

Département du Puy-de-Dôme

Commune de MONTPEYROUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document approuvé

Certifié conforme à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du 18 Février 2020.





SOMMAIRE

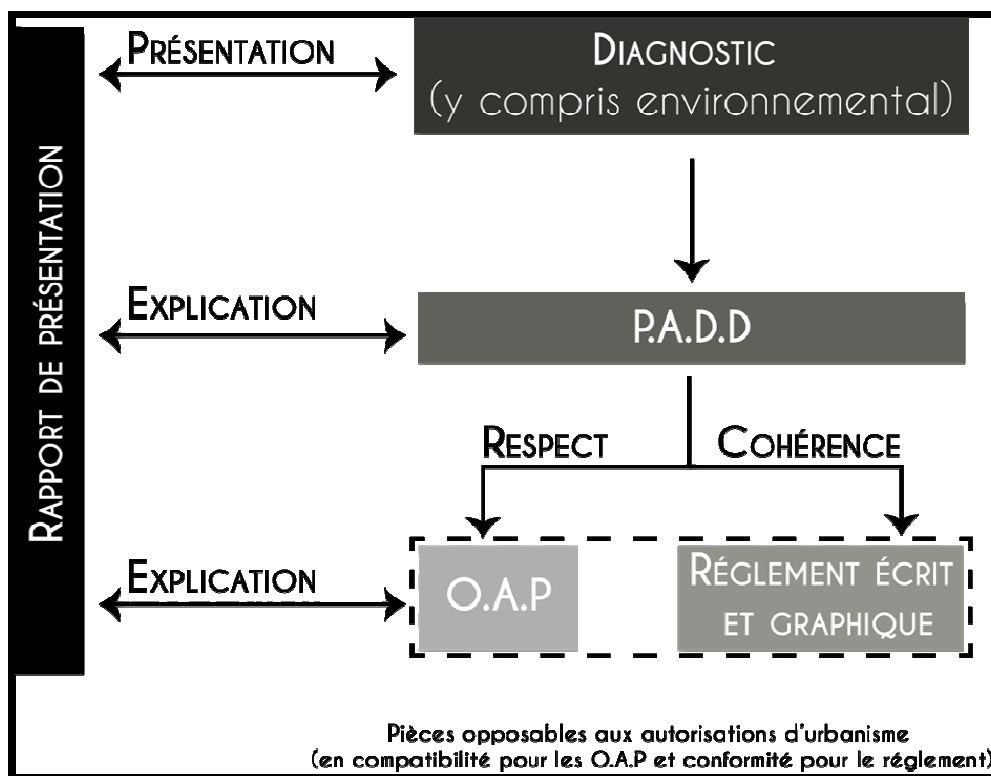
Préambule.....	3
Cadrage réglementaire.....	4
Documents supra-communaux	6
Démarche d'élaboration du PADD	7
Contexte et volonté communale	8
Axe 1 : Un développement urbain maîtrisé pour préserver le cadre de vie de Montpeyroux.....	8
1.1 Un rythme de croissance démographique modéré.....	8
1.2 Maîtriser l'étalement urbain et l'urbanisation future de la commune	8
1.3 Une consommation foncière modérée.....	9
1.4 Continuer à encourager la politique de réhabilitation et d'amélioration énergétiques des logements.....	9
1.5 Les nouvelles constructions devront s'inscrire en harmonie avec l'existant et ne pas dénaturer le site historique de Montpeyroux.....	9
1.6 Prises en compte des problématiques de déplacements et du stationnement dans les aménagements futurs	10
Axe 2 Permettre le développement d'activité économique	10
2.1 Permettre le développement des activités touristiques	10
2.2 Préserver l'espace agricole.....	10
2.3 Permettre l'implantation d'activités commerciales et artisanales.....	11
Axe 3 : Veiller sur les richesses naturelles et paysagères de la commune	11
3.1 Protéger les milieux naturels	11
3.2 Préserver la bonne qualité de l'eau de la commune	12
3.3 Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les nuisances dans les futurs aménagements.....	12
3.4 Prendre en compte la diversité des paysages	12
Carte de synthèse du PADD.....	14



Préambule

À la date du 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération d'Issoire est devenue officiellement compétente en matière « de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Dans ce contexte et conformément à la législation en vigueur, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Montpeyroux a été débattu au Conseil communautaire en date du 26/10/2017.

Schéma des différentes pièces constituant un Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les grandes orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement retenues pour le développement futur du territoire pour les dix prochaines années. Il expose le projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

C'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.

Le PADD est l'expression d'un projet politique élaboré pour 10 ans, sous la responsabilité des élus et répondant aux besoins et enjeux spécifiques du territoire communal concerné.



Cadrage réglementaire

Par délibération en date du 14 avril 2015, la commune de Montpeyroux a engagé la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci est soumis aux dispositions :

- De la Loi, n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- De la Loi, n° 2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- De la Loi, n° 2015-990 du 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » ;
- De la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) ;
- De la Loi, n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- De la Loi, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Loi GRENELLE II » ;
- De la Loi, n° 2003-590 du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
- De la Loi, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU.

D'une manière générale le futur PLU de la commune devra être compatible avec l'ensemble des prescriptions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

Une réflexion de fond a permis la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui constitue la pièce fondamentale du PLU tel qu'il est défini à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette réflexion préalable des élus de la commune a permis de clarifier les grandes orientations d'aménagement et de développement de Montpeyroux.

Article L 151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 101.2 du code de l'urbanisme rappelle les principes pour ce qui concerne :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.



Documents supra-communaux

Historiquement, la commune de Montpeyroux faisait partie de la Communauté de Communes Couze Val d'Allier, au même titre que six autres communes.

Depuis le 1er Janvier 2017, et la mise en place du Schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI), cette Communauté de communes a fusionné avec plusieurs autres pour donner naissance à la Communauté d'Agglomération « Agglo Pays d'Issoire ». De fait, la commune de Montpeyroux est rattachée à ce nouvel établissement public qui est la Communauté d'Agglomération Pays d'Issoire. Ce territoire n'est pas couvert par un Programme local de l'Habitat (PLH).

La commune fait partie du territoire du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud. Celui-ci est couvert par un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) approuvé depuis 2013. Une révision générale du SCOT a été prescrite le 30 octobre 2014, notamment pour rendre ce dernier compatible avec les nouvelles évolutions législatives (lois Grenelles, loi ALUR...). Elle est approuvée depuis le 01 mars 2018 et, elle est opposable depuis le 10 mai 2018.

Le SCOT donne des objectifs stratégiques sur les différentes thématiques d'urbanisme, du logement, de l'économie, du tourisme, des transports et déplacement, du développement commercial, de la qualité paysagère, de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers, de la lutte contre l'étalement urbain, de la préservation et de la remise en bon état des corridors écologiques...

L'ensemble des prescriptions de ces thématiques sont reprises dans le document d'orientation et d'objectif (DOO) du Scot.

Le Scot identifie la commune de Montpeyroux comme une commune périurbaine située à moins de 5 km d'une gare.

À ce titre, des prescriptions particulières à cette typologie de commune sont données. Le futur PLU devra être compatible avec ces dernières.



Démarche d'élaboration du PADD

Elle a suivi 5 grandes étapes :

- Identification des besoins et des perspectives de la commune et formulation des enjeux du territoire par le biais d'ateliers thématiques associant largement les acteurs locaux concernés, les partenaires institutionnels et la municipalité (printemps et été 2016) :
 - **Habitat / cadre de vie,**
 - **Développement économique, Déplacement / circulation**
 - **Agriculture et Boisement**
 - **Paysage,**
 - **Milieux naturels et biodiversité.**
- Réalisation d'un état des lieux pour chaque atelier et présentation au groupe de travail et aux acteurs locaux concernés par les thématiques abordées ;
- Définition des caractéristiques de la commune et de ses enjeux (septembre 2016) ;
- Travail d'appropriation de la synthèse du diagnostic ainsi que des enjeux du territoire et hiérarchisation des enjeux par les élus municipaux (décembre 2016) ;
- Élaboration de la synthèse de la hiérarchisation et formalisation du PADD (mars à juillet 2017).



Contexte et volonté communale

Le PADD de Montpeyroux s'articule autour de 3 axes retenus par les élus :

Axe 1 : Un développement urbain maîtrisé pour préserver le cadre de vie de Montpeyroux

1.1 Un rythme de croissance démographique modéré

Lors des dernières années, la commune de Montpeyroux a connu une légère baisse de sa population. En effet, elle a perdu environ 20 habitants entre 2009 et 2014. Pour les dix prochaines années, l'objectif des élus est d'inverser cette tendance et de regagner des habitants. **C'est pourquoi ils ont souhaité tendre vers une croissance démographique maximale de 0.3% annuelle. Ce taux de croissance permettra à la commune de gagner environ 10 habitants à l'horizon 2028.**

Cette tendance n'est pas un objectif, mais une possibilité d'accroissement maximum que veulent se donner les élus communaux. Cet indice de croissance doit permettre à la commune de maintenir ces équipements, ces commerces tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire communal.

1.2 Maîtriser l'étalement urbain et l'urbanisation future de la commune

L'un des objectifs majeurs de la commune est de lutter contre l'étalement urbain et le mitage du territoire, en densifiant l'enveloppe urbaine du centre bourg.

À partir de l'objectif démographique fixé dans l'orientation 1.1, le nombre de constructions neuves, sur la période 2018-2028 a été estimé à 12. Il s'agit d'un rythme modéré (environ 1.2 constructions neuves par an) qui témoigne d'une volonté des élus de maîtriser l'étalement urbain.

Sur les 12 nouveaux logements à réaliser, deux logements seront produits par réhabilitation de bâtiments vacants existants.

Une localisation des futurs logements dans l'enveloppe urbaine du bourg :

	Surface constructible au futur PLU	Surface consommée prise en compte de la rétention foncière (15%)	Estimation avec 18 logements/hectare	Densification douce	Prise en compte des changements de destination	Total	
Création logements neufs :	7190 m ²	0.61 hectares	11	0	1	12	100%
dont logements créés dans le tissu bâti existant	7190m ²	0.61 hectares	11	0	0	11	92%
dont logements créés hors du tissu bâti existant *	0	0	0	0	1	1	8%



L'intégralité des futurs nouveaux logements sera réalisée dans l'enveloppe urbaine du bourg de Montpeyroux.

Au vu de la faiblesse de la surface foncière ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU, et en tenant compte du fait que la plus grande parcelle constructible à une surface foncière d'environ 1394 m² (espace non sécable), le PLU ne contient pas d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat.

1.3 Une consommation foncière modérée

Surface constructible au futur PLU : 7190m²

En appliquant un taux de rétention foncière, de l'ordre de 15% on estime que ce sont environ 6100m² qui seront urbanisés dans les dix prochaines années.

Cette estimation prend en compte une rétention foncière de 15 % et un objectif de densité moyenne de 18 logements neufs par hectare.

Ce choix de densité se justifie par :

- La volonté de consommer le moins de terres agricoles et naturelles possible ;
- L'impératif d'être en cohérence avec les préconisations du SCOT ;

Objectif de consommation foncière :

Objectif de consommation (0.6hectare)/Consommation des dix dernières années (1.5 hectare)= 0.4 ;

1.4 Continuer à encourager la politique de réhabilitation et d'amélioration énergétiques des logements

Afin de promouvoir le développement durable et de lutter efficacement contre l'étalement urbain, les logements vacants du bourg devront être réhabilités en priorité.

Le fait de limiter l'étalement urbain et l'ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation devrait encourager les administrés à réhabiliter les logements vacants du centre bourg.

1.5 Les nouvelles constructions devront s'inscrire en harmonie avec l'existant et ne pas dénaturer le site historique de Montpeyroux

La commune de Montpeyroux bénéficie d'un cadre architectural, patrimonial, et paysager exceptionnel qui a grandement contribué à sa labélisation comme « plus beaux villages de France ». La richesse de ce cadre de vie particulier devra être prise en compte dans le développement futur de la commune. Aussi, le développement de l'urbanisation sur les versants doit ainsi être maîtrisé afin de préserver cet élément structurant du paysage et éviter tout impact visuel négatif de nouveaux aménagements.

Montpeyroux présente des éléments caractéristiques qui forgent l'identité de la commune, qualifient le cadre de vie de ses habitants et sont porteurs d'images auprès des visiteurs qui la traversent ou s'y arrêtent. Ce sont autant de points qui sont également vecteurs d'attractivité et donc de dynamisme pour cette cité de caractère.

L'identité de la commune s'exprime très fortement au travers de la qualité de son patrimoine historique, visible et appréciable notamment au niveau du bourg médiéval.



Cette richesse doit être protégée pour pérenniser la typicité du site, malgré les dynamiques urbaines à venir. Les nouveaux aménagements et projets devront s'inscrire parfaitement dans ce cadre pour ne pas dénaturer cette authenticité. D'autant que ce patrimoine est l'un des piliers de l'attrait touristique de la commune.

L'urbanisation future de la commune se fera dans l'enveloppe urbaine du bourg de Montpeyroux, afin de ne pas dénaturer le site. Les parcelles non bâties à ce jour, situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine devront être urbanisées en priorité ainsi que les dents creuses.

Afin de préserver la qualité architecturale, paysagère et environnementale, les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP.

1.6 Prises en compte des problématiques de déplacements et du stationnement dans les aménagements futurs

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- Permettre la création de nouveaux espaces de stationnement dans le bourg, notamment dans le cadre d'opérations de réaménagement du cœur de bourg. L'objectif est de maintenir la dynamique commerciale et de favoriser la réhabilitation et l'attrait touristique du centre ;
- Créer et améliorer les cheminements doux dans le cadre de futures opérations d'urbanisme et/ou d'aménagement ;
Pour les parcours, il est nécessaire d'améliorer les itinéraires de découverte, d'affiner le tracé des sentiers de randonnées et des accès aux points de panoramas, de maîtriser la covisibilité entre le village et les axes de découverte.
- Anticiper le besoin en stationnement dans les nouvelles opérations d'urbanisation afin de ne pas générer du stationnement sur les espaces publics ;
- Intégrer le projet de voie verte - véloroute du val d'Allier

Axe 2 Permettre le développement d'activité économique

2.1 Permettre le développement des activités touristiques

L'activité touristique est fortement liée aux conditions d'accueil et d'hébergement, mais aussi au cadre de vie de la commune et sa valeur patrimoniale forte, dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, et des espaces naturels.

Afin de maintenir et développer cette dynamique touristique l'objectif du PLU est de :

- Entretien et valoriser le patrimoine bâti (église, donjon...) et le petit patrimoine existant ;
- Maintenir la diversité des paysages ;
- Permettre le maintien et le développement d'établissements touristiques (gîtes, restaurants...) ;
- Valoriser les différents chemins de randonnée ;
- Valoriser les berges de l'Allier et intégrer le projet de voie verte - véloroute du val d'Allier

2.2 Préserver l'espace agricole

L'activité agricole est bien développée sur le territoire communal, elle représente environ 14 % des établissements présents sur Montpeyroux. En 2016, on recense 7 sièges d'exploitation.



Le projet de PLU vise à prendre en compte les besoins des agriculteurs pour leur permettre de se développer, de diversifier leur activité afin de les maintenir sur la commune et de faciliter la reprise de l'exploitation (vente directe, gîte rural, camping à la ferme, ferme pédagogique...).

Pour cela les élus souhaitent :

- Stopper l'étalement urbain et le mitage des terrains agricoles et naturels, en concentrant l'urbanisation à l'intérieur ou à proximité de l'enveloppe urbaine existante du bourg.
- Conforter les sièges d'exploitation existants, et les terres agricoles exploitées dans le zonage du PLU par un classement en zone agricole.

Un zonage cohérent des espaces agricoles doit permettre de limiter les conflits entre les exploitants et les riverains. Le PLU, ne réduit aucune surface agricole présente dans l'ancien document d'urbanisme. En outre, le fait de ne pas réduire la surface agricole n'hypothèque pas l'implantation de nouveaux agriculteurs dans les années futures.

2.3 Permettre l'implantation d'activités commerciales et artisanales

Dans le présent PLU, aucune zone économique spécifique à la commune de Montpeyroux ne sera créée. En revanche, le document permet le maintien et le développement du commerce de proximité ainsi que des commerces liés à l'accueil touristique dans le centre bourg du village.

De plus, des activités artisanales devront pouvoir se développer, sous conditions. Ce potentiel développement d'activités devra :

- Respecter l'identité du cadre bâti de la commune et l'environnement local ;
- Éviter les nuisances que pourrait entraîner l'installation d'entreprises dans le voisinage immédiat des habitations ;

Axe 3 : Veiller sur les richesses naturelles et paysagères de la commune

3.1 Protéger les milieux naturels

Le PLU de la commune de Montpeyroux prône la lutte contre l'étalement urbain et la protection des milieux naturels et/ ou agricoles. Pour cela, seul 0.8 hectares de surface constructible sont disponibles au futur PLU. En appréhendant le phénomène de la rétention foncière (15%), on peut estimer que seul 0.66 hectare seront urbanisés. En comparaison la commune de Montpeyroux a urbanisé 1.4 hectares lors des dix dernières années (2008-2018).

L'ensemble des zones constructibles au PLU est situé à proximité directe des zones actuellement urbanisées et ne compromet pas un site naturel.

La commune s'engage à protéger les espaces naturels remarquables sur le plan de la biodiversité, de la faune et de la flore, afin d'assurer la pérennité de ces milieux. Pour cela, les élus souhaitent :

- Protéger et valoriser les corridors écologiques et les sites sensibles ;
- Préserver et renforcer les boisements alluviaux de l'Allier afin d'optimiser leur rôle en tant que continuité écologique ;
- Limiter, dans la mesure du possible, l'urbanisation des coteaux boisés afin de préserver l'intégrité du massif boisé ;
- Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire garants de la cohérence du territoire ;



3.2 Préserver la bonne qualité de l'eau de la commune

La maîtrise de l'étalement urbain et la lutte contre le mitage participent à la distribution d'une eau destinée à la consommation humaine de bonne qualité ; les temps de parcours et de séjour dans les réseaux se trouvent en conséquence diminués.

La contraction de l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine du bourg conduit à raccorder les projets de construction au réseau public d'assainissement aboutissant à la station d'épuration, cette disposition garantit un traitement optimal des eaux usées avant rejet au milieu naturel.

3.3 Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les nuisances dans les futurs aménagements

Les zones d'urbanisation futures devront :

- Prendre en compte l'ensemble des risques connus dans les projets de développement de la commune ;
- Prendre en compte les nuisances sonores de l'A75 ;

3.4 Prendre en compte la diversité des paysages

Les richesses paysagères qui sont source d'attractivité peuvent être mises à mal par les dynamiques urbaines induites par le développement de la commune. Le risque de la banalisation des paysages doit être écarté pour maintenir la qualité du cadre de vie. Aussi, il convient de respecter les spécificités des grandes entités paysagères qui composent la commune.

Le paysage boisé

Il s'agit de préserver la diversité végétale ; assurer la qualité de l'approche par les routes et sentiers ; renforcer le lien des boisements avec le village et le plateau agricole.

Pour les haies et les arbres isolés, il est nécessaire de gérer la continuité des haies et de préserver les arbres isolés comme repères spatiaux et temporels.

Pour la ripisylve, la continuité végétale et sa diversité doivent être garanties ; l'interface avec les terres exploitées est à travailler ; enfin l'accessibilité par les promeneurs est à développer.

Afin de préserver les vues sur le village de Montpeyroux il convient de maîtriser les boisements situés sur les versants du village. Le prochain PLU devra définir au mieux le classement à réaliser en prenant en considération les boisements qui nécessitent d'être protégés par un EBC (espace boisé classé) et qui ne peuvent pas l'être par d'autres outils. Un classement systématique des boisements en EBC entraîne une perte de lisibilité et peut nuire à la préservation des vues et des paysages actuels.

Le paysage habité

Au sujet du village, il convient de respecter la forme groupée et l'adéquation au relief du bâti ; de développer la cohérence des formes bâties, d'articuler le village avec la plaine agricole et les boisements.

Pour le patrimoine bâti, il faut assurer la capacité à transmettre aux générations futures les valeurs architecturales, préserver la pluralité des architectures vernaculaires, assurer la pertinence du rapport entre l'architecture et son contexte.



Le paysage exploité

Concernant la valorisation des terres, il est nécessaire, d'articuler les entités de vallée, versants et sommets, de conserver le sentiment d'ouverture et d'immensité, les vues lointaines.

Pour le paysage-image, l'authenticité du territoire et du terroir sont des enjeux primordiaux ; l'équilibre entre nature et occupation humaine est à réfléchir ; la qualité de l'accueil et de la découverte doit être préservée.

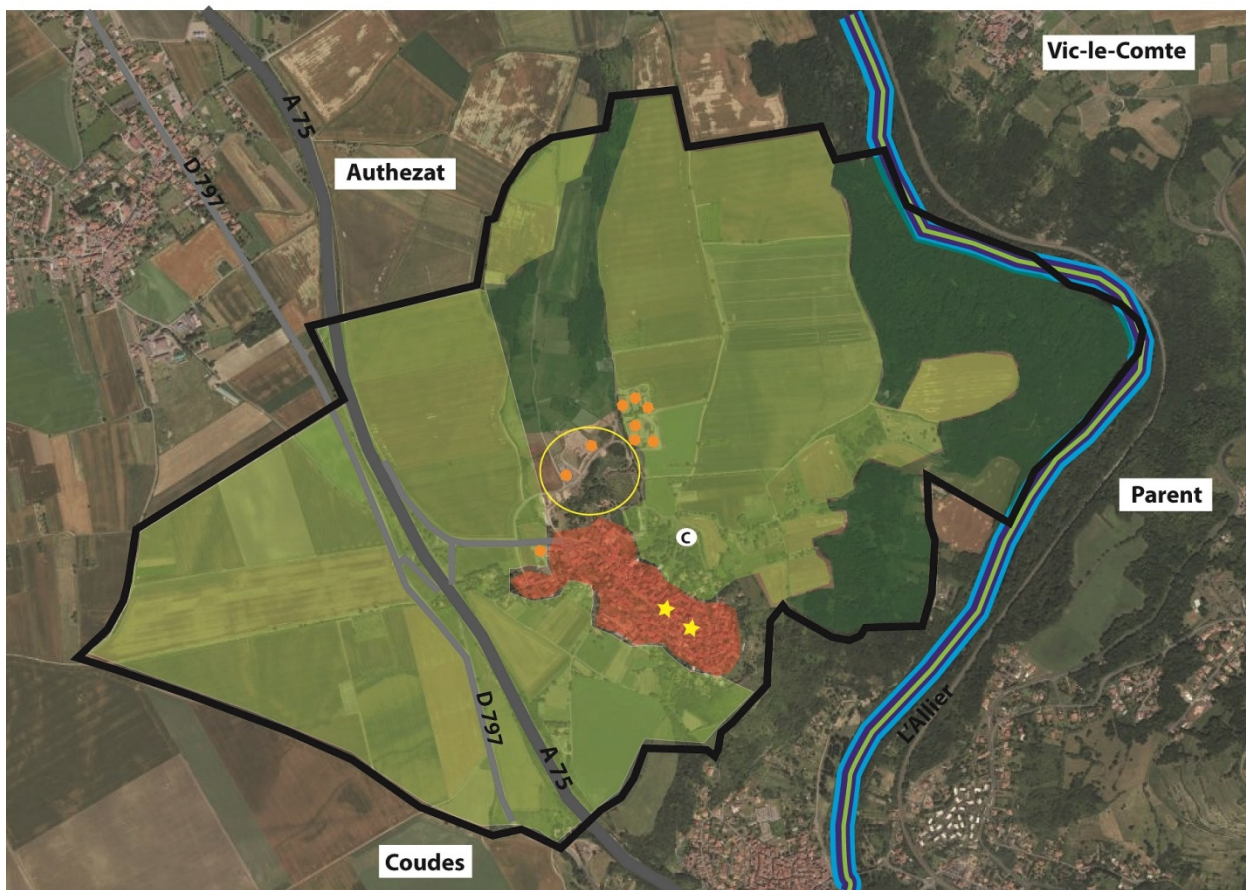
Pour l'eau dans le village, il s'agit de développer la mise en scène par les fontaines et autres éléments locaux, de valoriser le rôle de l'eau comme structuration de l'espace public, de trouver l'équilibre entre urbanité et naturalité.



Carte de synthèse du PADD

Le présent panneau constitue la traduction graphique du PADD, il ne représente pas le zonage du futur Plan Local d'Urbanisme.

Cette cartographie permet de spatialiser une partie des objectifs du PADD concernant l'évolution de la commune, la maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturelles.



- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| — Limite communale | — Principales voiries |
| ■ Centre bourg à densifier | — Cours d'eau |
| ■ Zones naturelles à préserver | — PPRI Val d'Allier Clermontois |
| ■ Zones agricoles à préserver | — Corridors écologiques |
| ○ Zone naturelle de loisirs | ■ Bâtiments agricoles |
| ● C Cimetière | ★ Monuments historiques |