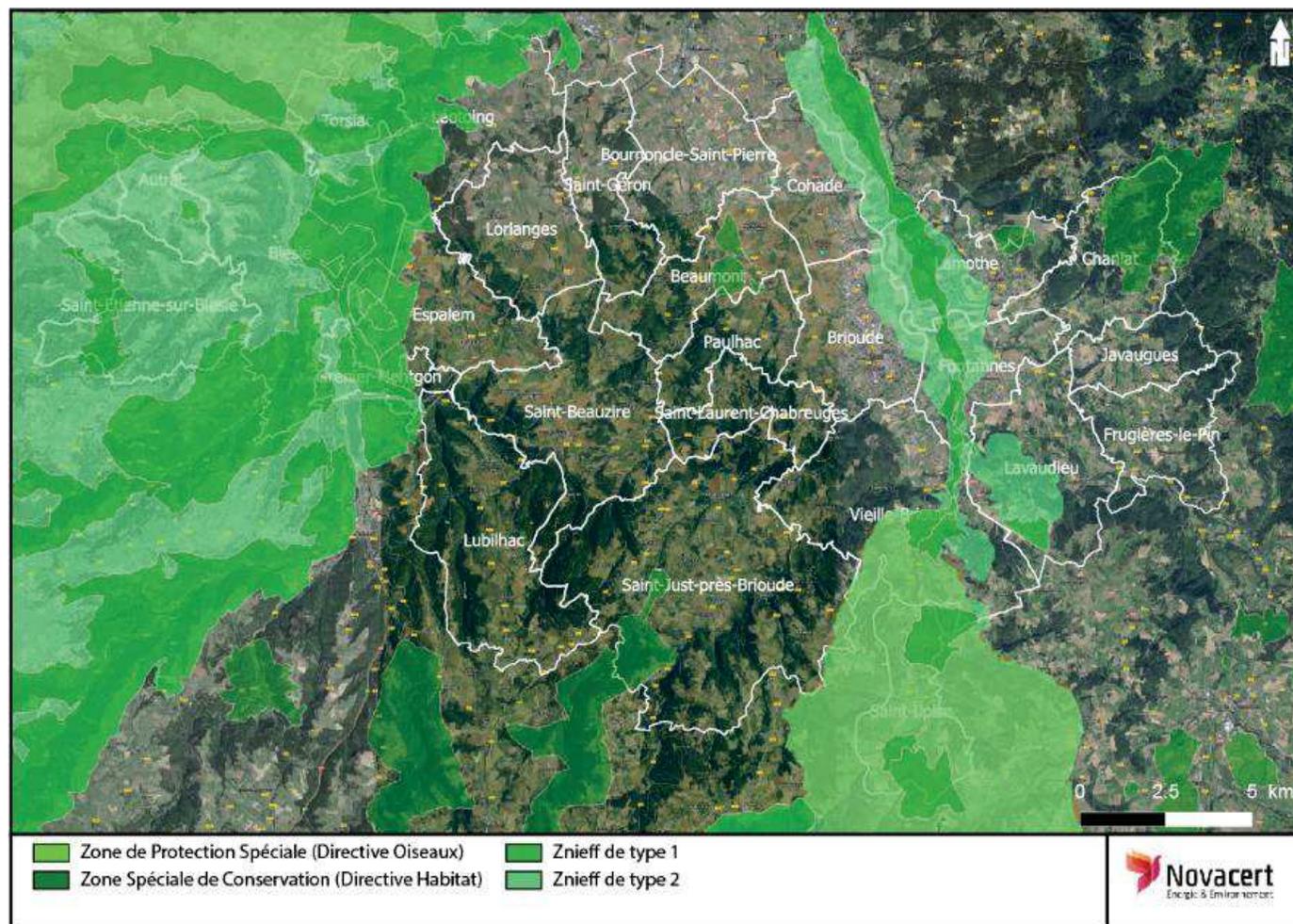
- ❑ L'activité touristique représente de **forte retombées économiques** pour le territoire
- ❑ Le tourisme du territoire repose sur :
 - **Les activités de pleine nature** (activités autour des rivières de l'Allier et l'Alagnon, promenades et randonnées)
 - **Les sites patrimoniaux** (patrimoine bâti riche, Bleisle et Lavaudieu sont classés « Les plus beaux villages de France », Basilique St-Julien de Brioude classée 3 étoiles au Guide Vert Michelin)
 - **Un potentiel de tourisme vert** (le territoire peut proposer une autre manière de séjourner et de découvrir, répondant aux problématiques actuelles du tourisme)



Diagnostic environnemental

□ Le territoire possède des **réservoirs de biodiversité**

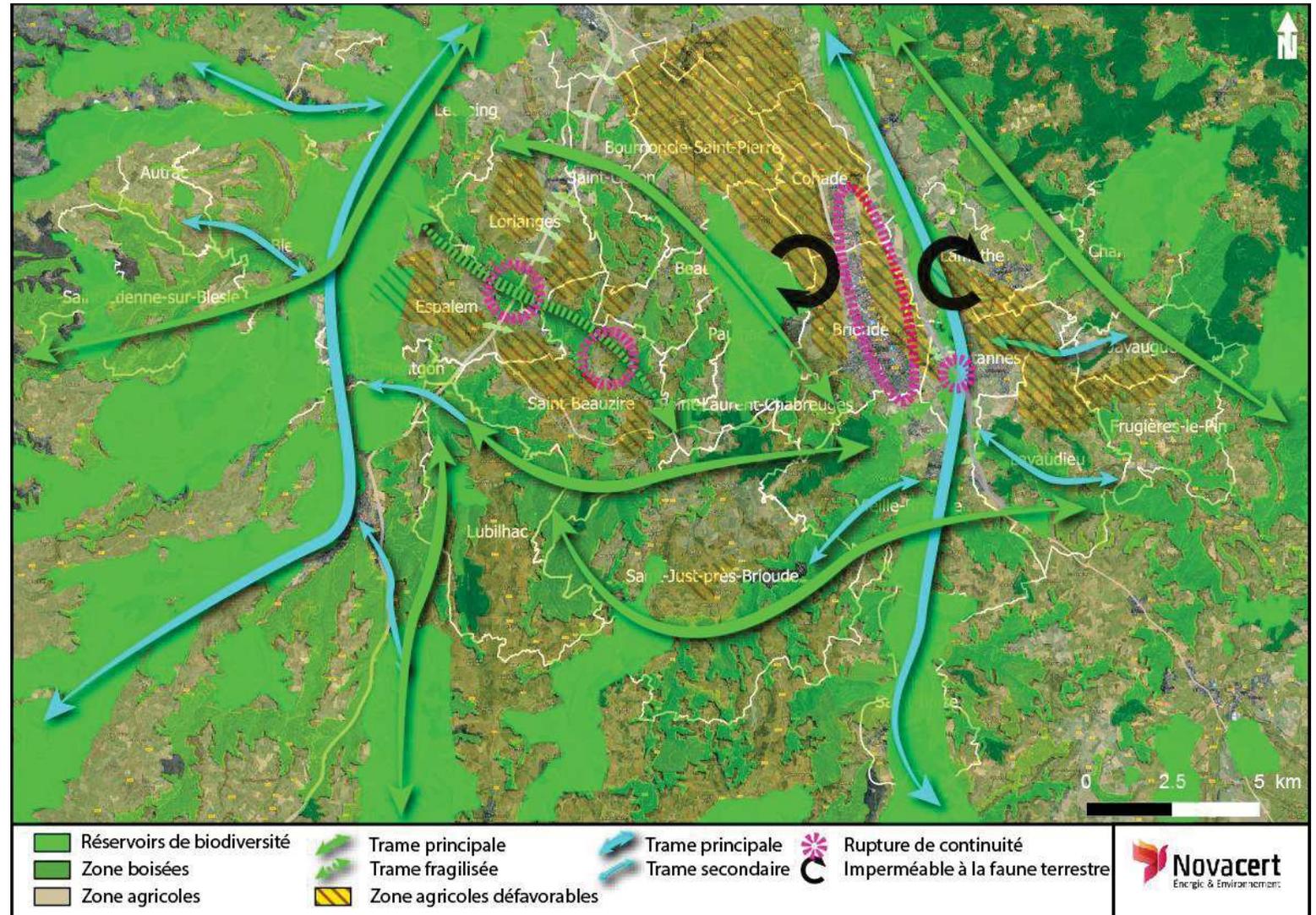
- - 8 **Natura 2000** :
 - 6 zones spéciales de conservation (ZPS) - directive habitat
 - 2 zones de protection spéciale (ZPS) - directive oiseaux
- - 31 **ZNIEFF type I** majoritairement incluses dans les périmètres Natura 2000 identifiant des réservoirs de biodiversité.
- - 3 **ZNIEFF type II** identifiant les liaisons écologiques entre les ZNIEFF de type I.
- - 1 **site ZICO** (zone importante pour la conservation des oiseaux).



Diagnostic environnemental

□ Le territoire dispose de **continuités écologiques importantes**

- Trame verte
- Trame Bleue



Diagnostic environnemental



Blesle



Vieille Brioude



Lamothe

En conclusion du diagnostic environnemental, le territoire dispose de :

Réservoirs de biodiversité

Continuités écologiques importantes

Diversité des paysages

→ Facteurs de **qualité du cadre de vie** et d'**attractivité touristique**

- Limiter **l'étalement de l'urbanisation**
- Maintenir **les grandes continuités écologiques**
- Limiter **la pollution lumineuse**
- Conserver **les haies**
- Renforcer **la perméabilité pour la faune et la flore**
- Préserver **les terres agricoles**