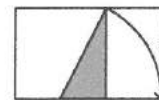


DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

commune du :

MONT-DORE

1.2



CARRELONG
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE

F J-M MERCIER
11 avenue de Gadagne
69230 ST GENIS LAVAL
Tél : 04 72 39 39 43
carrelong@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'aménagement et de développement durables PADD

Vu pour rester annexé
à la délibération du
8 Novembre 2017

Le Maire



- Prescription

Délibération du conseil municipal
du 20 Septembre 2004

- Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal
du : 27 septembre 2016

- Approbation

Délibération du conseil municipal
du : 8 Novembre 2017

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____
- 6 _____



1-2

LE MONT DORE

PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES

CARRE LONG SARL KARUM

RAPPEL :

« Le développement durable est un mode de développement qui satisfait les besoins des populations d'aujourd'hui sans compromettre la satisfaction des besoins des générations futures ».

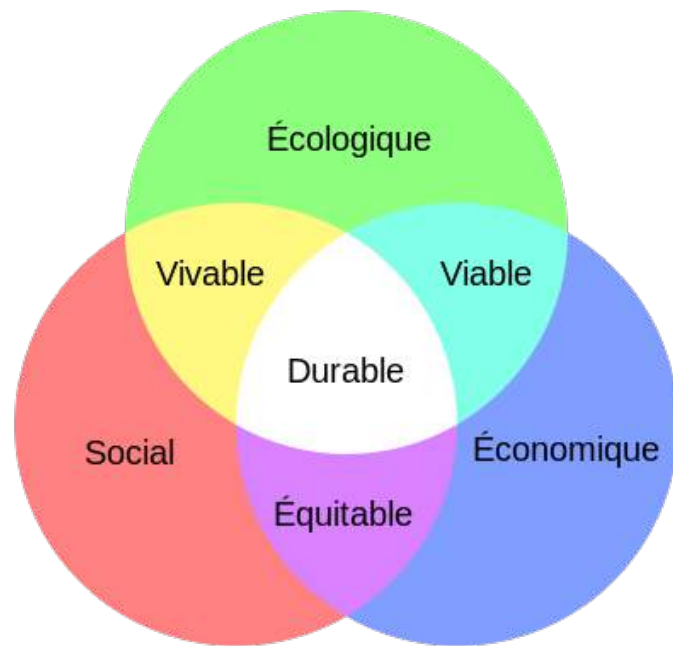
Définition selon la Commission Mondiale des Nations Unies sur l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

définit les objectifs d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus pour l'ensemble de la commune.

Il constitue donc l'élément de référence qui présente le parti d'aménagement de la commune.

Le PADD est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. **Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.**



Limites du projet :

En 2008, la Cour des Comptes écrivait :

Dans « Les engagements, les objectifs et les indicateurs du développement durable dans l'action de l'État »

[...] la présentation du développement durable comme reposant sur trois piliers symétriques, souvent étayée sur un postulat de compatibilité "naturelle" des trois impératifs, peut conduire à l'immobilisme, ou à la simple continuation des errements anciens, toute initiative d'ordre environnemental ou social se heurtant à des objections d'ordre économique ou socio-économique

Le PADD de la commune du Mont-Dore présente successivement :

- > Les enjeux qui ont fondé la définition du PADD
- > La déclinaison du PADD et de ses objectifs
- > Une approche sur la traduction attendue du PADD

RAPPEL DES FONDEMENTS DU PADD

- Un tourisme historique, moteur essentiel de l'économie locale
- Un environnement préservé, de qualité
- Des conditions d'accueil à rééquilibrer
- Un territoire communal aux fortes contraintes spatiales

LES OBJECTIFS PRIORITAIRES DE LA COMMUNE

- OBJECTIF 1 Favoriser l'accueil de la population locale.
- OBJECTIF 2 Développer raisonnablement des espaces attractifs pour l'accueil touristique.

SERVITUDES ET CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE

- 1-LES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES
- 2-LES SITES CLASSES ET RESERVES NATURELLES
- 3-LES PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE
- 4-LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES VOLCANS D'Auvergne
- 5-LES RISQUES D'INONDATIONS
- 6-LES RISQUES GEOLOGIQUES.

ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

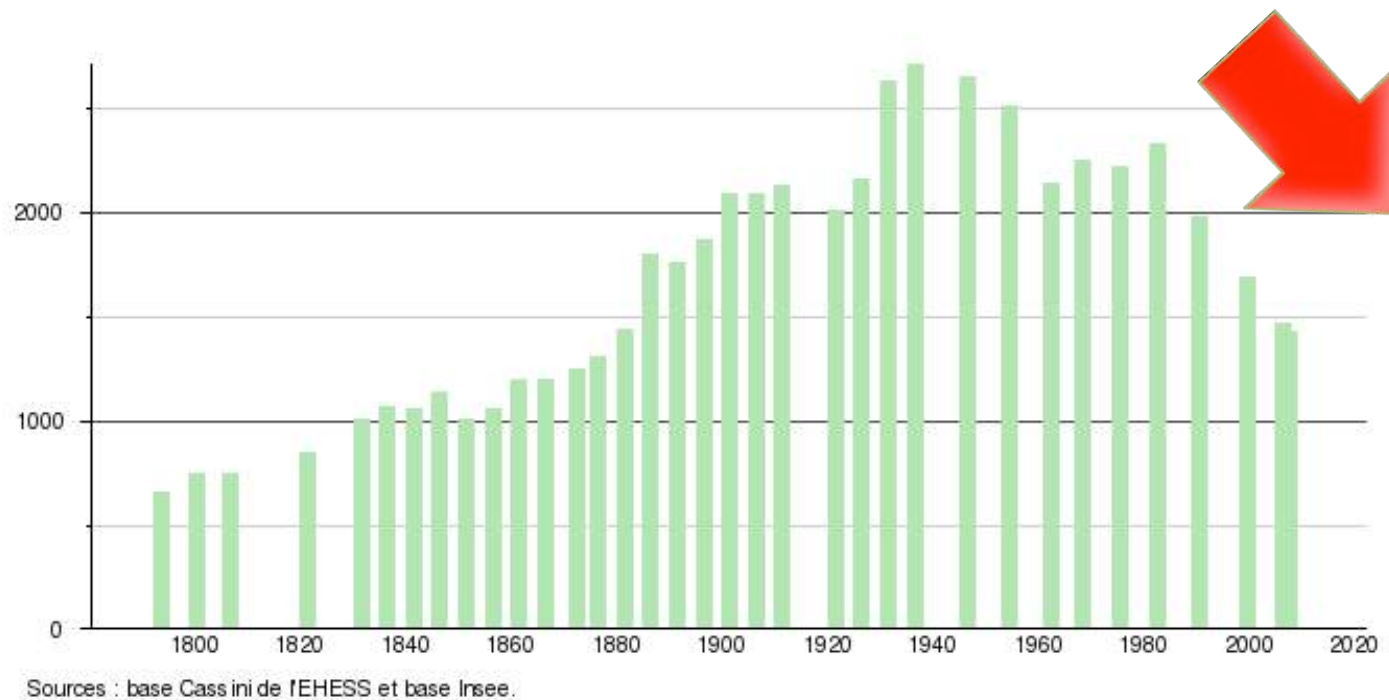
- 1-LE SDAGE ADOUR-GARONNE
- 2-LE SAGE DORDOGNE AMONT
- 3-LE SCHEMA DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRGE)
- 4-LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES
VOLCANS D'Auvergne
- 5-LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE MASSIF
SANCY
- 6-LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT DE L'AIR ET DE
L'ENERGIE

Accueil de la population locale

- Estimation des besoins :
 - sur la base d'un constat,
 - avec une vision prospective sur 20 ans.

Constat 1

Evolution de la population



Objectif : retrouver 2000 habitants résidents
sur la commune dans un délai de vingt ans
Soit accueillir 600 résidents (30 par an).

Constat 2

Répartition des usages en matière de logements

De 2002 à 2015

Il a été créé 326 logements

Dont 180 par réhabilitation de bâti ancien
(dans anciens hôtels, garages, locaux commerciaux)

146 logements neufs ont été réalisés

DONT SEULEMENT 35% en résidences principales
Et PLUS DE 95 % en maisons individuelles.

Estimation des besoins

Pour loger 600 habitants permanents (2000-1 400)

Il convient de réaliser 260 logements

à partir d'un taux d'occupation
de 2,3 personnes par logement.

Mais si sur 100 logements bâti seuls 35 % sont consacrés
à la résidence principale il convient
d'élargir l'offre en proportion...

Soit

750 LOGEMENTS = 260 résidences principales

Et 490 résidences secondaires

Répartition des offres d'accueil

La maison individuelle est fortement consommatrice de foncier et les candidats résidents au Mont-Dore désirent loger plutôt en maison individuelle qu'en collectif....

Question : faut-il répondre à une forte demande légitime ou faut-il imposer du seul logement collectif.....??

Retenir la seconde solution c'est favoriser l'éloignement des populations travaillant sur le Mont-Dore et une dépense énergétique supplémentaire.

Il s'agit donc de trouver un équilibre entre une forme individuelle et une forme collective. La première à la périphérie du centre la seconde dans le centre ville.

Choix

La commune a fixé des objectifs sur 20 ans ainsi répartis :

Entre 700 et 800 logements

260 résidences principales dont 45% maisons individuelles et 55% en collectif.

490 résidences secondaires dont 45% maisons individuelles et 55% en collectif.

Soit environ 337 logements en maisons individuelles

Et 413 en collectifs ou groupé

Le PLU est programmé sur 10 ans et les objectifs ramenés ainsi entre 350 et 400 logements.

Rythme de création

Objectif sur dix ans (échéance d'un PLU)

Construire par an au moins :

17 maisons individuelles.

20 logements en collectifs ou groupé

Répartition

- En zone U (constructibilité immédiate)

175 logements en maisons individuelles réparties sur les hameaux et les extensions récentes du centre ville.

212 logements en collectif et groupé en zone U

Soit un total de 387 logements

Potentiel constructible du PLU dans les zones périphériques		
Localisation	Zonage PLU	Nombre
Genestoux/Rioux	UC 6 UCa	13
Rigolet Bas	UC6 UCa	15
	AUa	4
La Fougère	UCa	5
	AUb	25
Les Marais Nord	UB	17
Les Marais Sud	UB	12
Prends toi Garde	UB	4
Le Barbier	UCa	2
Rigolet Haut	UC6	11
Le Buron	UC6	8
Les Montagnes	UC6	17
Les Vergnes	UB	12
Les Abattoirs	UB	14
Avenue Jules Ferry	UB	16
Total individuel		175
Potentiel constructible du PLU dans le centre ville (collectifs)		
Foch	UA 12 + OAP	27
Sanitas	UC + OAP	50
Route du Sancy Sud	UB OAP	35
Les Abattoirs	UB	20
Avenue Jules Ferry	UB	40
Dans existant	UB UC	40
Total collectifs		212
TOTAL potentiel		387

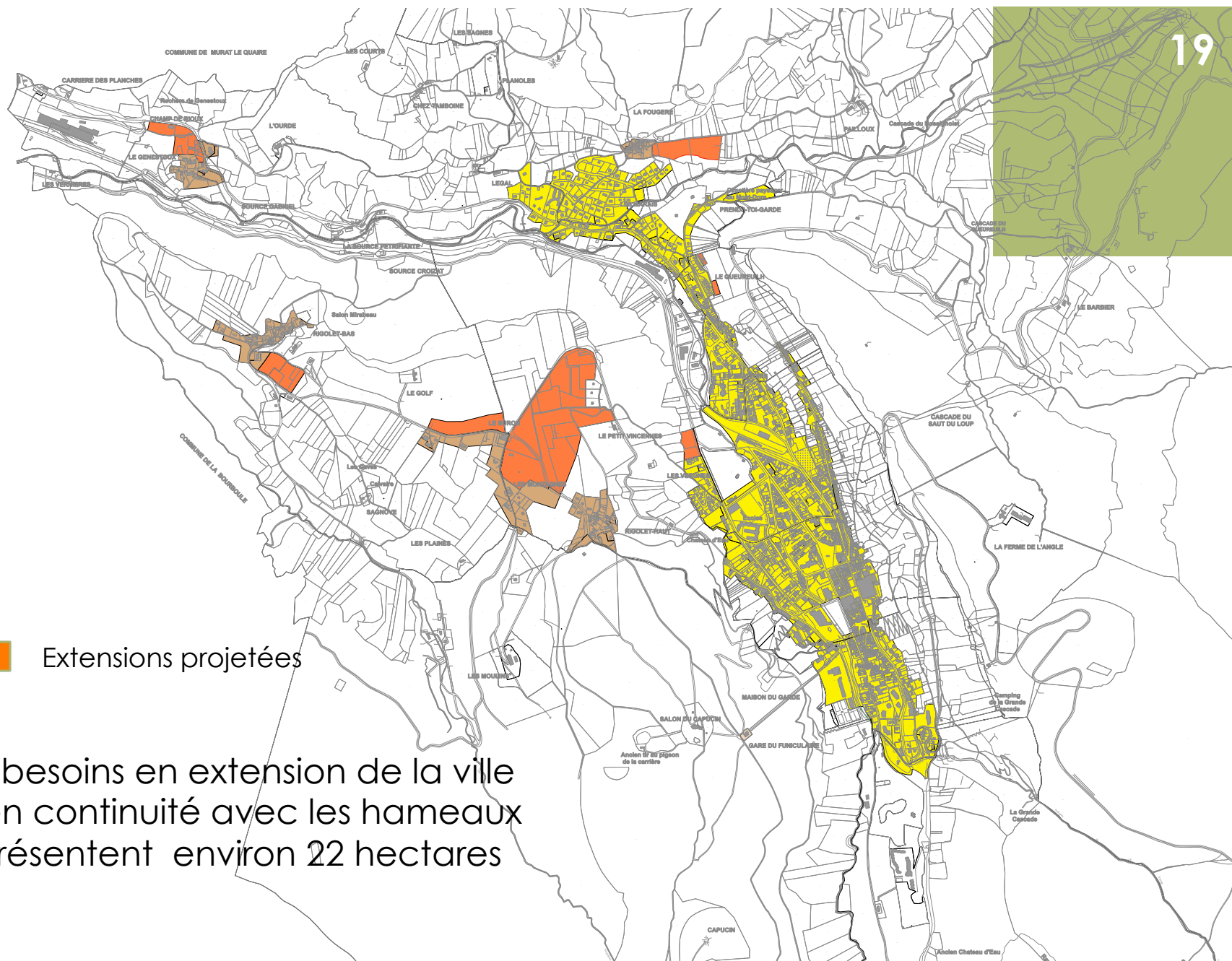


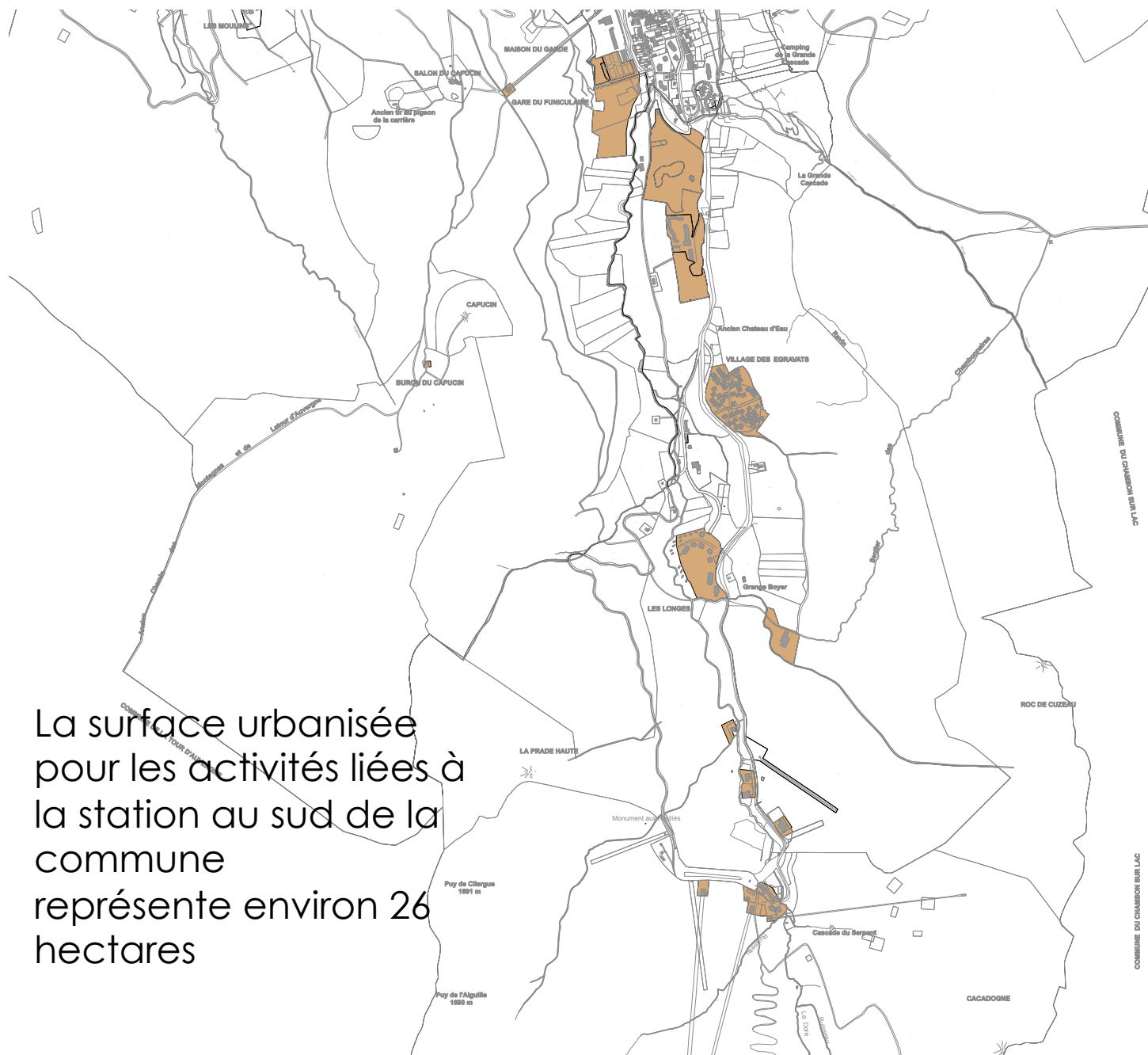


La surface urbanisée en continu
(centre et ses extensions immédiates)
représente environ 88 hectares
Et les secteurs excentrés (hameaux) 15 hectares

 Extensions projetées

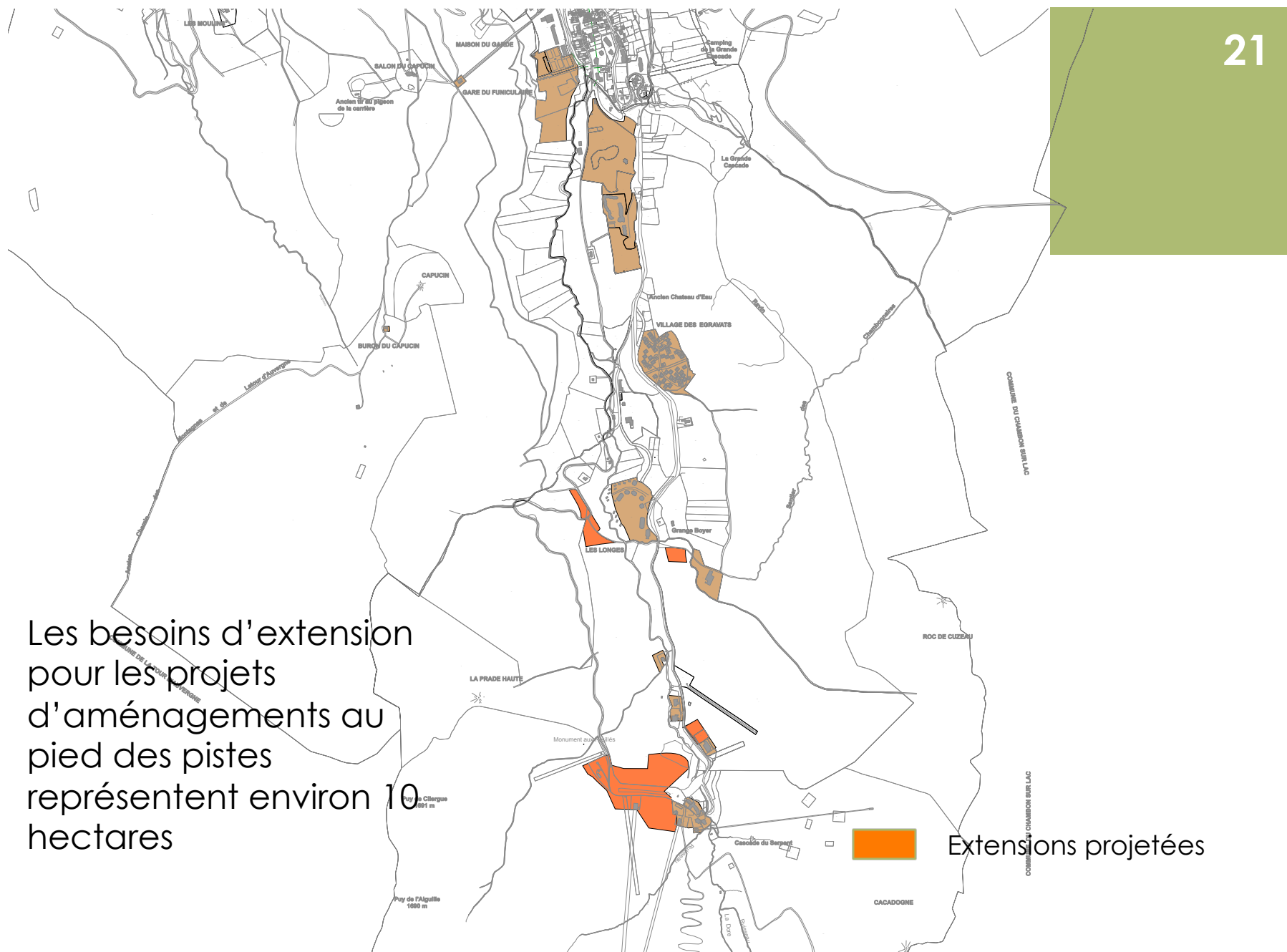
Les besoins en extension de la ville
Et en continuité avec les hameaux
représentent environ 22 hectares





La surface urbanisée
pour les activités liées à
la station au sud de la
commune
représente environ 26
hectares

Les besoins d'extension
pour les projets
d'aménagements au
pied des pistes
représentent environ 10
hectares



Maitrise du foncier

Des orientations d'aménagement et de programmation seront imposées sur les secteurs d'extension en AU et dans certains secteurs U.

Le PLU comportera une première phase étalée sur 10 ans.

Afin de s'adapter progressivement à la réalisation des objectifs du PADD et de corriger en fonction des bilans intermédiaires triennaux certaines zones AU seront simplement indicés, les autres seront accompagnées d'Orientations d'Aménagement.

Evolution du POS v/PLU

Un minimum d'extensions des surfaces constructibles est nécessaire pour répondre aux besoins. Leur localisation a cependant été déterminée par les contraintes environnementales très importantes :

- Risques d'inondation
- Risques géologiques
- Protection d'espaces naturels (Natura 2000, zone humides)

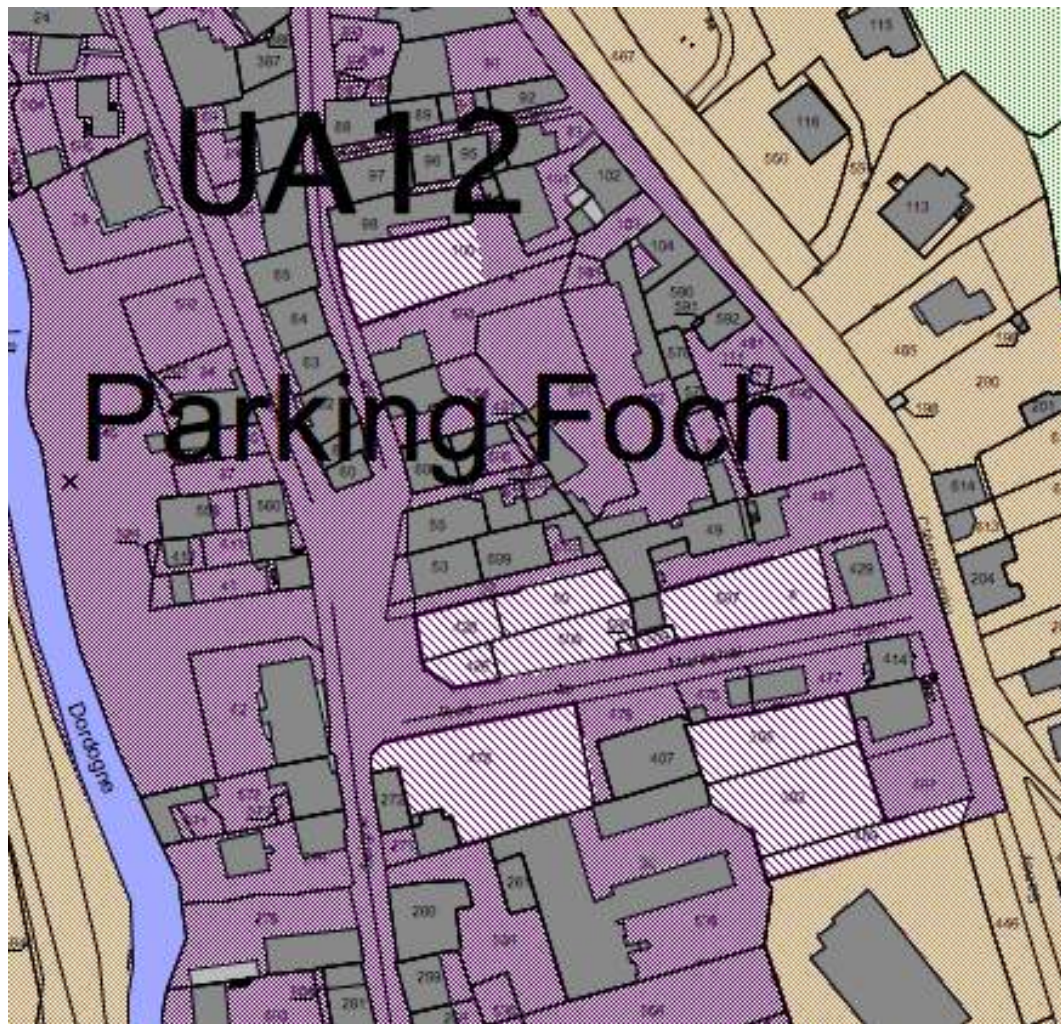
Construire dans le centre

Centre ville Foch

Orientations d'aménagement

Densifier sur la base de 50 Log/h

25

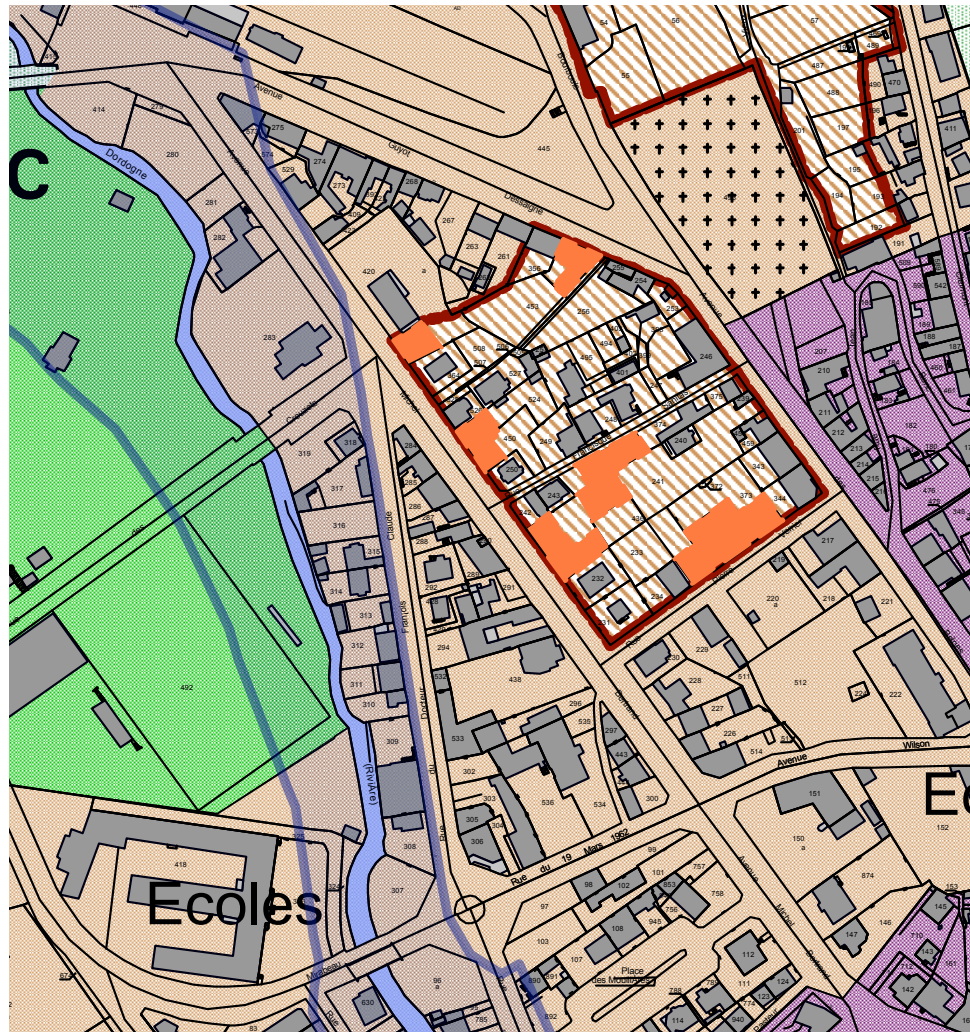


Centre ville îlot Sanitas

Orientations d'aménagement

Densifier sur la base de 50 Log/h

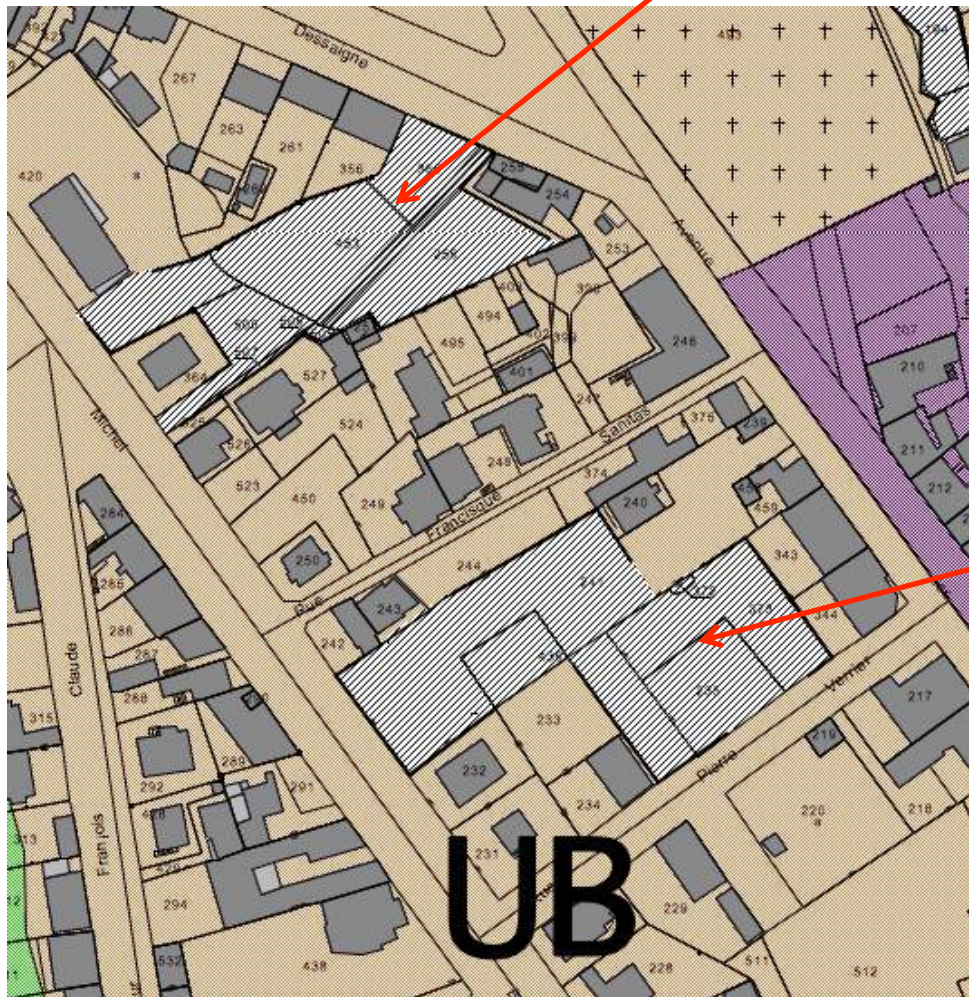
26



Possibilités d'aménagement

27

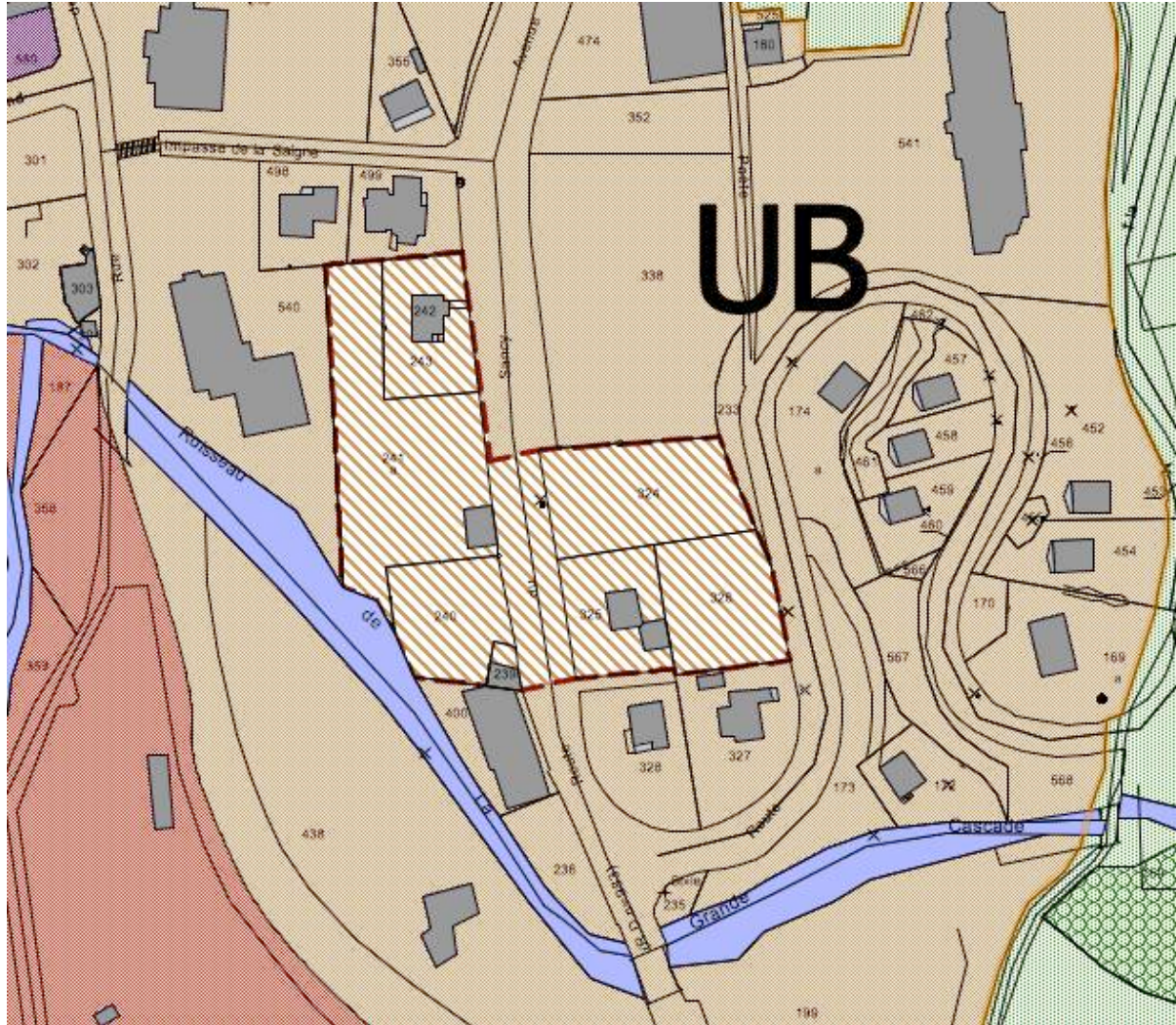
Secteur à forme intermédiaire



Secteur à forme collective

Centre ville route du Sancy sud
Secteur à forme collective
50 Log/h

28

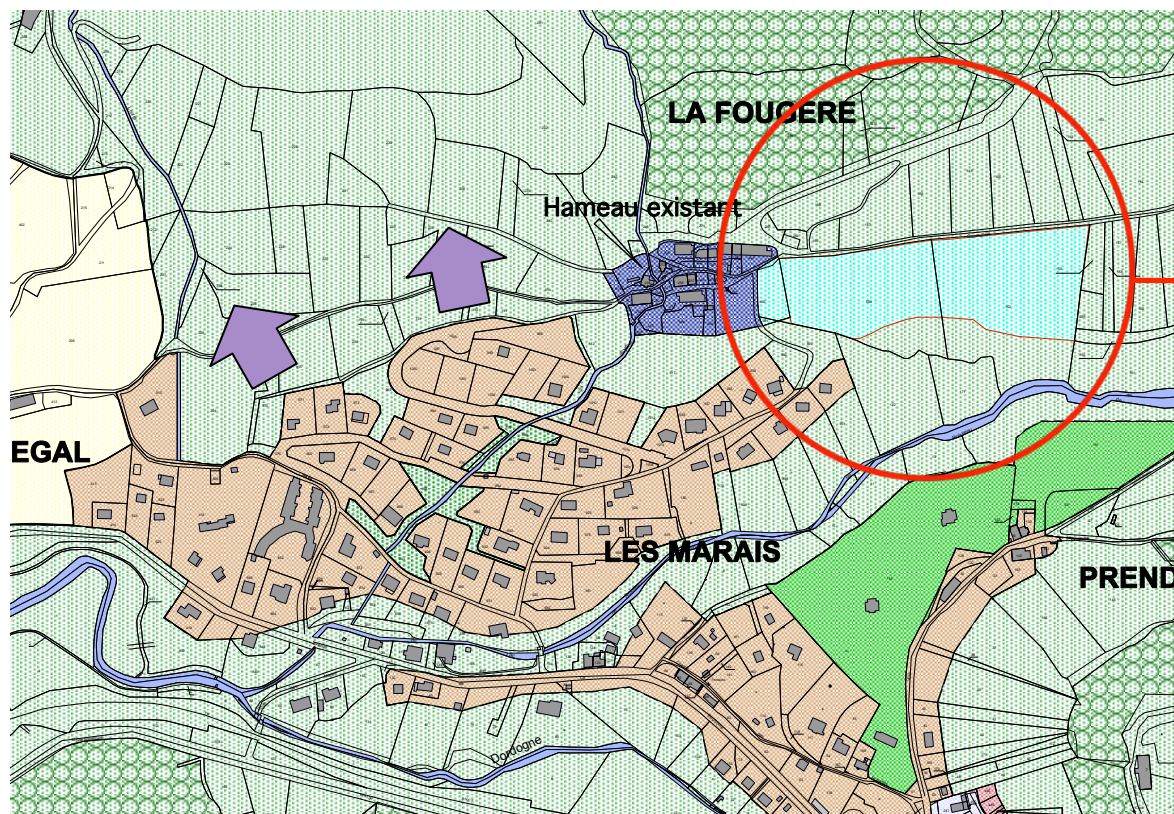


Construire
en continuité avec les
hameaux

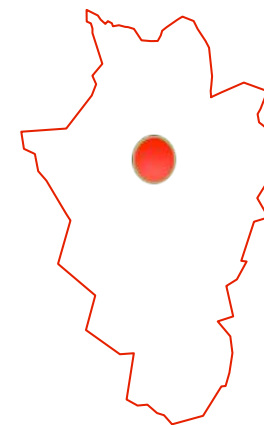
La Fougère

AUb avec orientations d'aménagement

Extensions possibles au Nord au delà de 10 ans

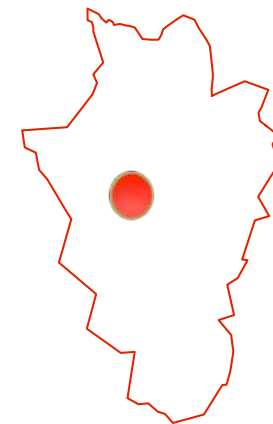
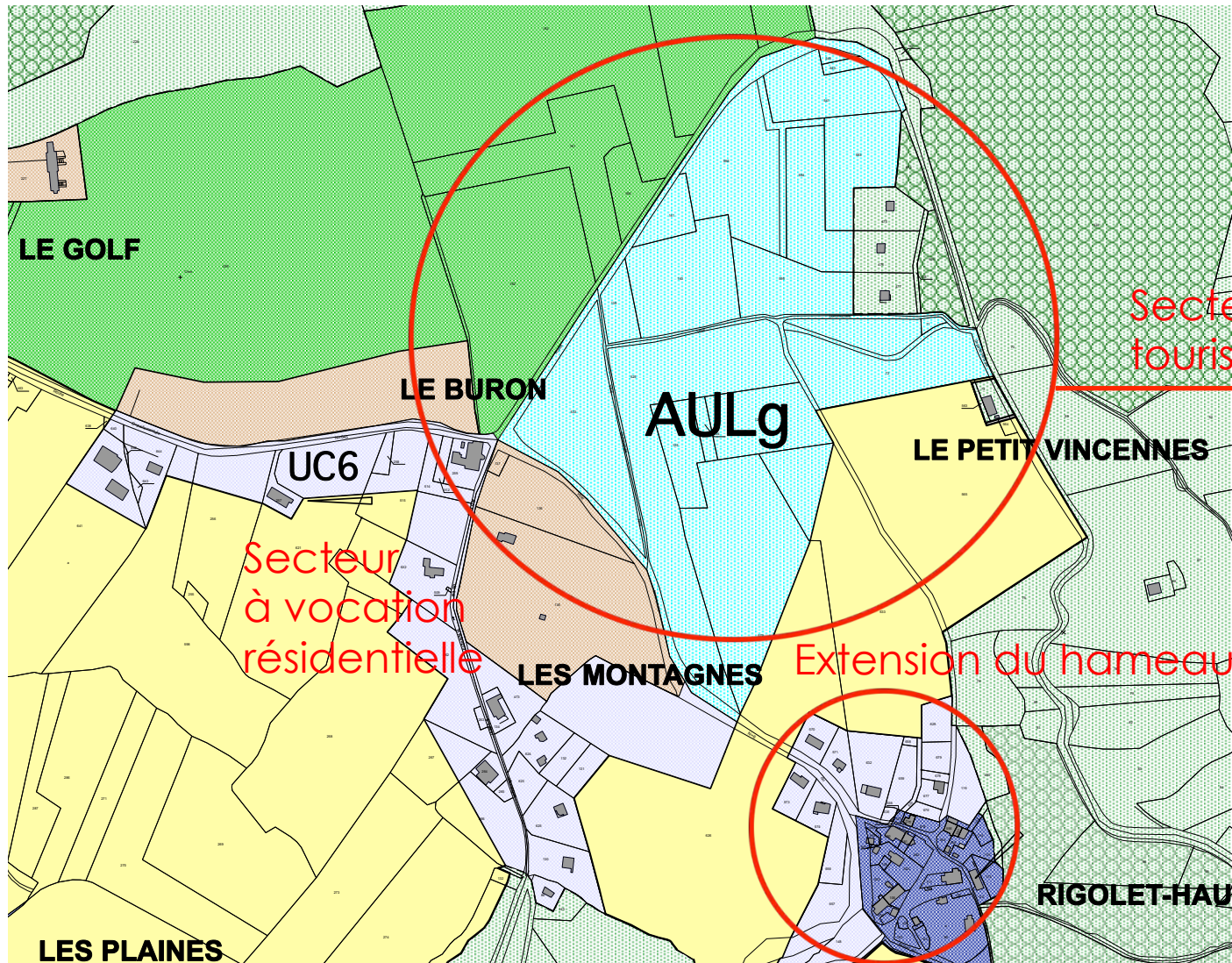


AUb
Extension PLU
avec OAP



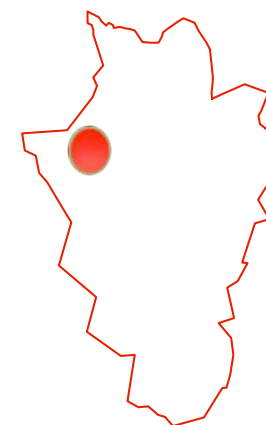
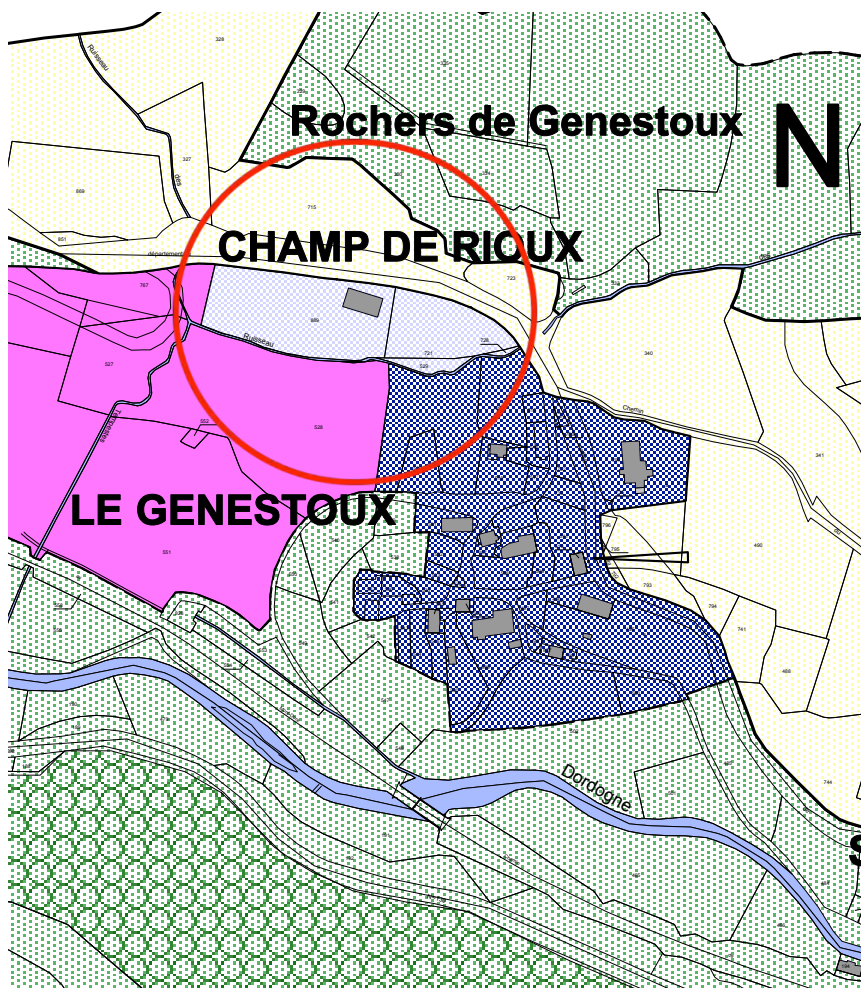
Le Golf et Rigolet haut

31



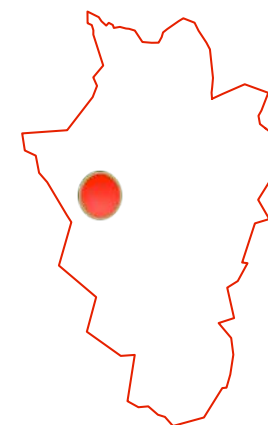
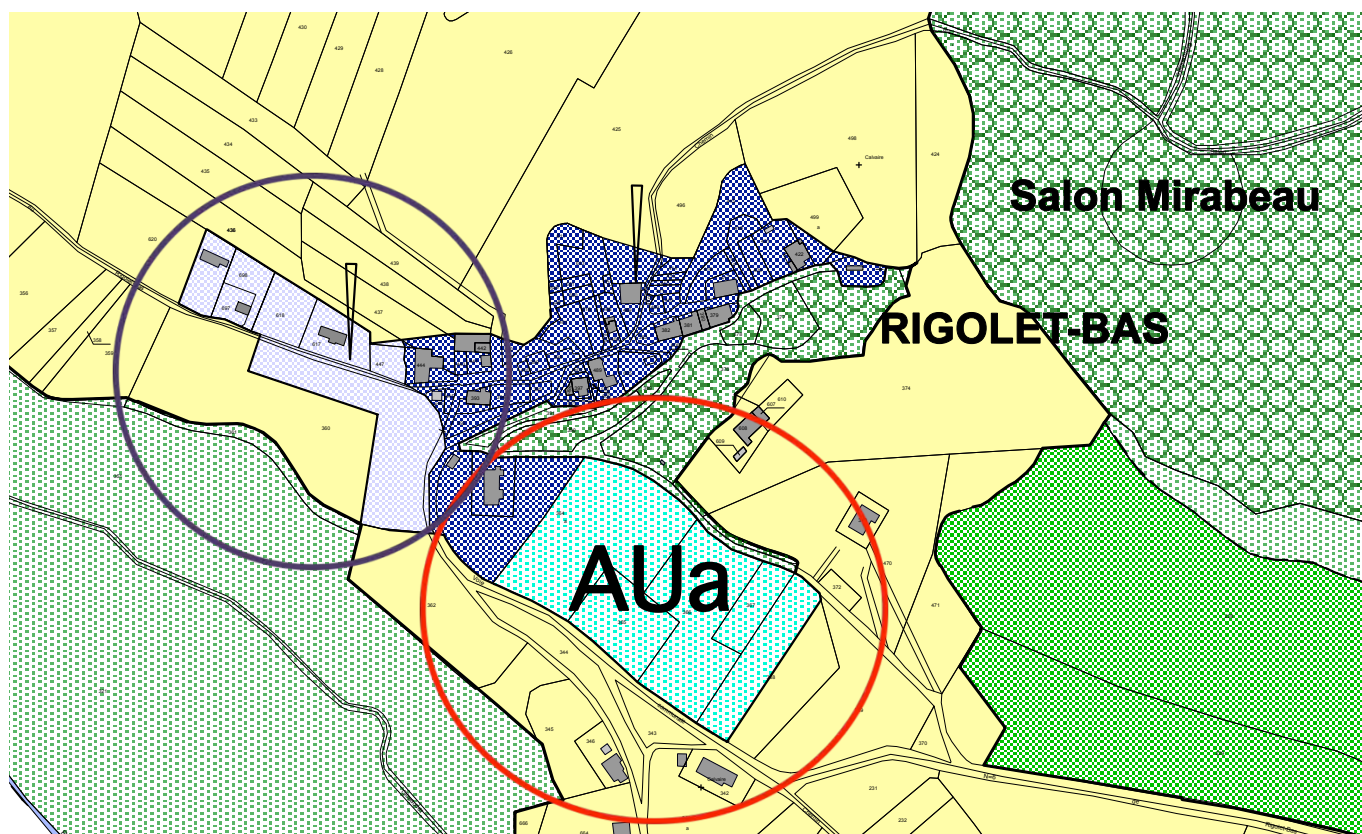
Le Genestoux

Extension du hameau du Genestoux
Secteur à vocation résidentielle



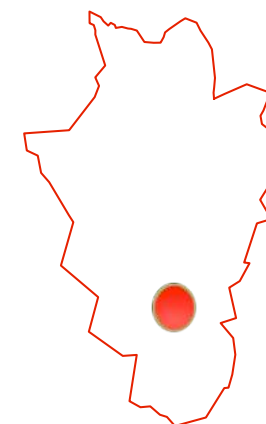
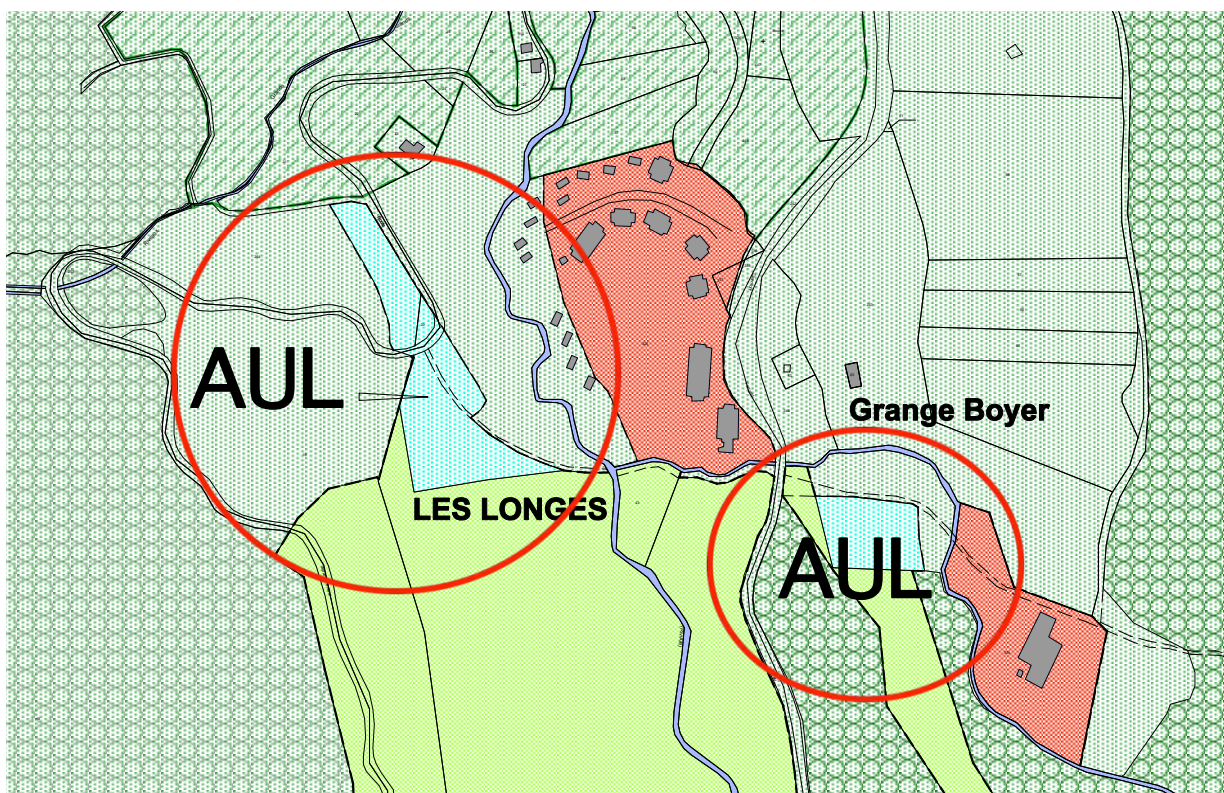
Le Rigolet bas

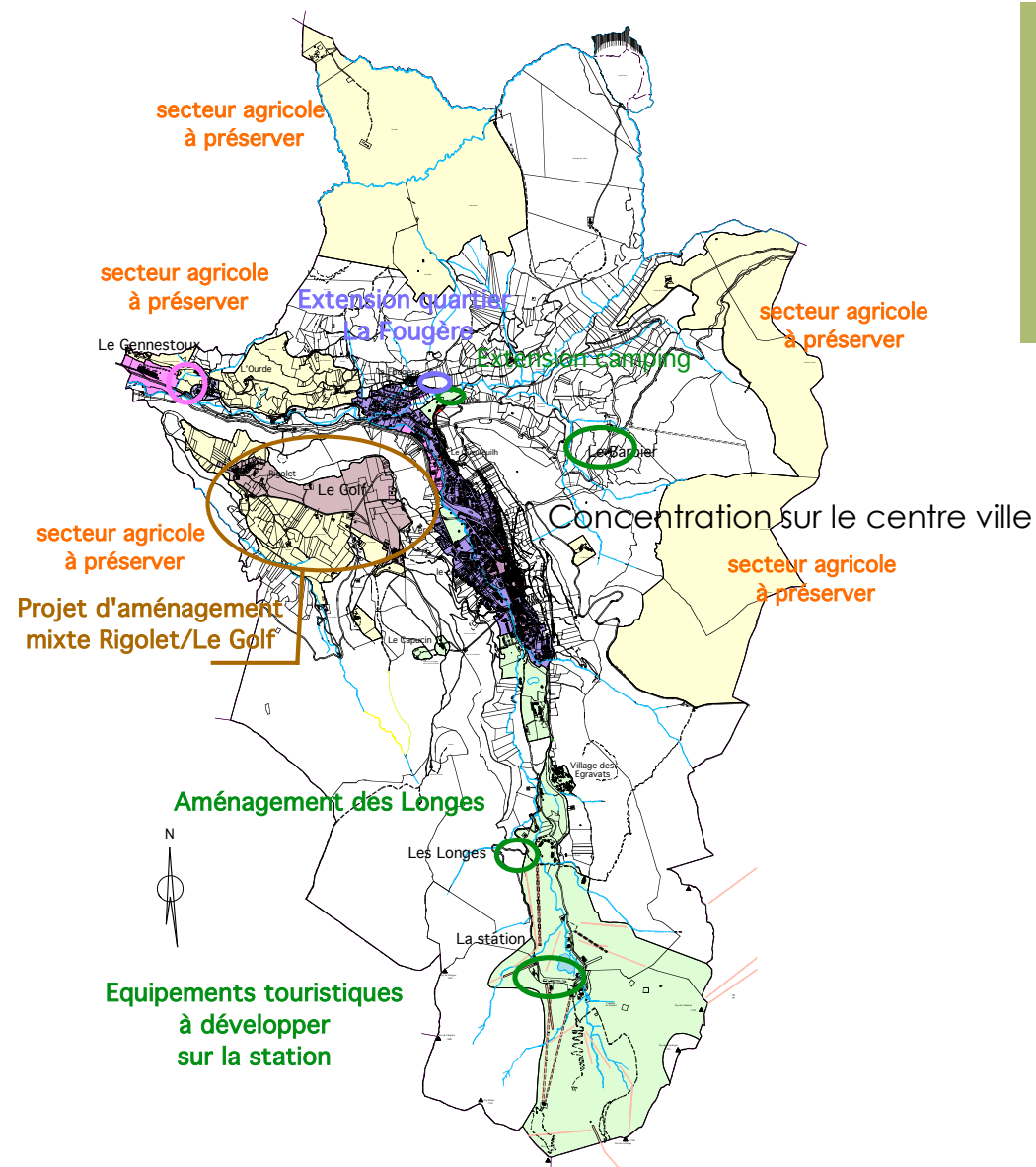
Extension du hameau de Rigolet bas
Au Sud Est (avec OAP) et à l'Ouest
Secteur à vocation résidentielle



Les Longes

Création de deux sites pour l'implantation
D'ensemble d'hébergement touristique
Avec indice réservé à la seule fonction de loisir.





PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

EN CONCLUSION

36

PARTI D'AMÉNAGEMENT

La prise en compte des enjeux agricoles

Les réserves pour l'urbanisation AU ne devra pas concerner des sites où il y a des enjeux agricoles importants.

Le respect des sites sensibles

La même logique doit prévaloir pour le respect des sites sensibles, ce qui sera notamment traduit par la confirmation des zones N (ND au POS) et des espaces boisés classés.

La protection des entités paysagères majeures

Le Conseil Municipal sera également vigilant, dans la définition des réserves pour l'urbanisation future, à la qualité des paysages locaux et à la nécessité de préserver des coupures vertes faciles à identifier.

La création d'orientations d'aménagement

facilitera la densification en centre ville.