

INTENSITE URBAINE: UN OUTIL POUR UNE CONSOMMATION MAÎTRISÉE DES ESPACES

**Direction Départementale des Territoires
du Puy-de-Dôme**

SPAR/ATP

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
MÉTHODOLOGIE	5
1ÈRE PHASE DE L'ETUDE : LISTE DES COMMUNES (UNE PAR EPCI)	11
CONCLUSION	42
GLOSSAIRE	43

INTRODUCTION

D'après les fichiers fonciers, la perte annuelle de surfaces agricoles en France métropolitaine est de l'ordre de 23 000 hectares par an entre 2006 et 2016. Dans le département du Puy-de-Dôme, ce sont chaque année entre 300 et 400 hectares qui sont artificialisés au détriment des surfaces agricoles de haute valeur ajoutée notamment dans la plaine de la Limagne.*

Cet étalement urbain a des conséquences néfastes pour le monde agricole (diminution des surfaces exploitables), pour la biodiversité (affaiblissement des corridors écologiques), pour les paysages (banalisation, urbanisation linéaire), et pour les ménages (augmentation du budget alloué aux transports).

Les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain pour répondre à la pression des défis énergétiques et climatiques, mais aussi les évolutions démographiques (vieillesse de la population, desserrement des ménages) ou les enjeux économiques, poussent à rechercher un modèle de ville plus dense et plus compacte et à optimiser l'utilisation des espaces urbains déjà bien équipés et desservis. C'est cet objectif qu'exprime le concept d'intensification urbaine.

Ce concept doit s'appréhender à une échelle plus globale et doit trouver une traduction cohérente à l'échelle d'une agglomération et d'un bassin d'emploi. A ce titre, le SCoT du Grand Clermont, approuvé en 2011, est un référentiel important. Il a permis de fixer des règles précises et cohérentes de consommation d'espace par logement et destinés aux zones d'activités. L'analyse des résultats du SCoT de 2017 indique une diminution de la consommation d'espace par logements entre 2011 et 2016 par rapport à la période 2006-2011.*

Cette étude, qui n'est pas une production réglementaire et donc n'a pas de valeur juridique, vise à montrer, pour chaque commune du département, l'évolution de la consommation d'espaces depuis 1954. L'objectif est d'orienter les futurs développements de l'urbanisation (logements, équipements, activités, commerces) vers les secteurs présentant une intensité urbaine la plus forte.

La première phase de l'étude, correspondant à ce document, porte sur une commune de chacun des 14 EPCI du département du Puy-de-Dôme. Les communes sélectionnées sont parmi celles éligibles au dispositif « petites villes de demain » relatif à la revitalisation des centres villes..

Une deuxième phase de l'étude viendra la compléter. Pour ce faire 2 critères seront privilégiés pour le choix des communes :

- les communes qui ont un PLU ancien et vont faire l'objet d'un PLUi prochainement,*
- les communes au RNU et qui sont centres de bassin de vie*
- les communes retenues dans le programme « petites villes de demain ».*

* cf glossaire

MÉTHODOLOGIE

Les premiers objectifs de cette étude sont d'une part, d'analyser la consommation d'espace à l'échelle communale sur les dernières années, et d'autre part, de croiser les disponibilités foncières de la commune et les secteurs de forte intensité urbaine au regard de l'évolution de la population. Cette analyse s'appuie sur l'étude des documents d'urbanisme communaux qui délimitent des disponibilités foncières.*

1/ Évolution de l'urbanisation entre 1954 et 2016

De nombreuses communes se sont développées (lotissements, urbanisation linéaire le long des routes). Cette croissance s'est réalisée sur les terrains les plus facilement aménageables qui se trouvent souvent être ceux de plus haute valeur agronomique.

La visualisation des photos aériennes de 1954 permet de prendre conscience de l'évolution de l'urbanisation sur chaque commune depuis les 60 dernières années.

Procédure

La vision de l'évolution de la tache urbaine est présentée via une photo-comparaison entre la photo aérienne de 1954 et celle de 2016.

L'extrait de la photo aérienne de 1954 correspond à la tache urbaine de cette année, ajoutée à la photo aérienne de 2016 à laquelle est apposée la tache urbaine de 2016.

Il en résulte une carte où les éléments bâtis de 1954 apparaissent tels qu'ils étaient en 1954 (noir et blanc), ceux qui ont été détruits et non reconstruits en rouge et leur augmentation de 1954 à 2016 en bleu sur la photo aérienne de 2016.

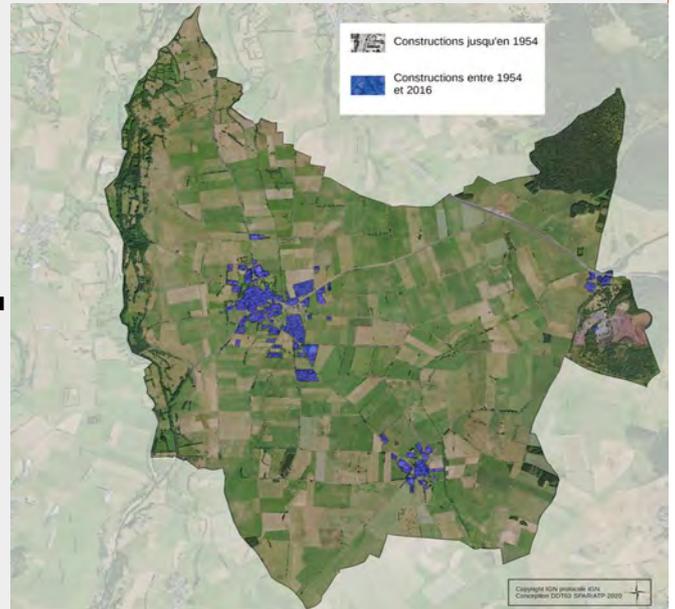
Le schéma de construction est présenté ci-après.



* cf glossaire



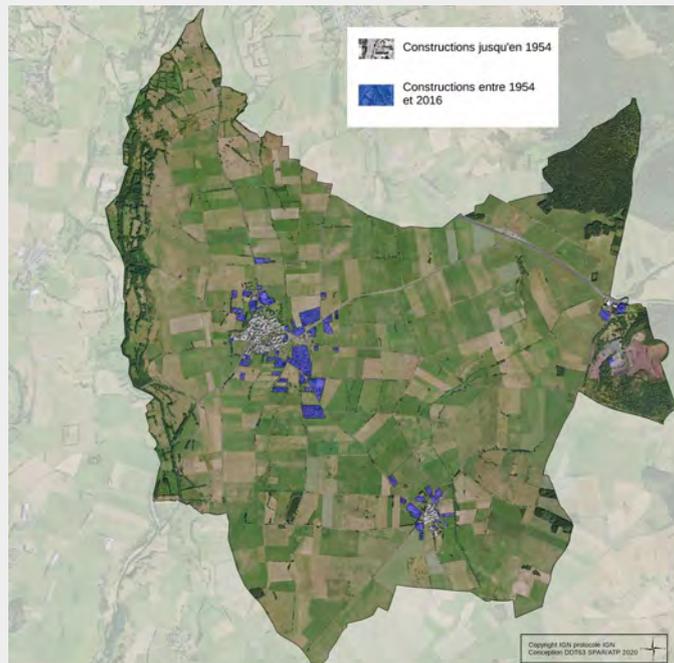
+



Tache urbaine 1954

⇓

Tache urbaine 2016



Superposition des
taches urbaines
1954 et 2016

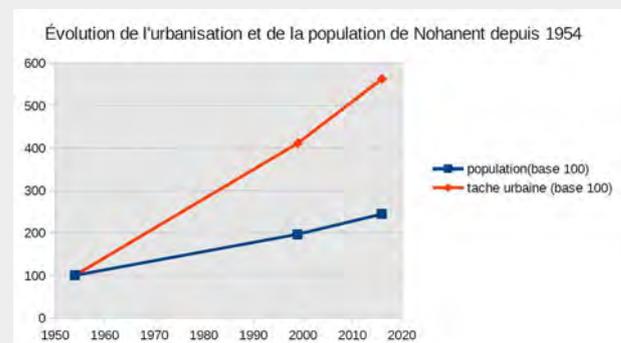
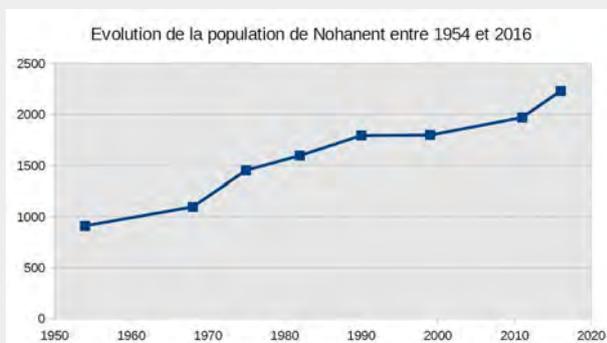
2/ Evolution de la population et tache urbaine

Les cartes d'intensités urbaines et de taches urbaines ne suffisent pas, seules, à appréhender l'empreinte sur le territoire des différentes évolutions du territoire.

La comparaison entre l'évolution de la tache urbaine et celle de la population apporte un éclairage sur l'harmonie ou non entre ces deux transformations.

Pour ce faire, deux graphiques pour chaque commune prennent places dans ce document:

- le premier retrace l'évolution de la population de 1954 à 2016 ,*
- le second permet de comparer, en base 100, l'évolution de l'urbanisation (tache urbaine) avec celui du total de la population de 1954 à 2016.*



3/ Disponibilités foncières

Qu'est-ce qu'une disponibilité foncière ?

Une disponibilité foncière est un espace non bâti située en zone U (zone urbanisée) ou AU (zone à urbaniser) du zonage du document d'urbanisme en vigueur. Il peut s'agir d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles (voire d'une partie d'une parcelle si la parcelle est très grande). Elles sont déterminées par la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Puy-de-Dôme par croisement entre la base de données des fichiers fonciers, le zonage du document et l'étude de la photo aérienne la plus récente.

Ces disponibilités foncières peuvent être situées au cœur de l'enveloppe bâtie. On les nomme « dents creuses ». D'autres sont situées en extension de l'enveloppe bâtie. On les nomme « extensions urbaines ».

Quelle méthode de différenciation des dents creuses* et des extensions* ?

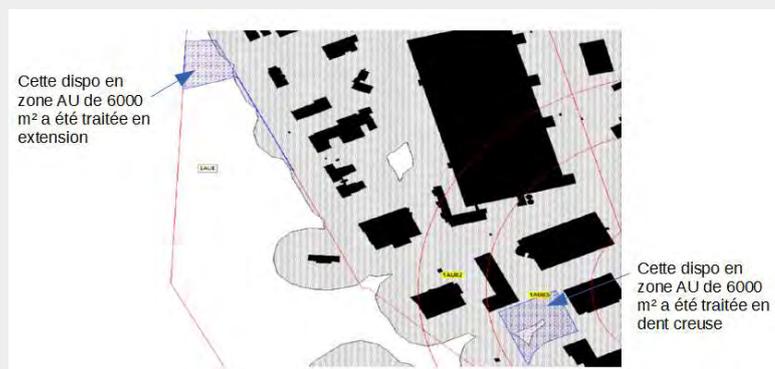
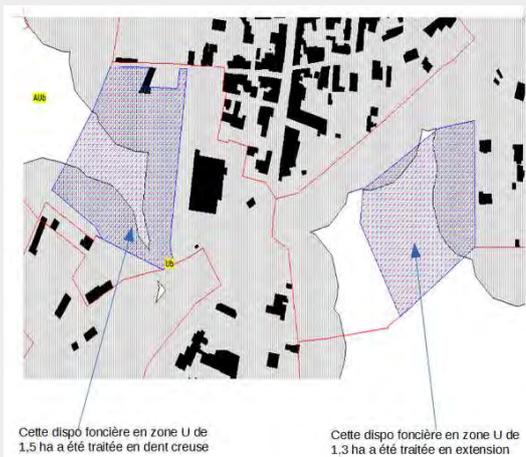
Selon la typologie de la commune, la distinction « dents creuses/extensions urbaines » peut s'avérer complexe. La DDT a alors élaboré une méthode pour les distinguer sur l'ensemble du département. Chaque disponibilité foncière se voit attribuer un statut :

- dent creuse si elle est située en zone U et sa surface est inférieure à 5 000 m²,
- extension urbaine si elle est située en zone AU et sa surface est supérieure à 10 000 m².

Les disponibilités foncières qui ne rentrent dans aucune de ces deux catégories (disponibilité foncière en zone U et supérieure à 5 000 m² ou disponibilité foncière en zone AU et inférieure à 10 000 m²) sont traitées de façon automatique par rapport à un tampon de 50 m autour du bâti. Si plus de 50 % de la surface de la disponibilité foncière est dans le tampon de 50 m autour du bâti existant, il s'agit d'une dent creuse. Sinon, c'est une extension.

Les photos ci-dessous permettent d'illustrer ce troisième critère.

Une fois ce travail effectué, une analyse manuelle est réalisée afin de statuer sur la pertinence réelle de la classification (dents creuses ou extensions) au vu de la photographie aérienne de 2016.

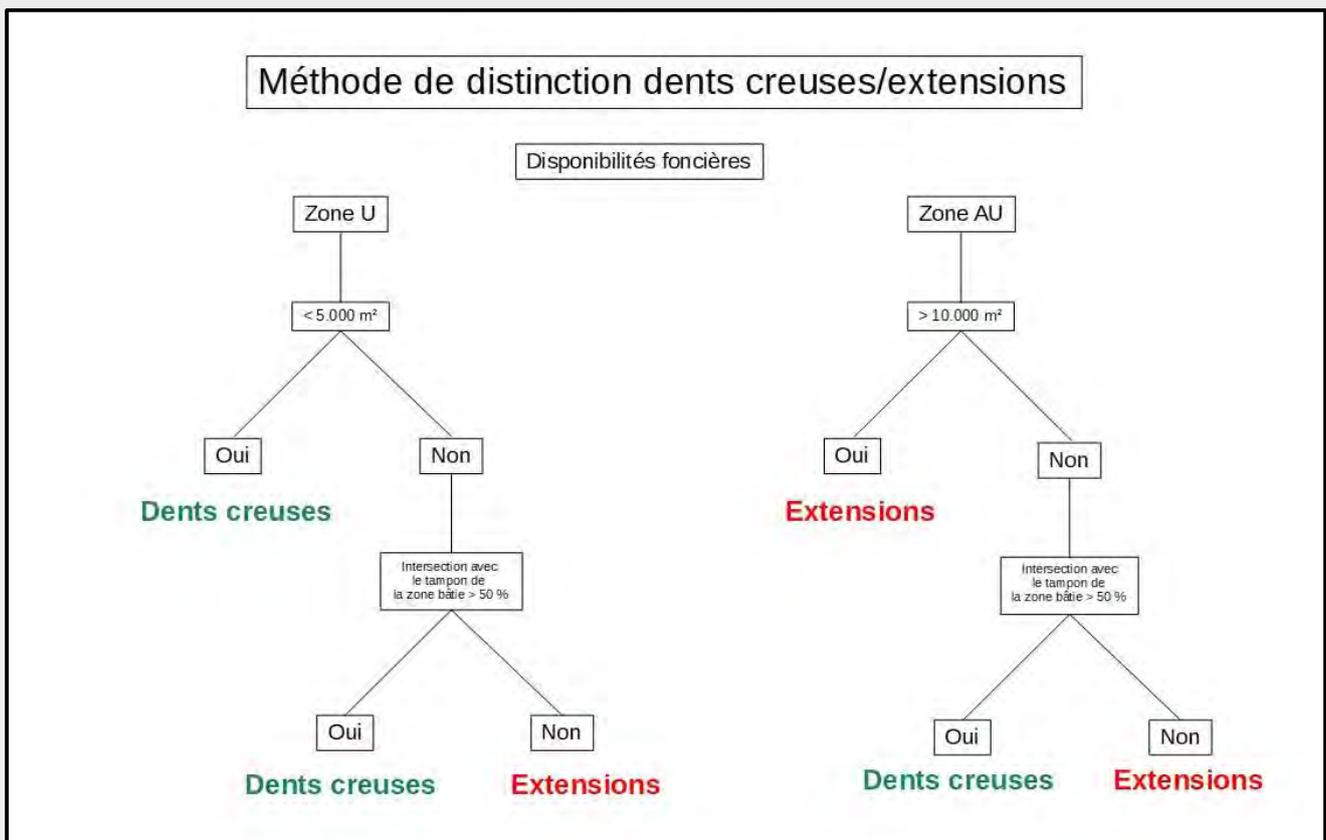


Disponibilités foncières

- DENT CREUSE
- EXTENSION

* cf glossaire

Synthèse de la méthode de distinction « dents creuses/extensions urbaines »



Certaines disponibilités foncières se retrouvent à cheval entre une zone U et une zone AU. Une appréciation au cas par cas a donc été réalisé pour caractériser ce type de disponibilités foncières.

4/ L'intensification urbaine

Afin de répondre aux enjeux du développement durable, les urbanistes qualifient les espaces « intenses » comme ceux disposant de nombreuses aménités telles qu'une desserte en transport collectif, des commerces de proximité, des services au public, des zones d'emplois, du logement, des espaces de détente. La notion d'intensité se distingue donc de celle de « densité* » dans la mesure où elle englobe l'ensemble des différents usages de la ville. Par conséquent, une zone strictement résidentielle peut être dense sans être intense.

Comment mesurer l'intensité urbaine* ?

La méthode de visualisation la plus appropriée pour l'intensité urbaine est la carte de chaleur. La carte de chaleur représente une tache dont la couleur varie entre le vert et le rouge (plus un espace tend vers la couleur rouge, plus il est qualifié d'intense).

Cette carte est déterminée à partir de plusieurs thématiques :

- L'habitat : la densité de logements (fichiers fonciers).
- L'ancienneté du bâti : la date de construction du bâti (fichiers fonciers).
- Le commerce : la densité de commerces (fichiers fonciers).
- Le patrimoine : la densité de monuments historiques.
- L'urbanisme de courte distance : une isochrone à partir de la mairie (ensemble des points accessibles en moins de 5, 10 ou 15 minutes, réalisé grâce à l'IGN).
- Les services au public : la densité en établissement recevant du public (ERP).

Cette méthode est directement inspirée du travail de l'agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

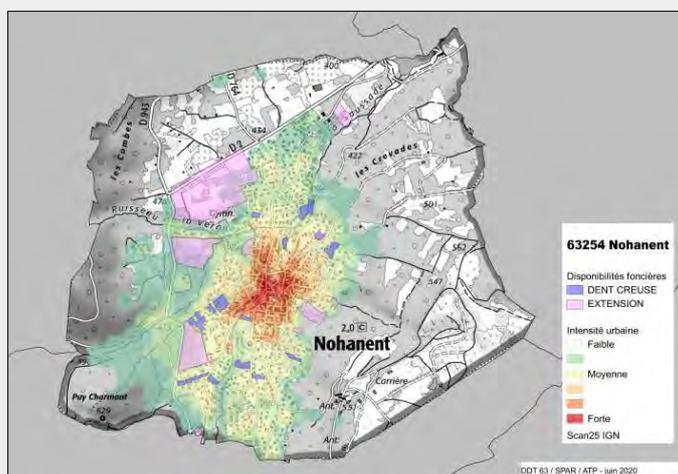
Lecture des cartes

Pour réaliser la carte, plusieurs étapes sont nécessaires :

- 1) Tracé d'un quadrillage de 50 m par 50 m.
- 2) Chacun de ces carrés se voit attribuer 8 variables :
 - 5 variables quantifiables (densité de l'habitat, nombre d'habitations datant d'avant 1955, nombre de commerces, nombre de bâtiments classés monuments historiques, nombre d'établissements recevant du public).
 - 3 autres variables binaires selon son temps de trajet jusqu'à la mairie (1 s'il se situe à moins de 5 minutes de la mairie, 0 sinon; 1 s'il se situe à moins de 10 minutes de la mairie, 0 sinon et 1 s'il se situe à moins de 15 minutes de la mairie, 0 sinon).
- 3) Chacune des variables « quantifiables » est ensuite redispensée sur une échelle de 1 à 3.
- 4) La somme de ces 8 variables permet d'attribuer une valeur d'intensité urbaine.
- 5) Cette valeur est retranscrite en couleur.

La carte de chaleur est ensuite lissée, d'où les arrondis.

Lorsque la valeur d'intensité urbaine est inférieure à 4, il n'y a pas de couleur associée et on applique une transparence. Par conséquent, certaines parcelles bâties distantes de la mairie peuvent sortir de la tache.

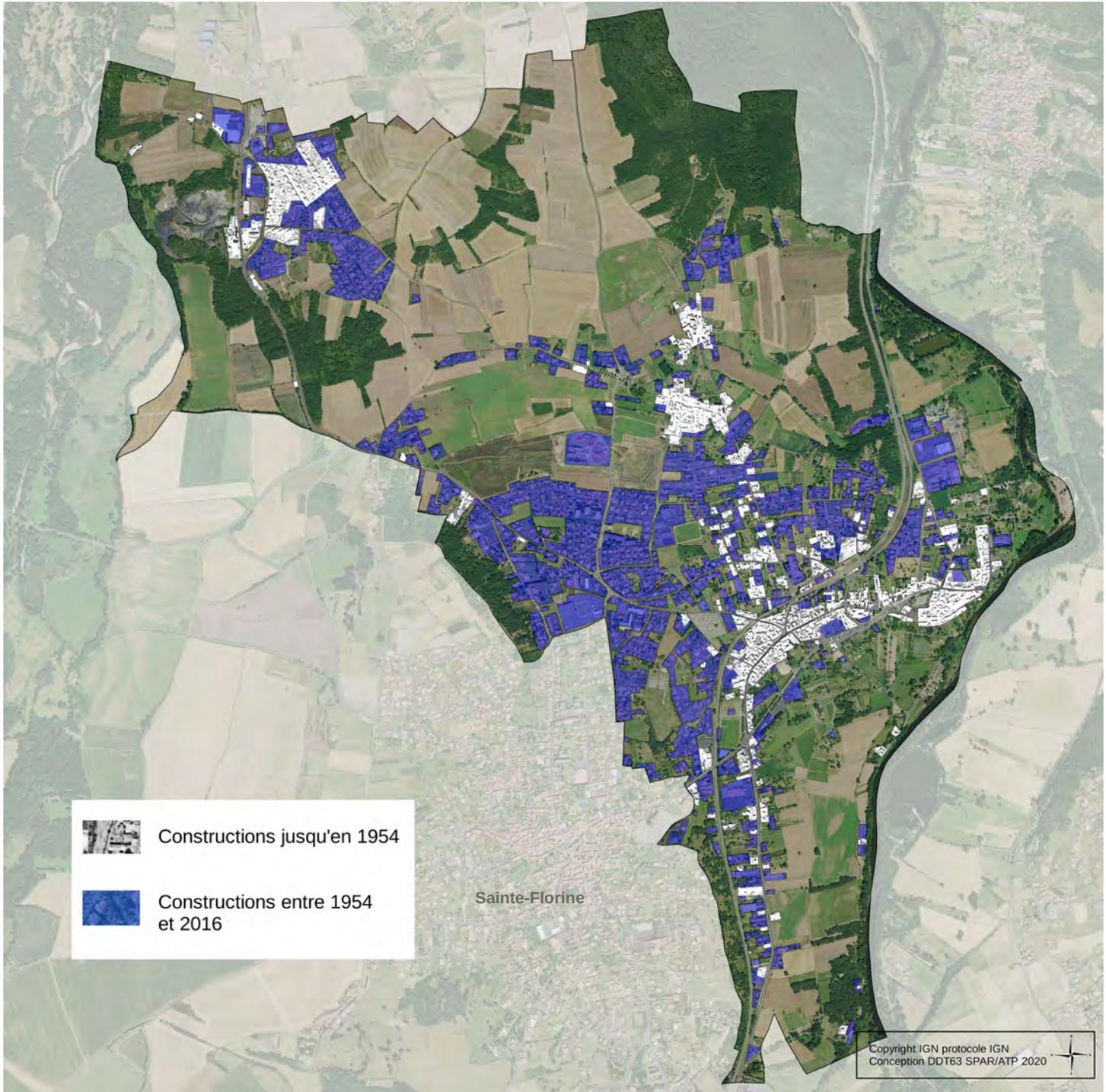


* cf glossaire

1ÈRE PHASE DE L'ÉTUDE : LISTE DES COMMUNES (UNE PAR EPCI)

AGGLO PAYS D'ISSOIRE – BRASSAC-LES-MINES	14
AMBERT LIVRADOIS FOREZ - ARLANC	16
BILLOM COMMUNAUTE – ST-DIER-D'AUVERGNE	18
CHAVANON COMBRAILLES ET VOLCANS - PONTAUMUR	20
CLERMONT AUVERGNE METROPOLE - NOHANENT	22
COMBRAILLES SIOULE ET MORGE - LES-ANCIZES-COMPS	24
DOMES SANCY ARTENSE - ROCHEFORT-MONTAGNE	26
ENTRE DORE ET ALLIER - LEZOUX	28
MASSIF DU SANCY – LA BOURBOULE	30
MOND'ARVERNE COMMUNAUTE - ST-AMAND-TALLENDE	32
PAYS DE SAINT-ELOY - ST-ELOY-LES-MINES	34
PLAINE LIMAGNE - MARINGUES	36
RIOM LIMAGNE ET VOLCANS - ENNEZAT	38
THIERS DORE ET MONTAGNE - COURPIÈRE	40

Évolution de l'urbanisation entre 1954 et 2016



En 60 ans, la commune de Brassac-les-Mines a vu sa population augmenter de 22 % passant ainsi de 2697 habitants en 1954 à 3306 en 2016. Il est à noter qu'au plus fort, Brassac-les-Mines compta, au grès de son histoire industrielle (charbon jusqu'en 1978 avec le puy Bayard et matériel automobile jusqu'en 1966 avec l'entreprise Ducellier), jusqu'à 4040 habitants en 1975.

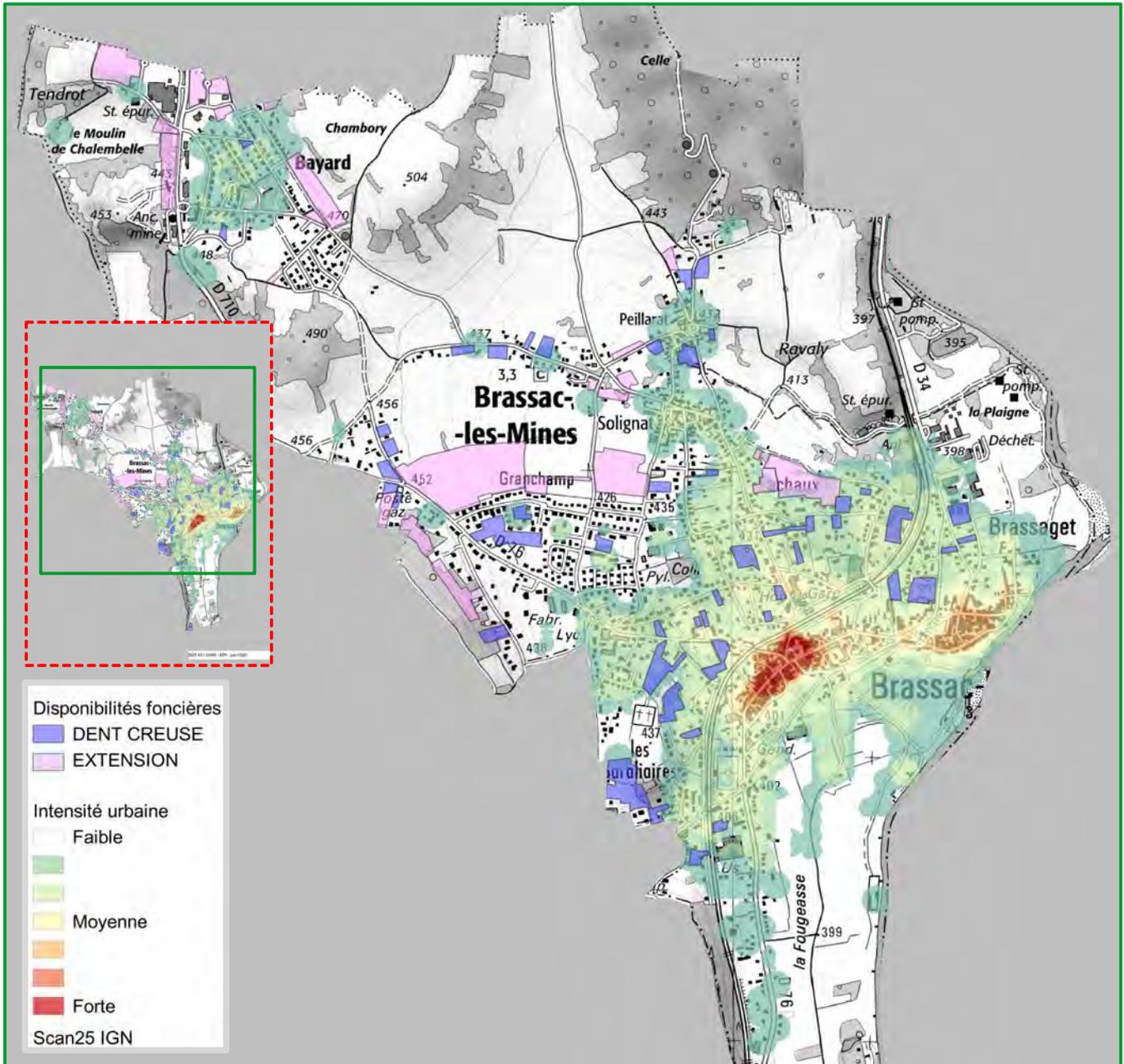
Dans le même temps, la tache urbaine a aussi augmenté mais dans une proportion plus importante (environ 280 %) : de 39,9 ha en 1954 à 151,7 ha en 2016.

La commune s'est développée sur le hameau de Bayard, au nord ouest, avec des lotissements de maisons individuelles. Mais surtout en épousant le long de la RD76 jusqu'à rejoindre la commune de Sainte-Florine au sud faisant disparaître la limite entre ces deux communes. Sur cette dernière zone, on retrouve des quartiers d'habitations accompagnés notamment d'un supermarché à 800 m au nord ouest immédiat du centre bourg de Brassac.

De plus, l'urbanisation du bourg rejoint pratiquement certains hameaux comme Solignat et Peillarat (au nord) venant à supprimer les silhouettes des hameaux et du bourg.

Intensité urbaine

BRASSAC-LES-MINES

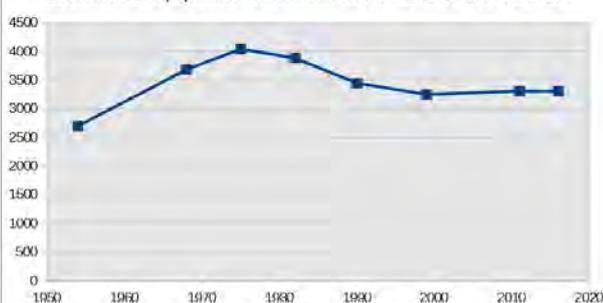


L'intensité urbaine forte, avec commerces et services, est concentrée dans l'emprise du bourg de Brassac de 1954 et plus précisément le long de la rue principale du bourg.

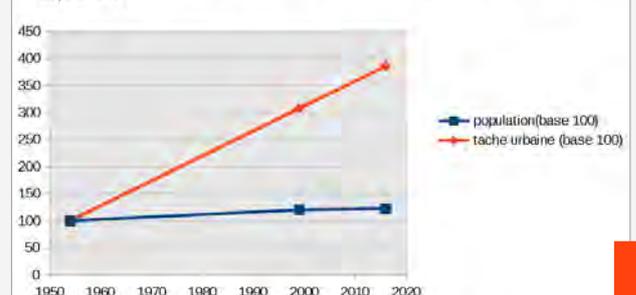
On retrouve des disponibilités foncières en dents creuses (de 900 m² à 1,7 ha) dans un rayon de 700 m autour du centre bourg. Les extensions (de 0,4 ha à 7,5 ha) apparaissent, quant à elles, dans une couronne de 600 m à 1200 m du centre de l'intensité forte ainsi que dans les hameaux de Bayard et Solignat.

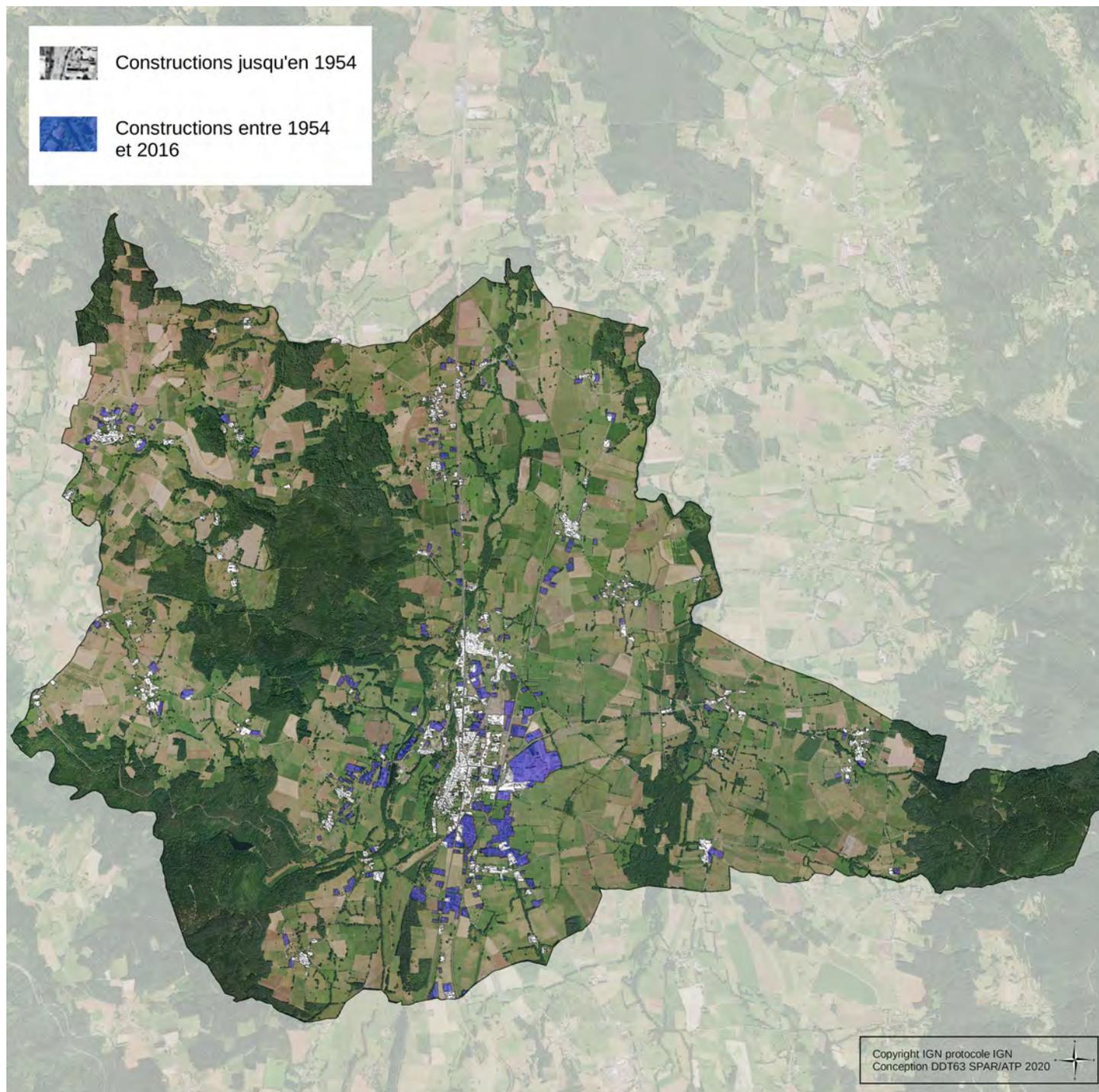
Il est à noter la présence d'une extension de taille conséquente (7,5 ha) à vocation d'activités au nord ouest du bourg ainsi que sur la zone en limite de commune au nord ouest dénommé Puits Bayard-les Chambeltes.

Evolution de la population de Brassac-les-Mines entre 1954 et 2016



Évolution de l'urbanisation et de la population de Brassac-les-Mines depuis 1954





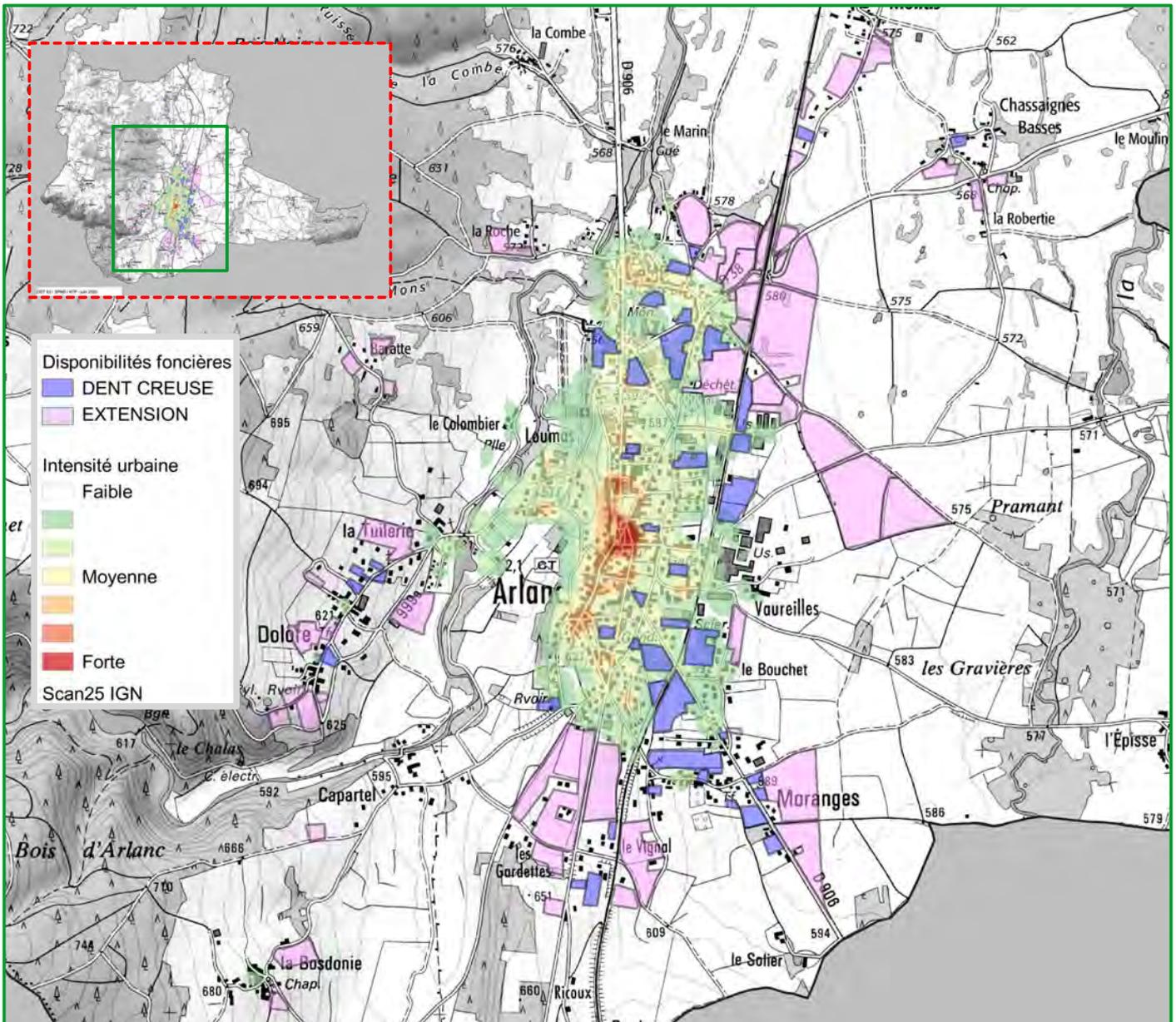
En 60 ans, la commune de Arlanc a vu sa population diminuer de 25 % passant ainsi de 2 577 habitants en 1954 à 1 922 en 2016 (malgré un léger rebond entre 1968 et 1975 dû à des tentatives d'installations d'entreprises d'habillement et d'automobile).

Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté dans une proportion importante (environ 93 %) : de 73 ha en 1954 à 140,7 ha en 2016. Cette consommation d'espace de 67,7 ha se répartit entre 57% pour l'habitat à dominante pavillonnaire (38,9 ha) et 43% pour les activités industrielles ou agricoles (28,8 ha). Sur une même localisation, plusieurs entreprises ont consommé, à elles seules, 10,8 ha de terre à proximité est du bourg.

La consommation d'espace pour l'habitat a eu lieu, à proximité des hameaux, au sud de Arlanc et aussi de façon dispersée le long des axes de circulation (notamment la RD 906).

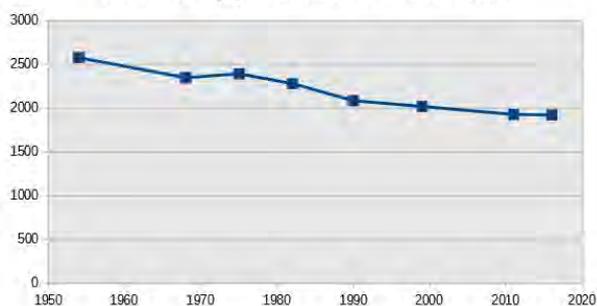
Intensité urbaine

ARLANC

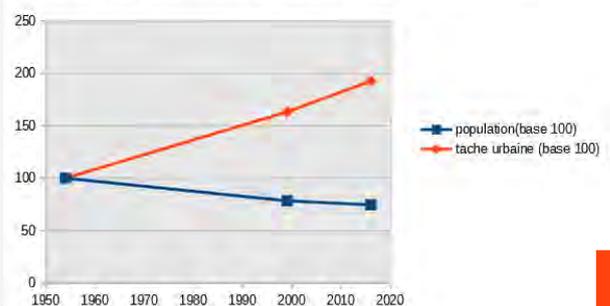


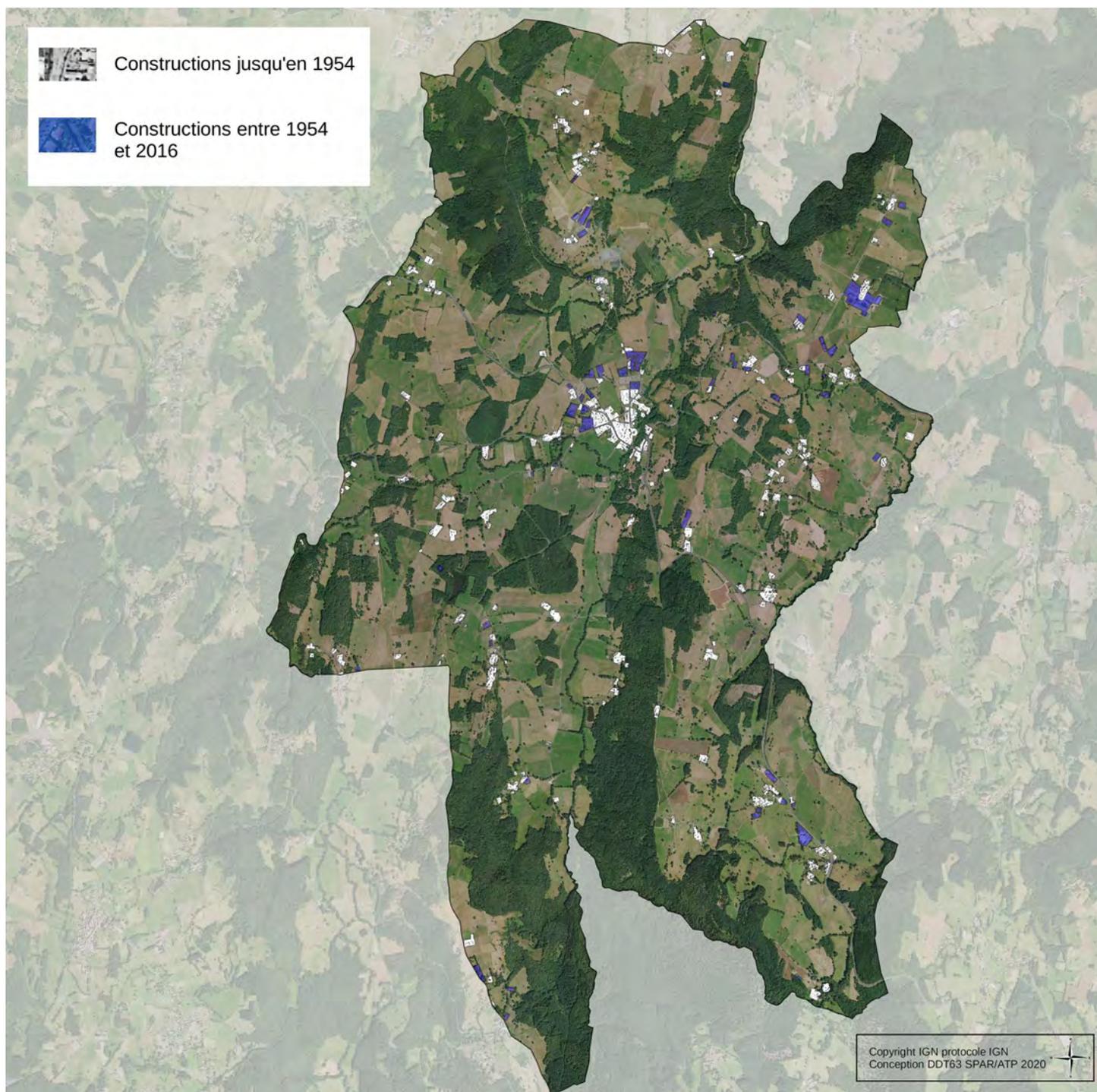
L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de Arlanc de 1954 et plus précisément le long de la rue principale du bourg où se trouvent commerces, mairie, associations ...
 On retrouve la plupart des disponibilités foncières en dents creuses à vocation principalement d'habitat (de 1000 m² à 1,7 ha) dans un rayon de 800 m autour du centre bourg. Les extensions (de 0,5 ha à 9 ha environ) apparaissent dans une couronne de 800 m à 1200 m du centre de l'intensité forte pour les plus importantes (à vocation industrielle à l'est du bourg) ainsi que dans les hameaux à vocation d'habitat pour des surfaces moindres.

Evolution de la population d'Arlanc entre 1954 et 2016



Évolution de l'urbanisation et de la population d'Arlanc depuis 1954





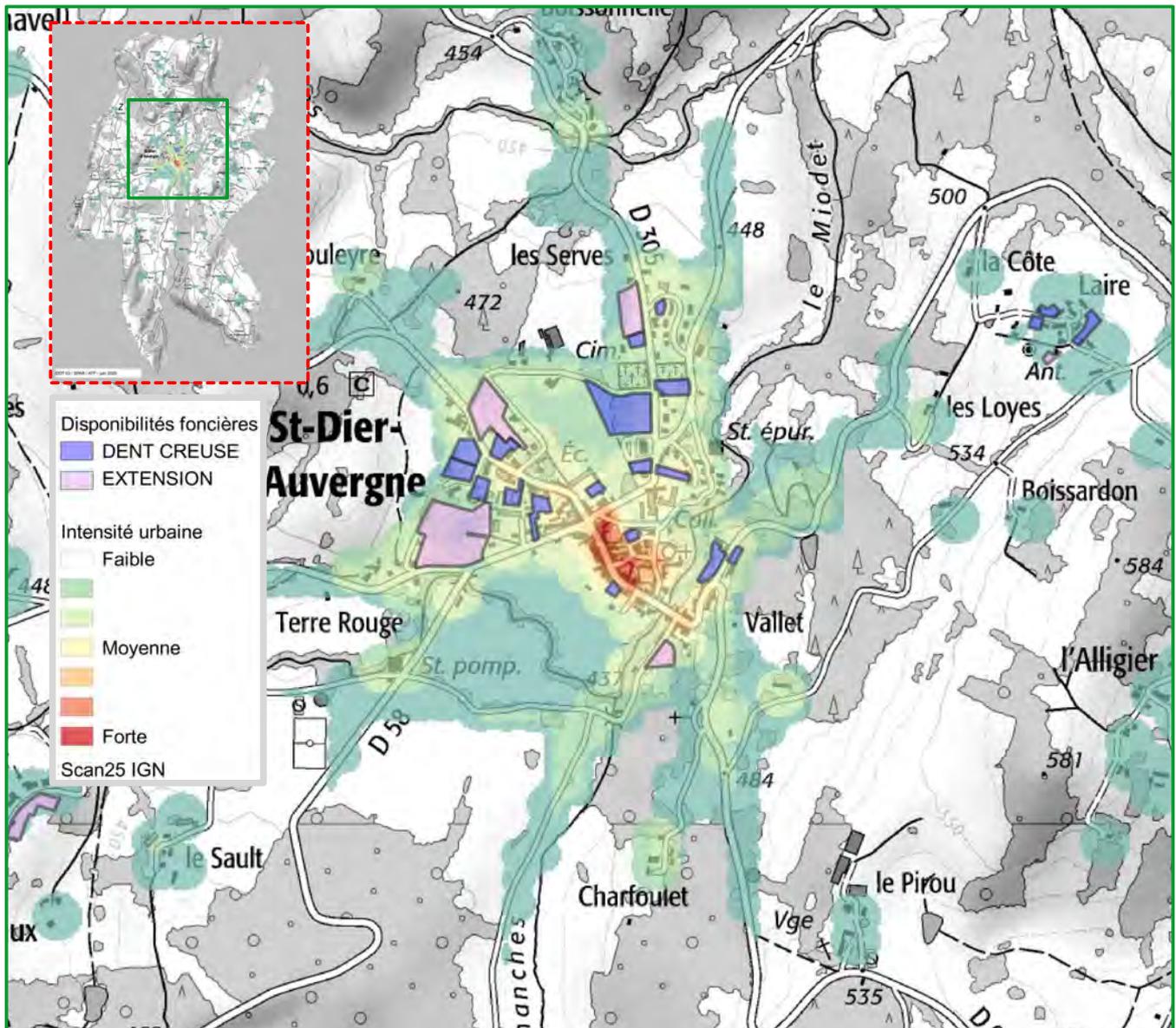
En 60 ans, la commune de Saint-Dier-d'Auvergne a vu sa population diminuer de 41 % passant ainsi de 864 habitants en 1954 à 507 en 2016. Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté de près de 38 % : de 39,8 ha en 1954 à 54,7 ha en 2016.

L'urbanisation de la commune s'est développée à travers l'habitat pour 56 %, (de façon éparse mais avec une légère prédominance en périphérie du bourg) et pour 44 % via des exploitations agricoles (notamment sur le hameau de La Terrasse au nord est).

En 1954, la commune avait déjà un habitat très diffus. Sa physionomie générale n'a pas évoluée hormis un étalement urbain plutôt en extension le long des axes de voiries au niveau du centre bourg.

Intensité urbaine

SAINT-DIER-D'AUVERGNE

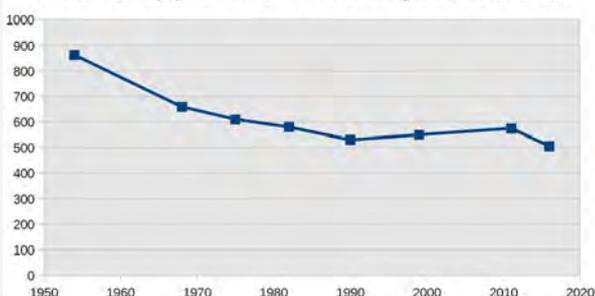


L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 et plus précisément le long de la rue principale du bourg de Saint-Dier-d'Auvergne où se trouvent commerces, mairie...

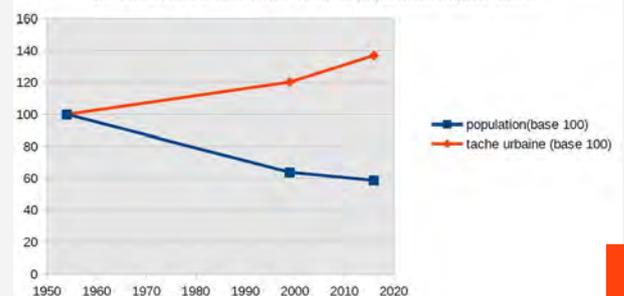
On retrouve des disponibilités foncières en dents creuses (de 500 m² à 0,9 ha) à vocation d'habitat ainsi qu'en équipement (pour la plus importante), et en extension à vocation d'habitat (de 0,1 ha à 1,6 ha) dans un rayon de 450 m autour du centre de l'intensité forte.

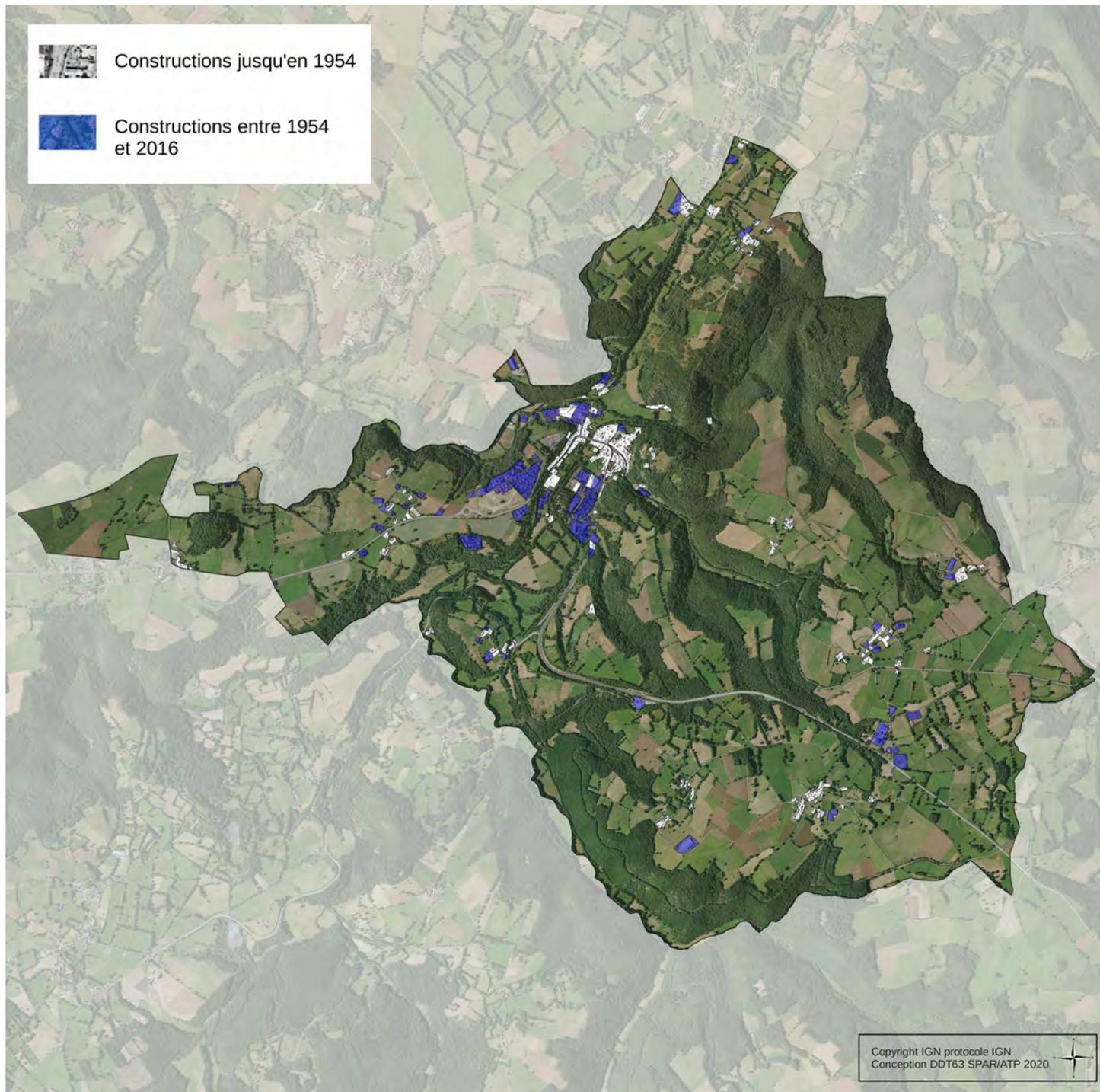
Les différents hameaux éparpillés sur le territoire possèdent quelques disponibilités majoritairement en dents creuses, toutes en intensité faible de part l'absence de commerce.

Evolution de la population de Saint-Dier-d'Auvergne entre 1954 et 2016



Evolution de l'urbanisation et de la population depuis 1954





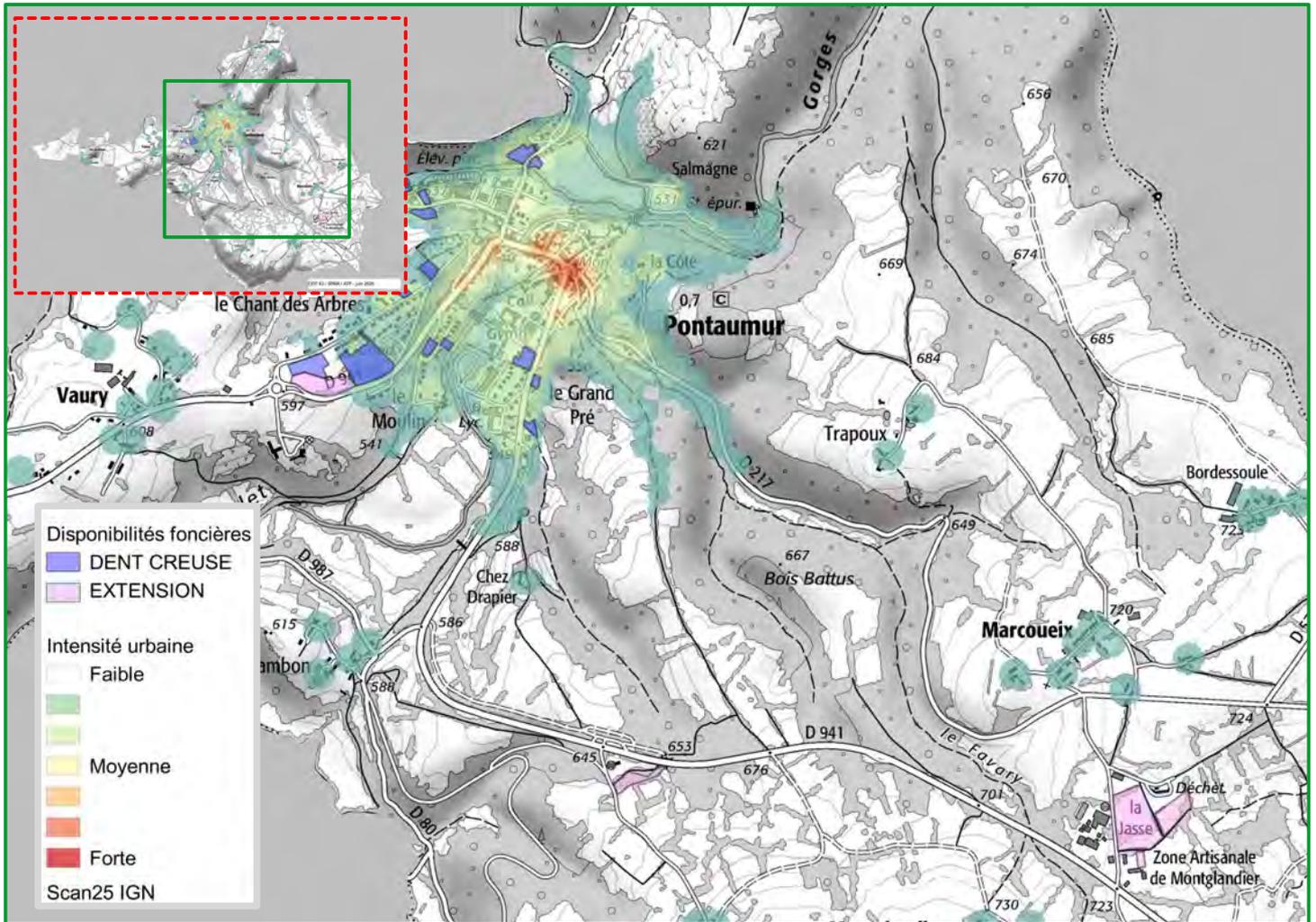
En 60 ans, la population de la commune de Pontaurmur est restée relativement stable, passant ainsi de 723 habitants en 1954 à 659 en 2016. Toutefois, il est à noter que la population a augmenté entre 1954 et 1982 pour atteindre au plus fort 906 habitants avant d'amorcer une descente constante jusqu'en 2016.

Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté de près de 120 % et est passée de 21,8 ha en 1954 à 47,9 ha en 2016.

L'urbanisation de la commune s'est développée à travers l'habitat pour 58 % (en périphérie sud du bourg) mais aussi pour 42 % via des exploitations agricoles et entreprises.

La commune s'est surtout développée au sud du bourg de part sa topographie. (terrains moins en pente)

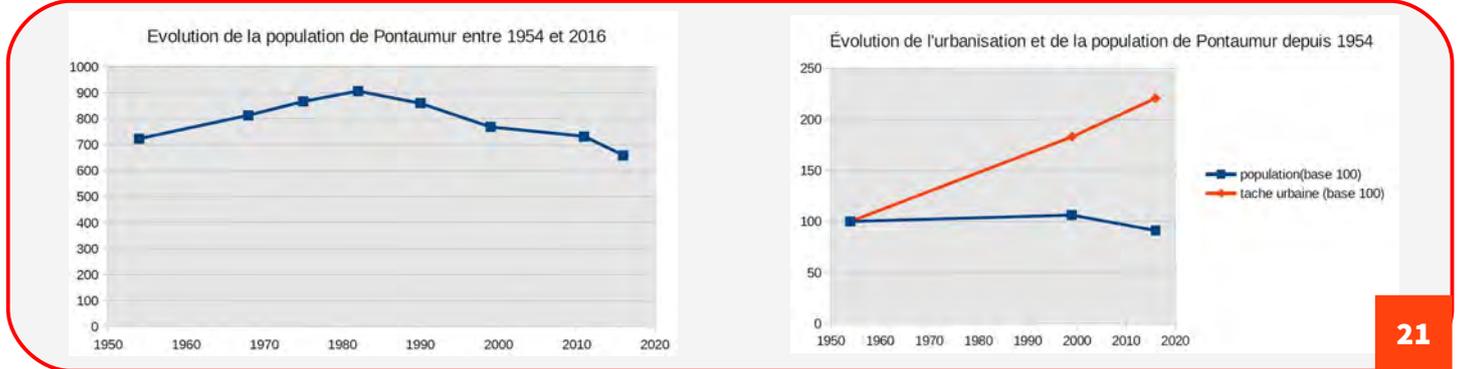
Intensité urbaine



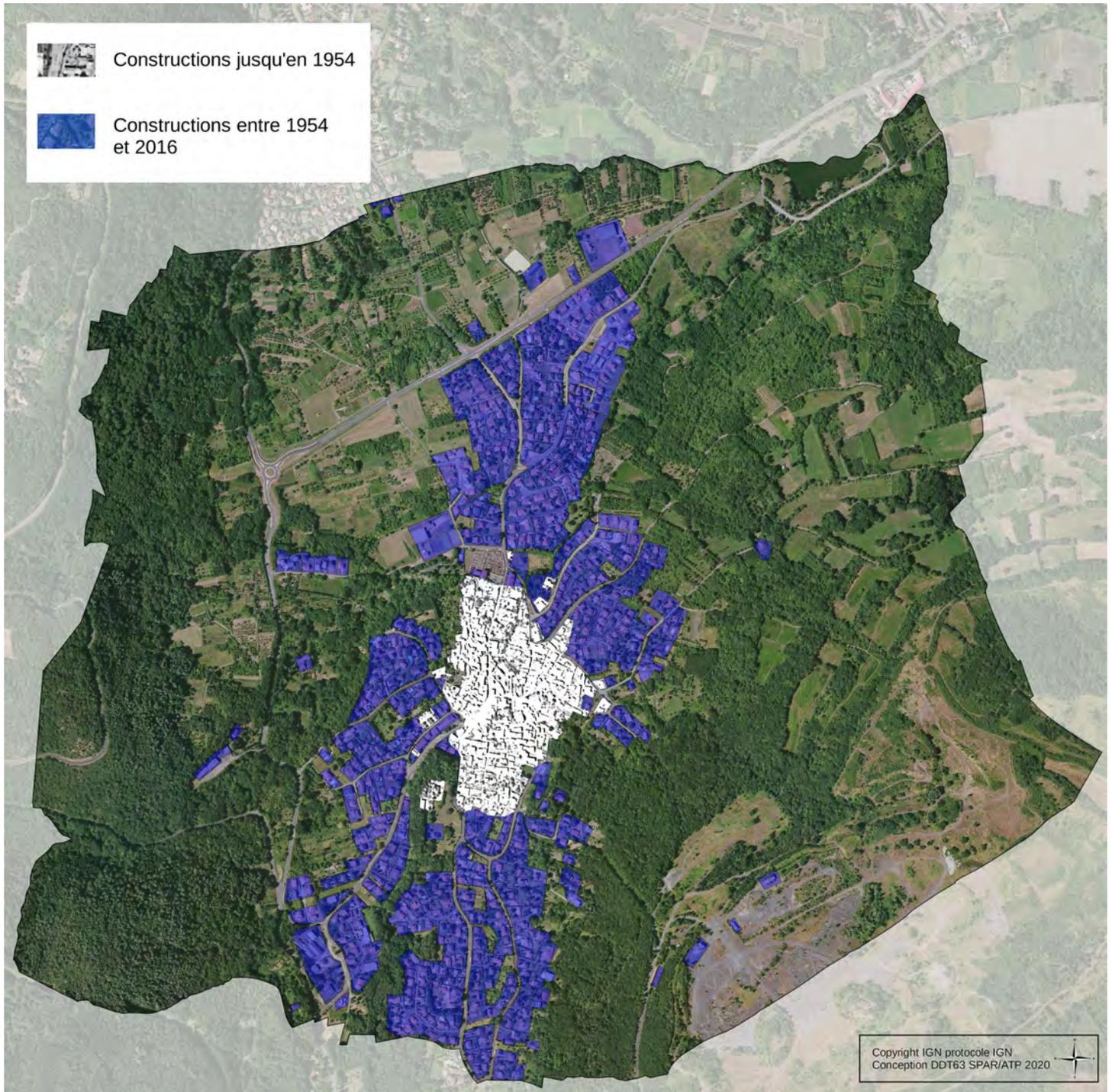
L'intensité urbaine forte, avec commerces et services, est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 et plus précisément le long de la rue principale du bourg de Pontaumur. Toutefois, il est à noter qu'à proximité immédiate, au nord ouest de la zone d'intensité forte, on retrouve d'autres commerces (supermarché, garage) ainsi qu'une pisciculture créant une zone d'intensité urbaine moyenne.

On retrouve des disponibilités foncières en dents creuses (de 1000 m² à 1,5 ha) et en extension (1 ha) à profil d'habitat dans un rayon de 950 m autour du centre de l'intensité forte.

De plus, la zone artisanale de Montglandier dispose d'environ 4 ha de disponibilités foncières en extension à vocation artisanale.



Évolution de l'urbanisation entre 1954 et 2016



En 60 ans, la commune de Nohanent a vu sa population fortement augmenter. Elle a été multipliée par 2,5 passant ainsi de 912 habitants en 1954 à 2229 en 2016. Dans le même temps, la tache urbaine a aussi fortement augmenté mais dans une proportion encore plus importante avec un facteur de 5,6 : de 13,1 ha en 1954 à 73,7 ha en 2016.

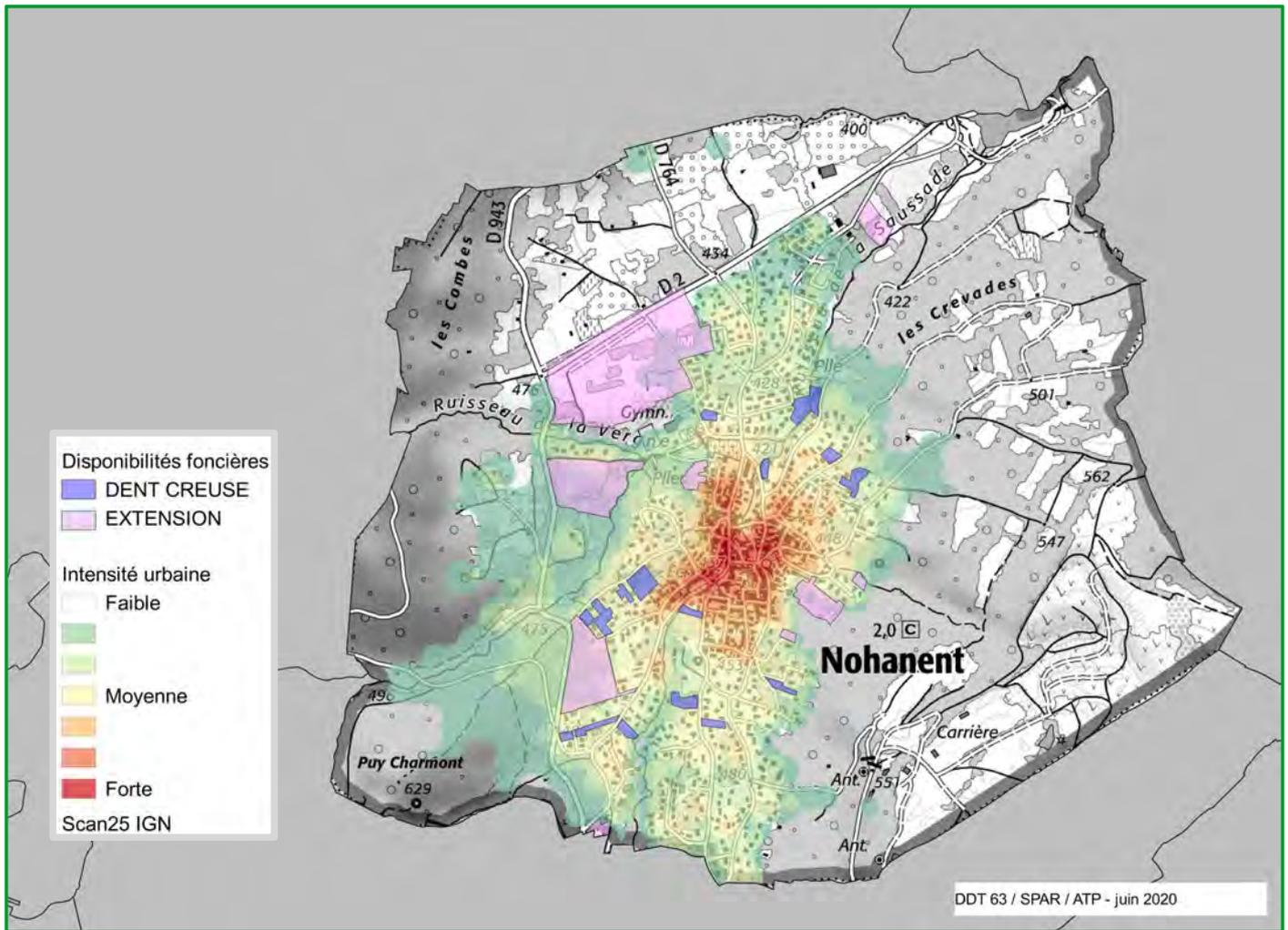
La commune s'est développée à travers l'habitat, majoritairement, le long des voies de circulation (D764) et sous forme de lotissements sans lien les uns avec les autres.

Au nord, l'urbanisation est venue « s'écraser » sur la D2.

Au sud, elle a atteint les limites communales diminuant ainsi la distance avec les premières constructions de la commune voisine de Durtol.

Le bourg compact de 1954 s'est transformé en une bande continue selon un axe nord-sud consommant 60,6 ha d'espaces agricoles ou naturels en six décennies et la partie constituée recouvre aujourd'hui 17% de la superficie totale de la commune.

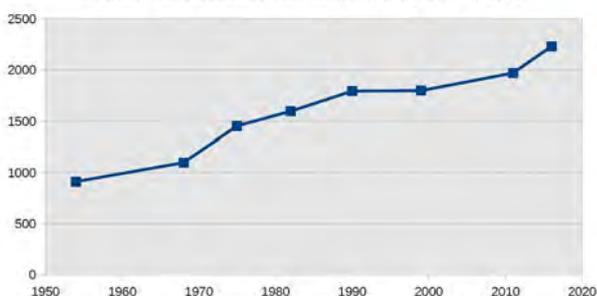
Intensité urbaine



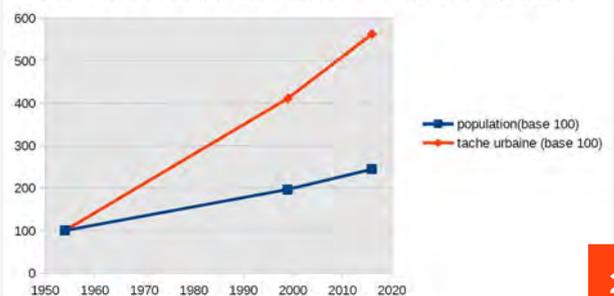
L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954. Hormis une zone de disponibilités foncières en extension à proximité directe, à l'est, de la zone d'intensité forte, les autres disponibilités foncières, à l'ouest et au nord, en extension sont relativement éloignées des zones « vivantes » de la commune, voire pour la plus importante (10,8 ha) en dehors de la zone d'intensité urbaine. L'ensemble de ces disponibilités foncières en extension peuvent être estimées à 19 ha soit près de 1/3 de ce qui a été consommé en 60 ans. La commune comporte quelques dents creuses en zone d'intensité moyenne. L'ensemble des disponibilités foncières sont dans des zones à vocation d'habitat.

Le principe général de développement serait de privilégier les disponibilités foncières mobilisables proches des zones d'intensités fortes avant d'envisager d'en créer aux confins de la commune. Cela favoriserait l'écologie (économie des terres agricoles par la diminution de l'étalement urbain, diminution des transports vers les centres d'intensités urbaines...) et la vie communale (vitalité du centre-bourg de part sa proximité...).

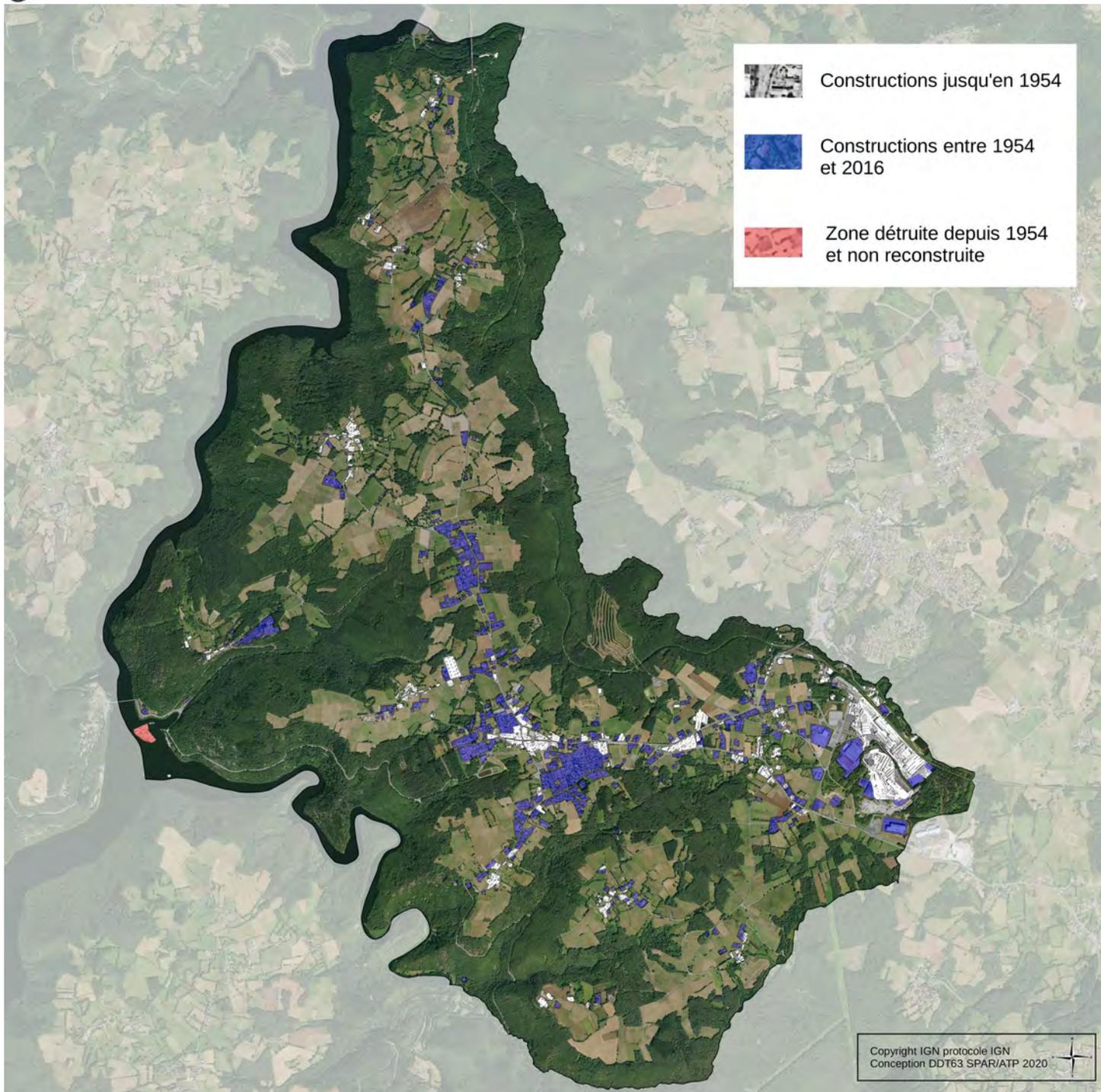
Evolution de la population de Nohanent entre 1954 et 2016



Évolution de l'urbanisation et de la population de Nohanent depuis 1954



Évolution de l'urbanisation entre 1954 et 2016



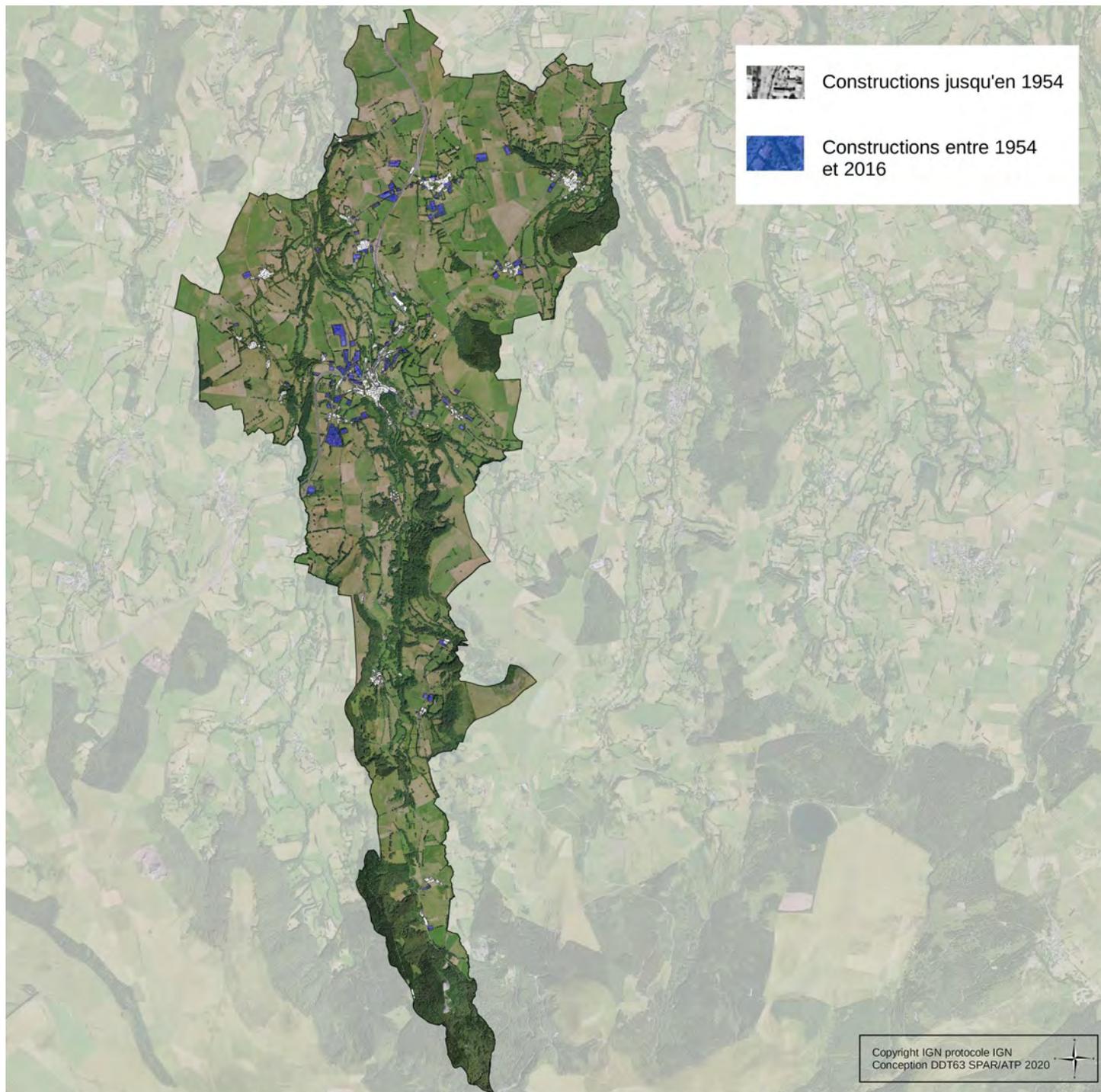
La commune des Ancizes-Comps a un niveau de population identique en 1954 et 2016 : 1570 et 1568 respectivement. Il est à noter que la population a augmenté entre 1954 et 1985 pour atteindre 1983 habitants avant de décroître de 20 % jusqu'en 2016.

Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté dans une proportion très importante d'environ 170 % : de 48,7 ha en 1954 à 131,6 ha en 2016.

En 1954, la physionomie de la commune laissait apparaître le bourg au centre de la commune, les aciéries (Aubert et Duval) à l'est et entre les deux étaient construits les logements de certains salariés.

Par la suite, la commune s'est développée à travers l'habitat pour 82% mais aussi pour 18% via des entreprises (les aciéries notamment à l'est) et quelques exploitations agricoles.

Chaque hameau a eu un développement de l'habitat à différents niveaux, mais les créations d'habitats ont surtout eu lieu au niveau du bourg des Ancizes, entre Comps et les Ancizes le long de la RD62 et aux alentours proches de l'aciérie. Il est à souligner la disparition d'un hameau vers le pont du Bouchet (à l'ouest) suite à la création du barrage des Fades de 1962 à 1968.



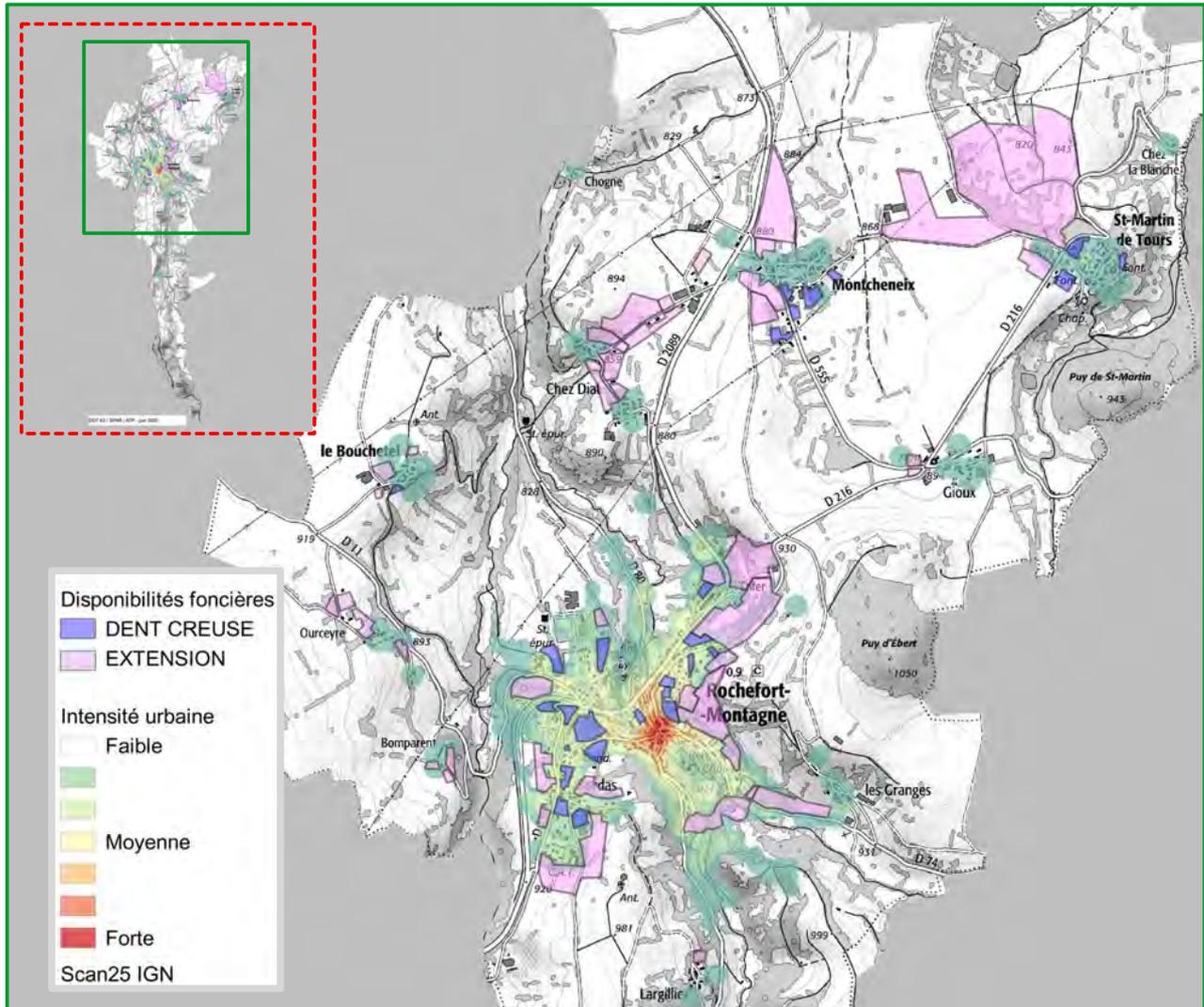
En 60 ans, la commune de Rochefort-Montagne a vu sa population diminuer de 24 % passant ainsi de 1157 habitants en 1954 à 876 en 2016.

Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté dans une proportion très importante d'environ 132 % : de 19,8 ha en 1954 à 45,9 ha en 2016. Cette consommation d'espace de 26,1 ha se répartit à 37 % (9,7 ha) pour les activités industrielles ou agricoles et à 63 % (16,4 ha) pour notamment l'habitat pavillonnaire. Il est à noter que 1,7 ha de cette dernière surface est occupé par une zone en extension comportant l'EHPAD Sainte Elisabeth, la salle de sport intercommunale, la salle polyvalente de Marchedial au nord du bourg.

La départementale D2089 a servi de colonne vertébrale au développement urbain : c'est à proximité de cette route que se concentre l'urbanisation.

Intensité urbaine

**ROCHEFORT
MONTAGNE**



L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 et plus précisément le long de la rue principale du bourg de Rochefort-Montagne.

La commune possède beaucoup plus de disponibilités foncières en extensions qu'en dents creuses.

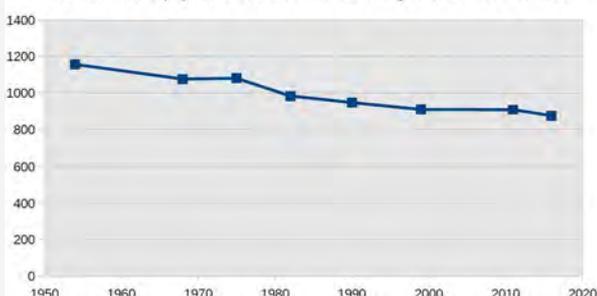
Les dents creuses se situent à proximité de l'intensité urbaine forte de la commune au niveau du bourg ancien mais aussi à proximité immédiate des centres « géographiques » des hameaux. On retrouve des espaces de 1600 m² à 1,1 ha pour le bourg, de 1100 m² à 5000 m² pour les hameaux.

Les extensions sont, quant à elles, de tailles très importantes : de 3000m² à 8 ha à vocation exclusivement d'habitat pour le bourg, de 4000m² à 3,5 ha à vocation non industrielle et 4,9 ha à vocation industrielle. Il est à noter une disponibilité en extension de taille très importante au nord est de la commune (30 ha) autorisant l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que les constructions neuves.

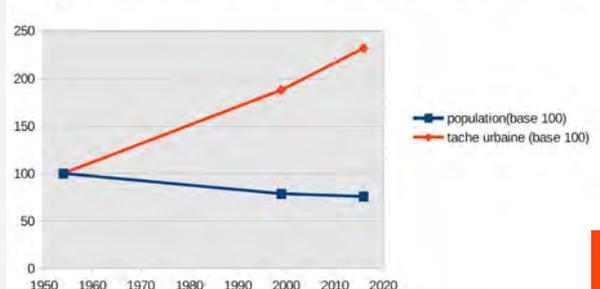
Les disponibilités foncières en extension représentent environ 79 ha alors que la tache urbaine de 2016 couvre une surface de 45,9 ha, et qu'en 6 décennies ont été consommées 26,1 ha.

Il est à souligner que le PLU est en cours de révision en 2019-2020. Le document arrêté en 2019 réduit d'environ 60 ha les disponibilités en extension.

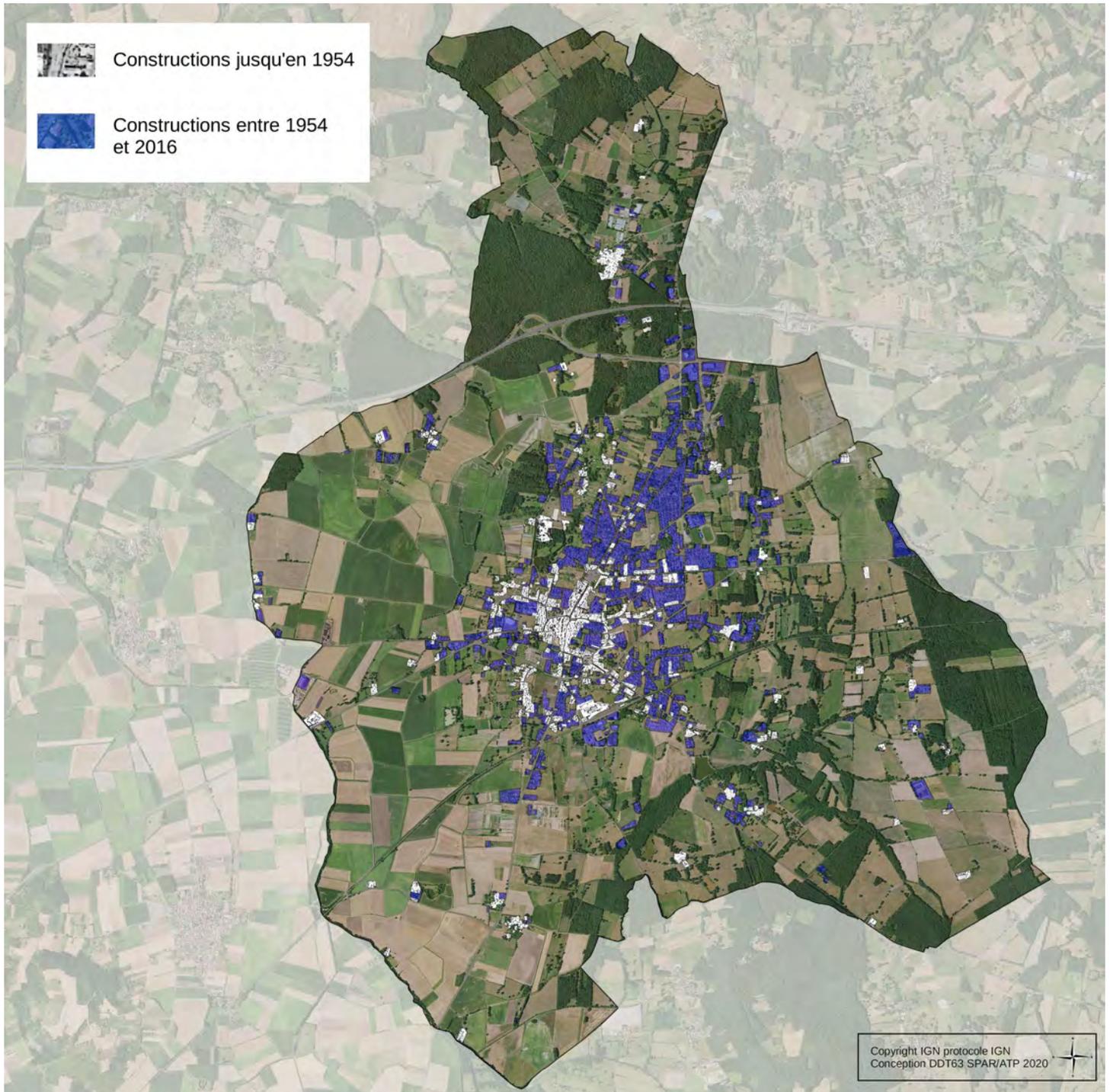
Evolution de la population de Rochefort-Montagne entre 1954 et 2016



Évolution de l'urbanisation et de la population de Rochefort-Montagne depuis 1954



Évolution de l'urbanisation entre 1954 et 2016



La commune de Lezoux a vu sa population doubler passant de 2943 habitants en 1954 à 6062 habitants en 2016. Cette augmentation s'est faite en 3 phases : 1954-1975 avec une forte augmentation puis une relative stagnation de 1975 à 2000 et enfin une forte augmentation de 2000 à 2016 due à l'ouverture de l'échangeur autoroutier de Lezoux en mars 2002.

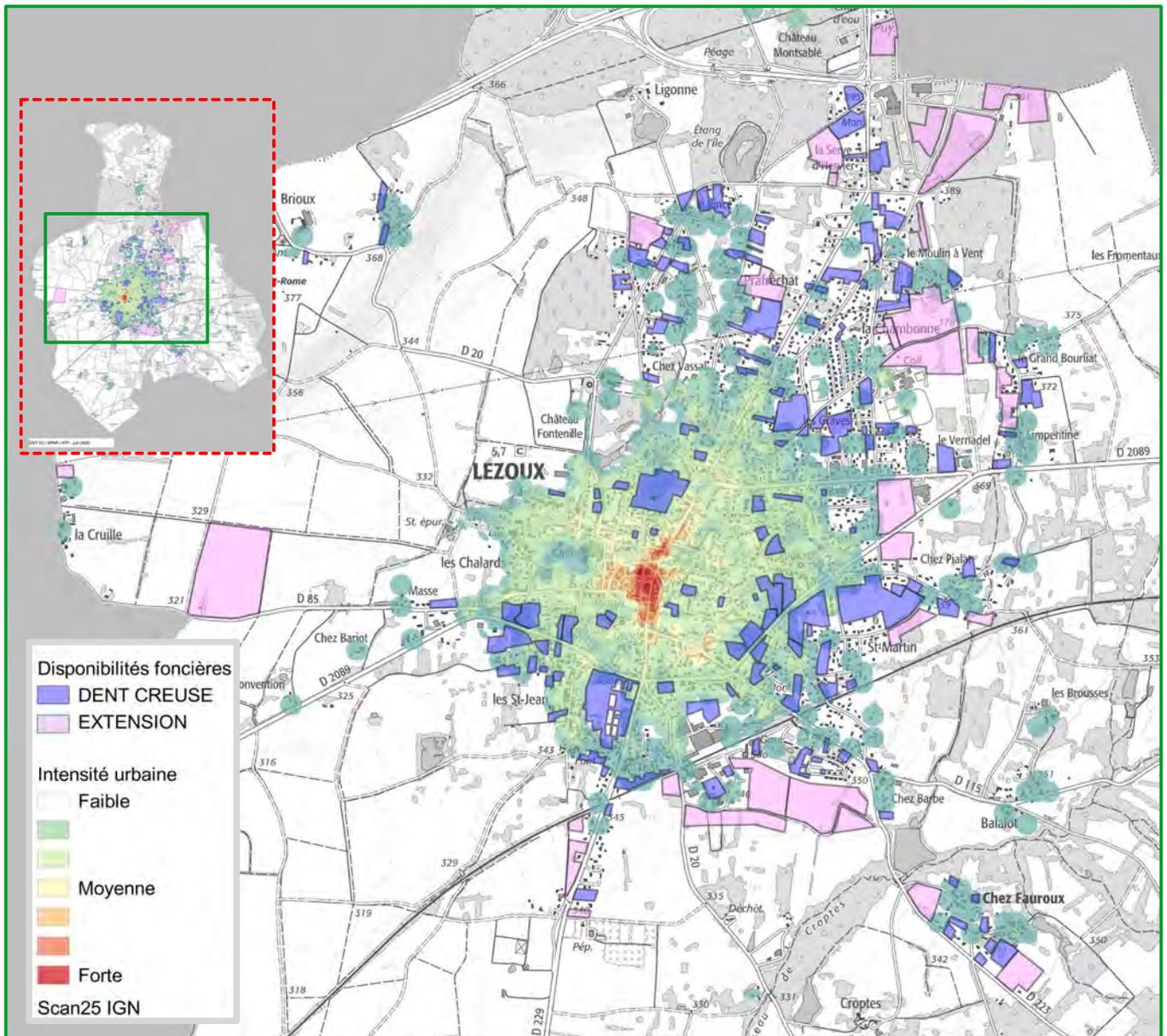
Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté dans une proportion encore plus importante avec plus de 242 % : de 92,4 ha en 1954 à 316,6 ha en 2016. La commune a plus que triplée sa tache urbaine en six décennies.

La commune s'est développée principalement à travers l'habitat sous forme de lotissements pavillonnaires (en majorité au nord du bourg le long et entre les voies de circulation) pour 86% mais seulement pour 14% via des entreprises et des exploitations agricoles.

La présence d'une sortie d'autoroute à proximité immédiate de Lezoux joue un rôle dans le développement de la zone industrielle au nord de la commune en la reliant à l'agglomération clermontoise et au bassin thiernois.

Intensité urbaine

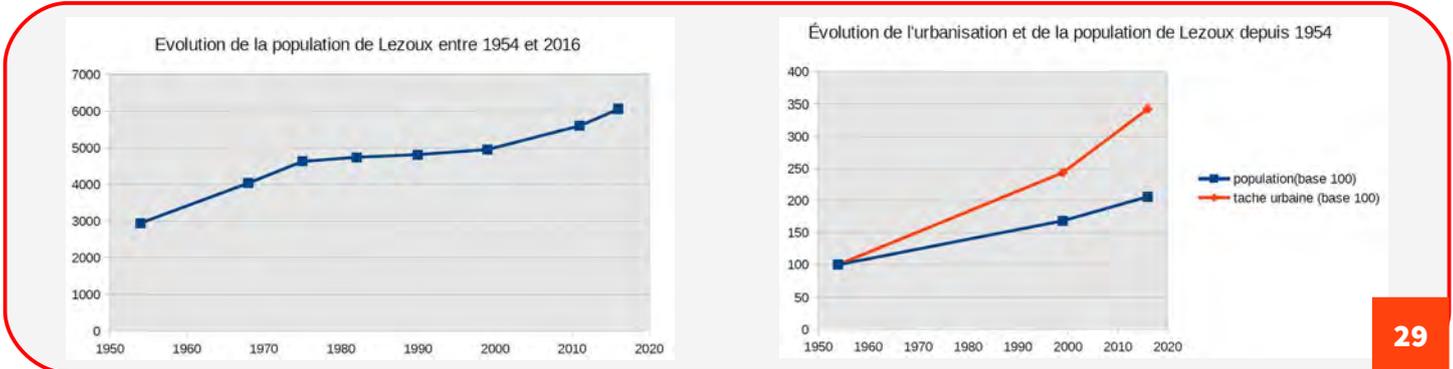
LEZOUX

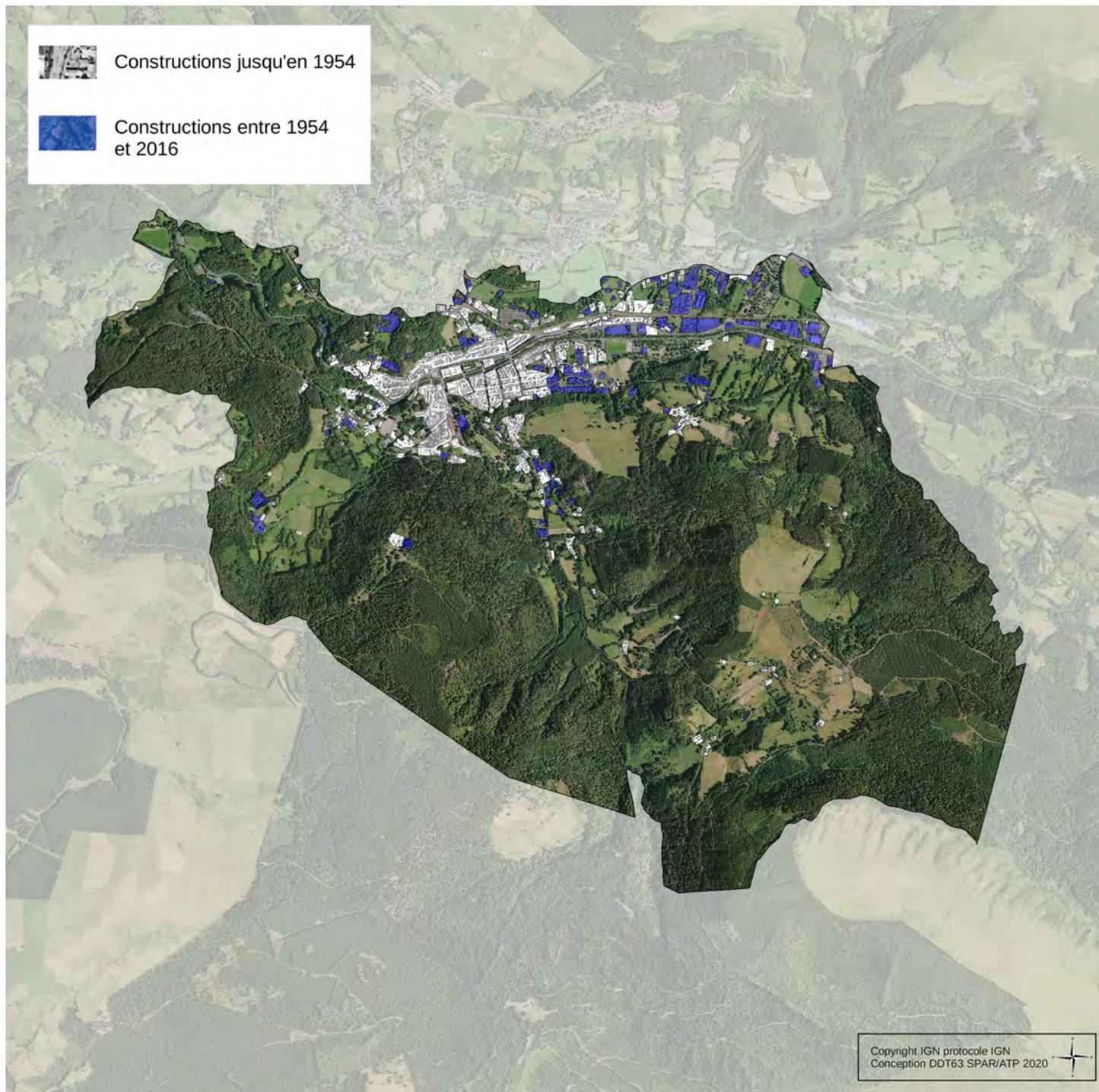


L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 et plus précisément le long de la rue principale du bourg de Lezoux (commerces, mairie...).

Les disponibilités foncières en dents creuses sont, pour la plupart dans un rayon de 1 km (intensité forte à faible) qui correspond à l'enveloppe de la commune centralisée sur le bourg historique mais aussi, dans une moindre proportion, sur la partie entre le bourg et l'autoroute (pour ces dernières, elles sont en intensité urbaine très faible).

Les disponibilités foncières en extension sont, quant à elles, de taille importante à vocation industrielle au sud (14 ha) et au nord (11 ha) mais aussi à l'ouest et très excentrées (13 ha), et de taille moins imposante à vocation d'habitat notamment à l'est (de 0,5 ha à 3,5 ha).





En 60 ans, la commune de La Bourboule a vu sa population diminuer de 44 % passant ainsi de 3187 habitants en 1954 à 1782 en 2016.

Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté d'environ 51 % : de 54,6 ha en 1954 à 82,7 ha en 2016.

En 1954, la commune de La Bourboule, de part son thermalisme ancien, possède déjà une urbanisation très développée.

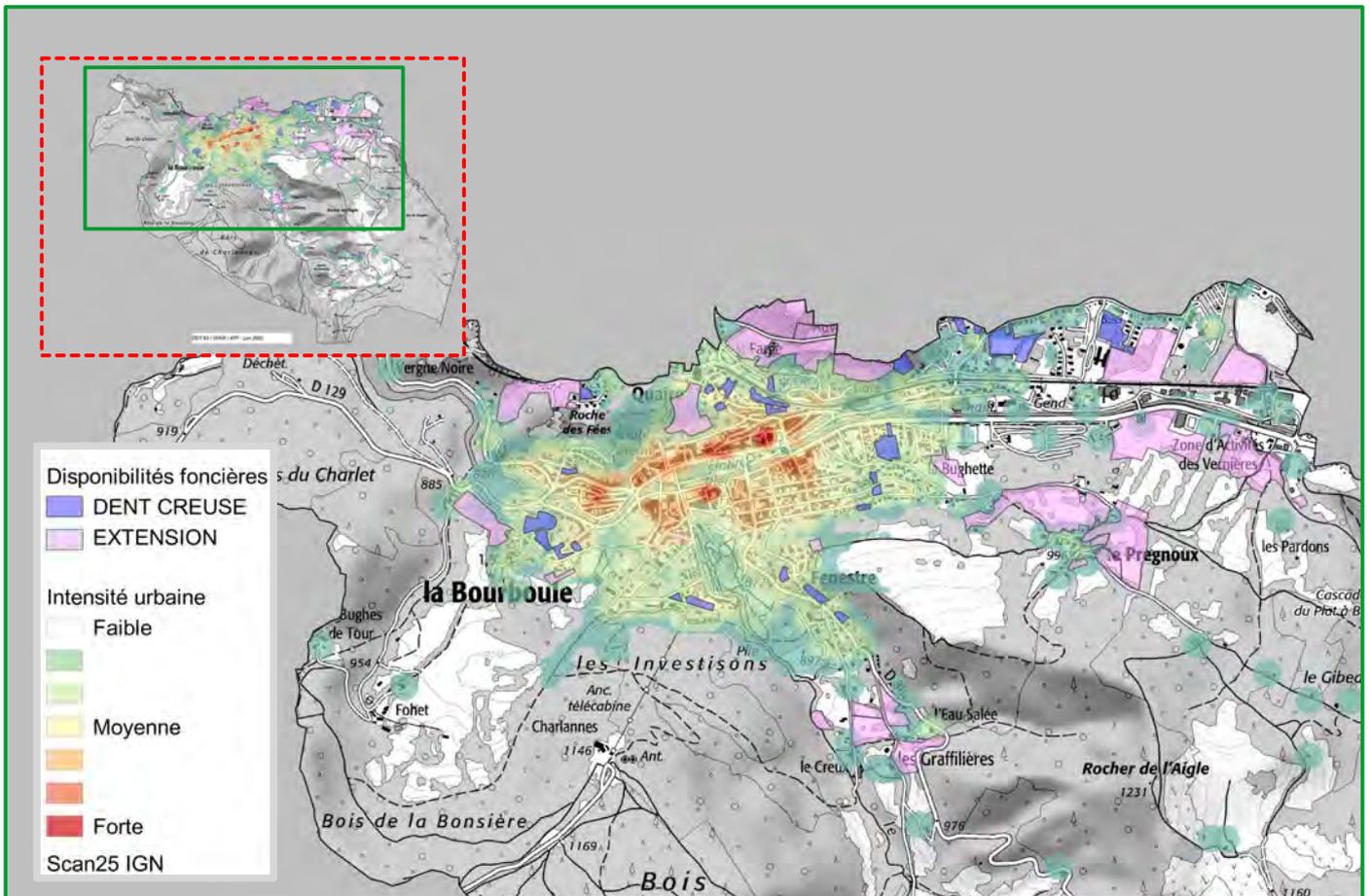
Cette consommation d'espace de 28,1 ha se répartit à 21 % (5,9 ha) pour les activités industrielles, commerciales ou agricoles et à 79 % (22,2 ha) pour l'habitat résidentiel mais aussi touristique.

Il est à noter que la commune s'est dotée de deux supermarchés en entrée de ville (en direction de la commune du Mont-Dore) d'une superficie totale de 1,6 ha le long de la RD130.

La commune s'est surtout développée en bande côté est, le long de la route départementale.

Intensité urbaine

LA BOURBOULE



L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 et plus précisément le long des rues principales du bourg de La Bourboule (commerces, mairie, anciens grands hôtels et thermes, ...).

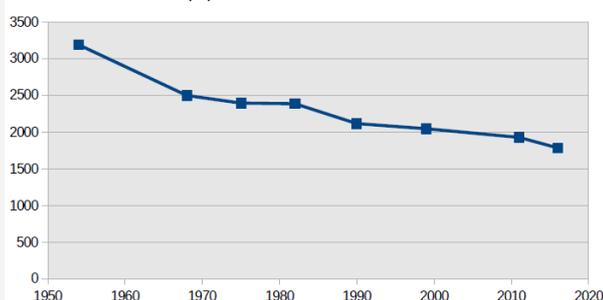
Les disponibilités foncières en dents creuses sont peu nombreuses, à vocation essentiellement d'habitat, au regard de celles en extension.

Elles restent proche de l'intensité urbaine forte sauf celles situées à l'est de la commune.

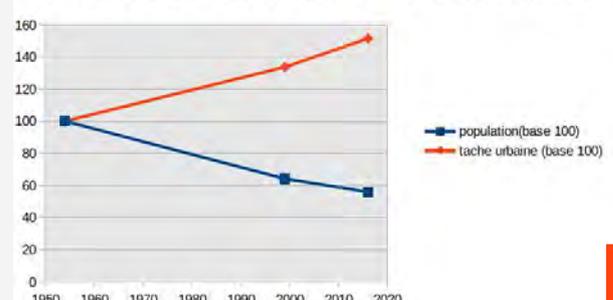
Les disponibilités foncières en extension sont quasiment toutes de taille importante (supérieures à 1 ha). On les retrouve dans la zone d'activité des Vernières (à l'est) à vocation d'activités, et dans les hameaux Le Pregnoux (à l'est) et Les Graffilières (au sud) à vocation d'habitat: celles-ci sont à distance du centre-bourg (environ 1 km). Quelques unes, à vocation d'habitat, sont plus proches des centres d'intensités urbaines fortes : au lieu-dit de la Farge au nord (moins de 100 m), de la Roche des Fées au nord (environ 400 m) mais aussi à l'ouest de la commune vers le chemin de La Suchère (environ 500 m).

Les extensions de la zone des Farges peuvent être préjudiciables au caractère naturel de la frange extérieure proche de la commune risquant ainsi de faire perdre à la commune une part de sa physionomie.

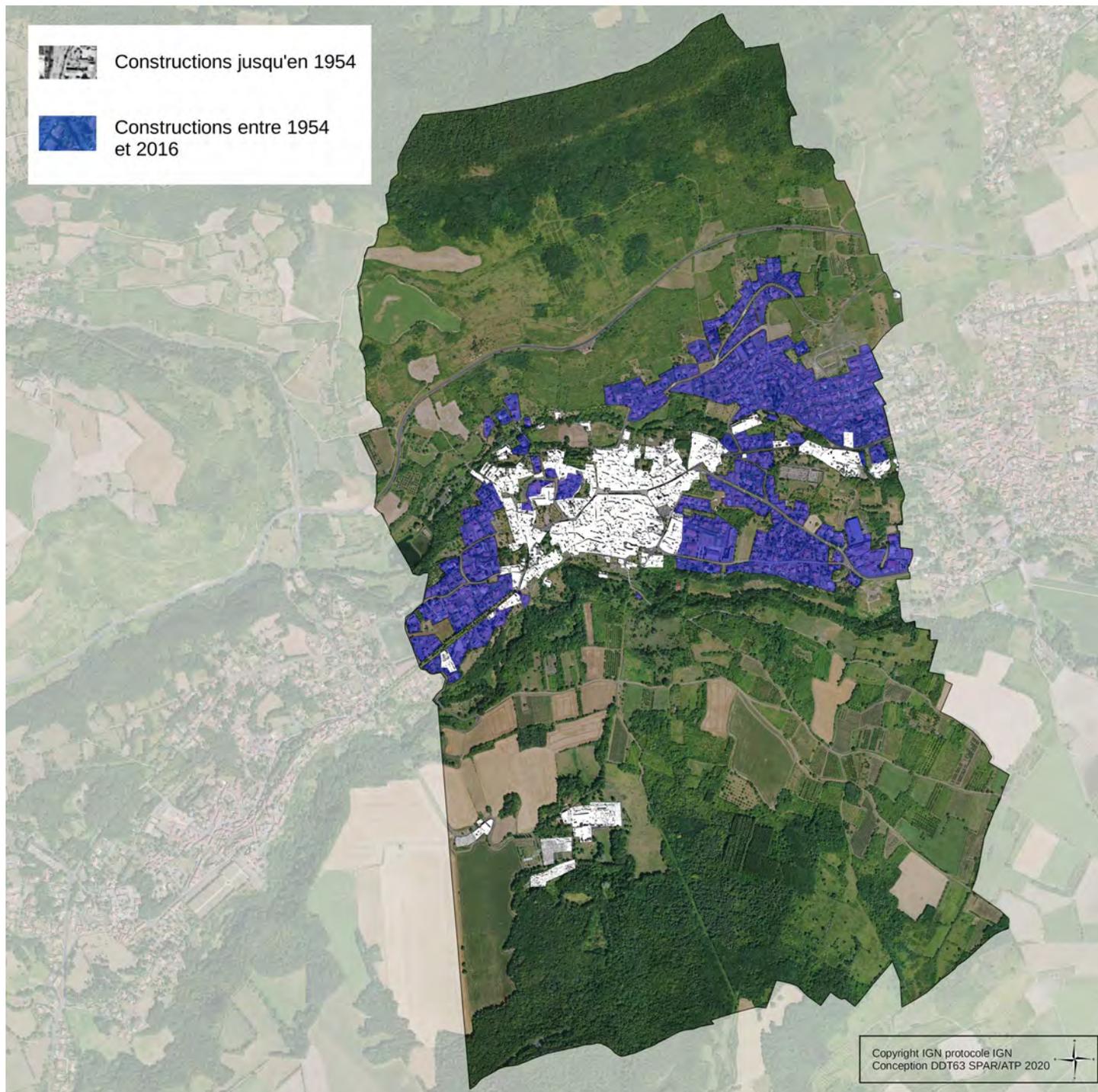
Evolution de la population de La Bourboule entre 1954 et 2016



Évolution de l'urbanisation et de la population de La Bourboule depuis 1954



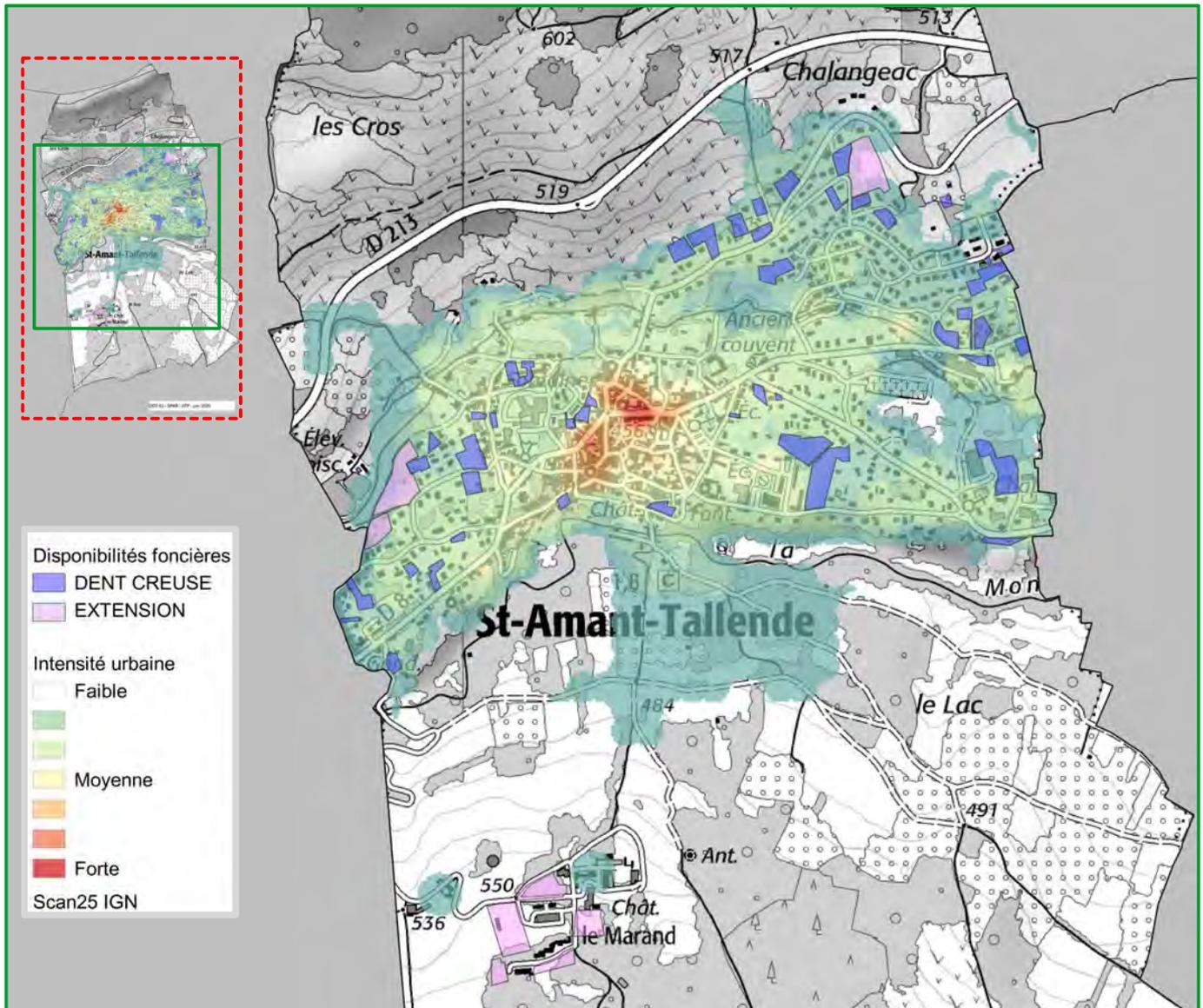
Évolution de l'urbanisation entre 1954 et 2016



En 60 ans, la commune de Saint-Amant-Tallende a vu sa population augmenter de 72 % passant ainsi de 1029 habitants en 1954 à 1757 en 2016, mais depuis 10 ans, un léger fléchissement du nombre d'habitants apparaît. Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté d'environ 197 % : de 24 ha en 1954 à 71,2 ha en 2016. Cette consommation d'espace de 47,2 ha est principalement de l'habitat pavillonnaire à 93 % (44 ha), et de seulement 4,5 % pour les activités industrielles ou artisanales et 2 % (1 ha) pour la création d'une zone communale comportant l'école élémentaire et la salle des sports. La commune s'est développée à l'ouest et à l'est du bourg historique rejoignant ainsi la commune de Tallende à l'est et Saint-Saturnin à l'ouest faisant disparaître les silhouettes des trois bourgs.

Intensité urbaine

ST AMAND
TALLENDE

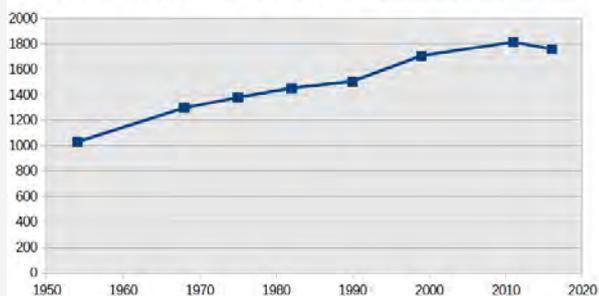


L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 et plus précisément le long de la rue et place principales du bourg de Saint-Amant-Tallende (commerces, mairie...).

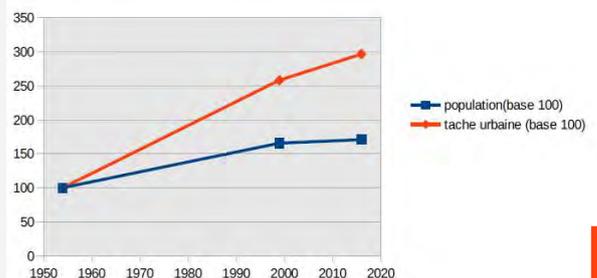
Les disponibilités foncières en dents creuses sont toutes à proximité de la zone d'intensité forte (inférieures à 800 m). Ils restent quelques extensions possibles sur des fonds de lotissements au nord-est (0,9 ha) ou proche de la rivière La Veyre à l'ouest (1 ha) en intensité urbaine faible.

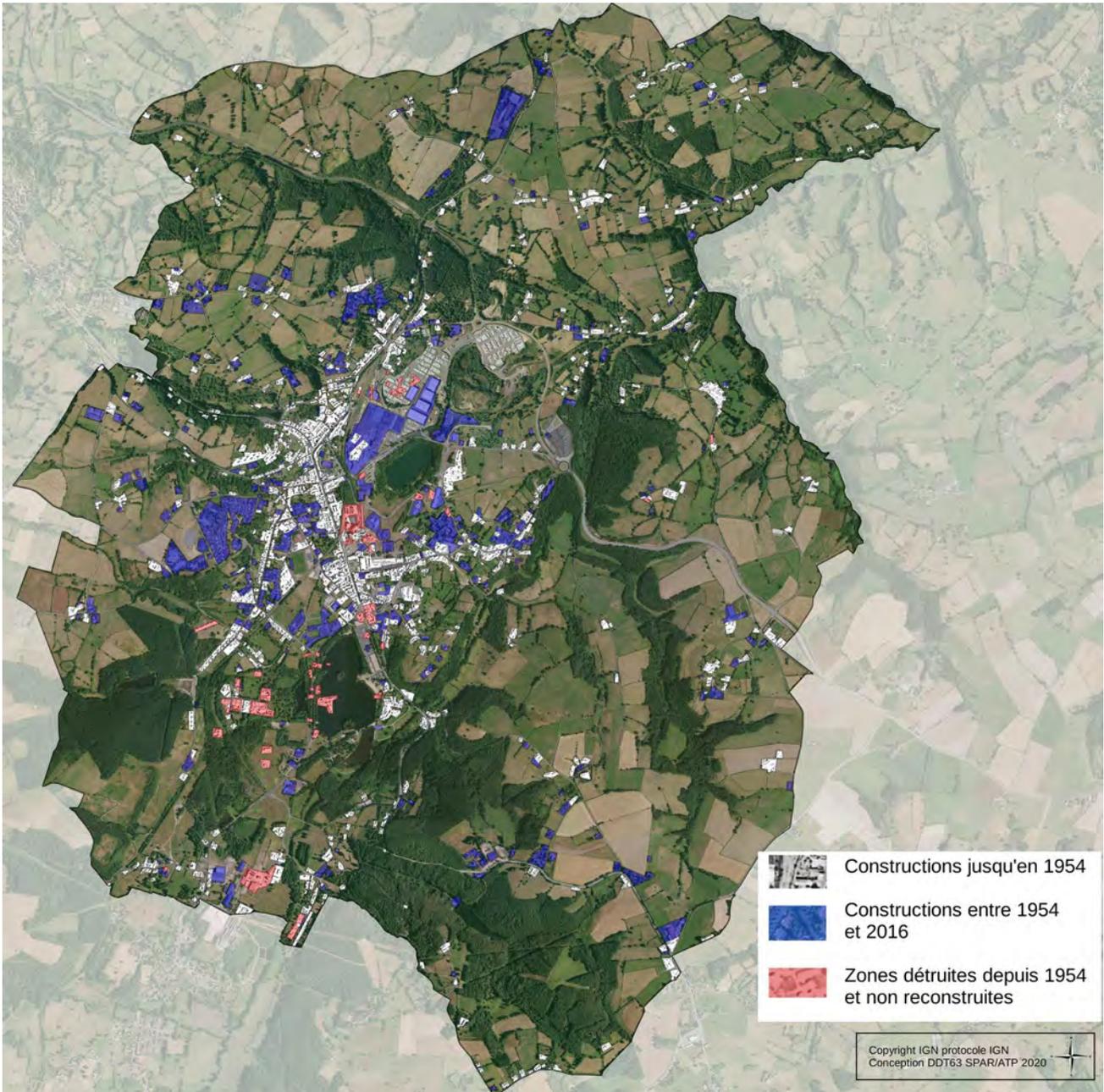
L'ensemble des disponibilités foncières sont à vocation d'habitat ou mixte.

Evolution de la population de Saint-Amant-Tallende entre 1954 et 2016



Évolution de l'urbanisation et de la population de Saint-Amant-Tallende depuis 1954





En 60 ans, la commune de Saint-Eloy-les-Mines a vu sa population diminuer de 47 % passant ainsi de 7056 habitants en 1954 à 3715 en 2016. Il est à noter une légère augmentation de la population depuis 2012 après 60 ans de baisse régulière.

Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté d'environ 69 % : de 106,4 ha en 1954 à 180 ha en 2016.

En 1954, il apparaît une ville s'étirant le long de la RD2144, qui reste encore l'axe principal de la commune à l'heure actuelle, et ne semblant pas avoir eu d'évolution urbaine planifiée hors la constante installation le long de cette voie : Saint-Eloy-les-Mines s'allonge sur 1,9 km aujourd'hui.

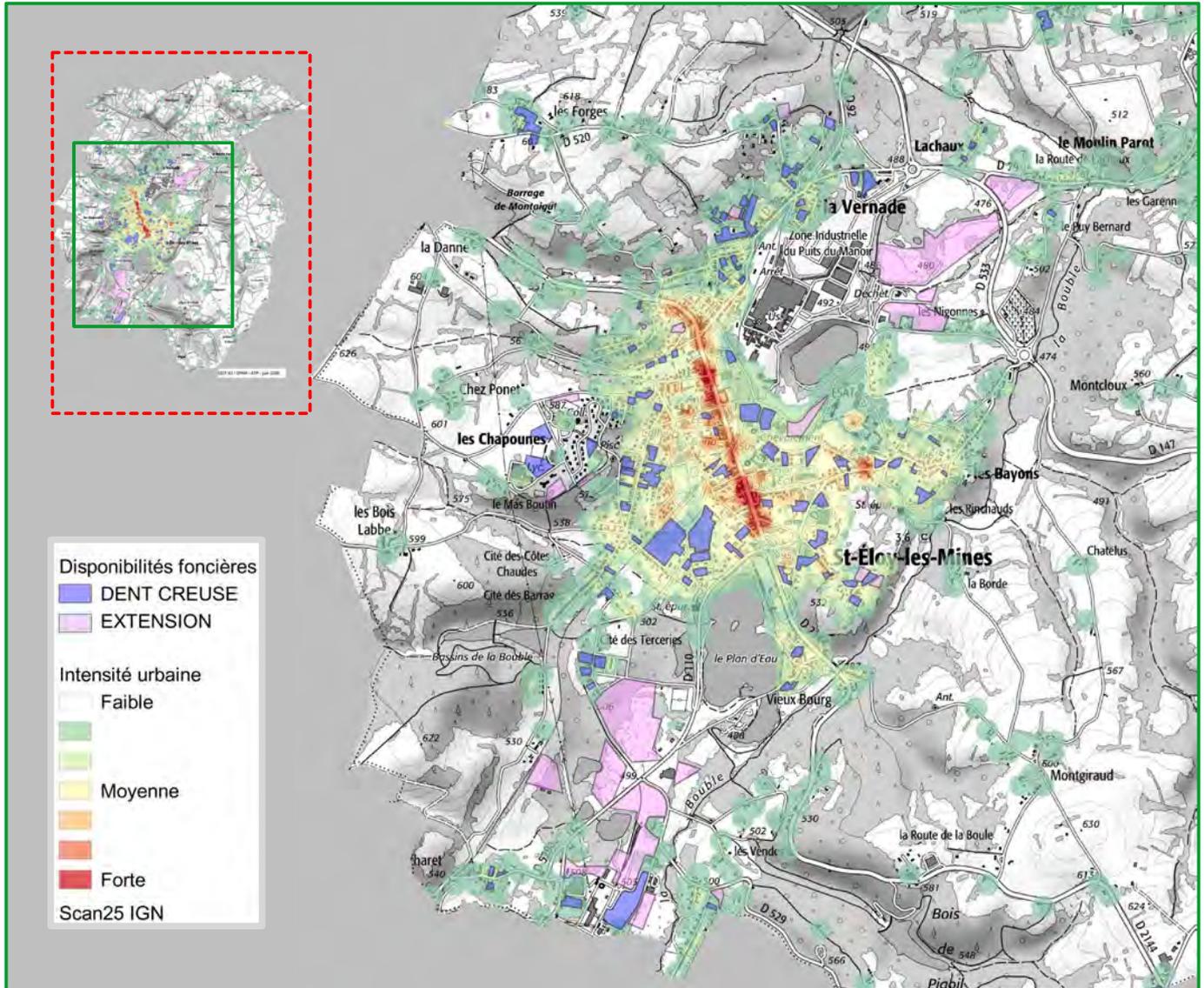
La conquête du charbon initiée depuis le début du 19ème siècle a profondément modifié le village de Saint-Eloy mais aussi tout l'ensemble du paysage local. Vers 1850, la ville n'était qu'un village de 3ha blotti au pied d'une colline.

Sur la commune de Saint-Eloy-les-Mines, du fait du virage industriel pris par celle-ci et de la déprise de l'urbanisation sur certaines zones de la commune (démolition sans reconstruction), il est intéressant de prendre en compte ces surfaces dans le calcul de l'augmentation de la tache urbaine sur la période choisie. On peut considérer que la tache urbaine de 1954 a diminué de 12,5 ha selon ce mécanisme. La différence entre la tache urbaine de 1954 et celle de 2016 s'en retrouve augmentée : la tache urbaine de 1954 a donc en réalité crû de 80 %.

Cette consommation d'espace de 86,1 ha se répartit à 35 % (30 ha) pour les activités industrielles, commerciales ou agricoles et à 65 % (56,1 ha) pour l'habitat résidentiel, un bâtiment intercommunal (médiathèque 0,9 ha) et l'ESAT des Combrailles (0,8 ha).

Intensité urbaine

**ST ELOY
LES MINES**



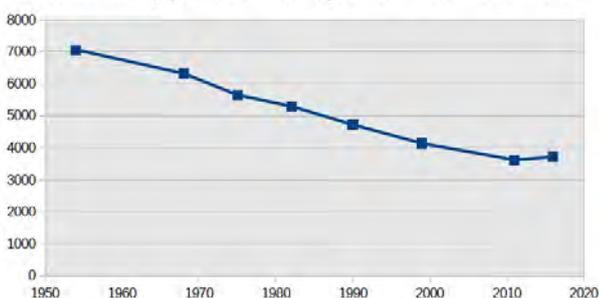
L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 et plus précisément le long de la rue principale du bourg de Saint-Eloy-les-Mines (commerces, mairie...).

Les disponibilités foncières en dents creuses sont pour la plupart à proximité de la zone d'intensité forte (inférieures à 800 m).

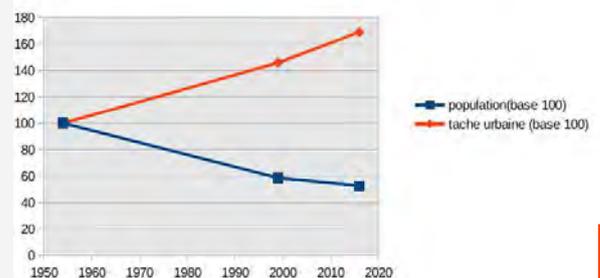
Les extensions sont réparties en trois zones :

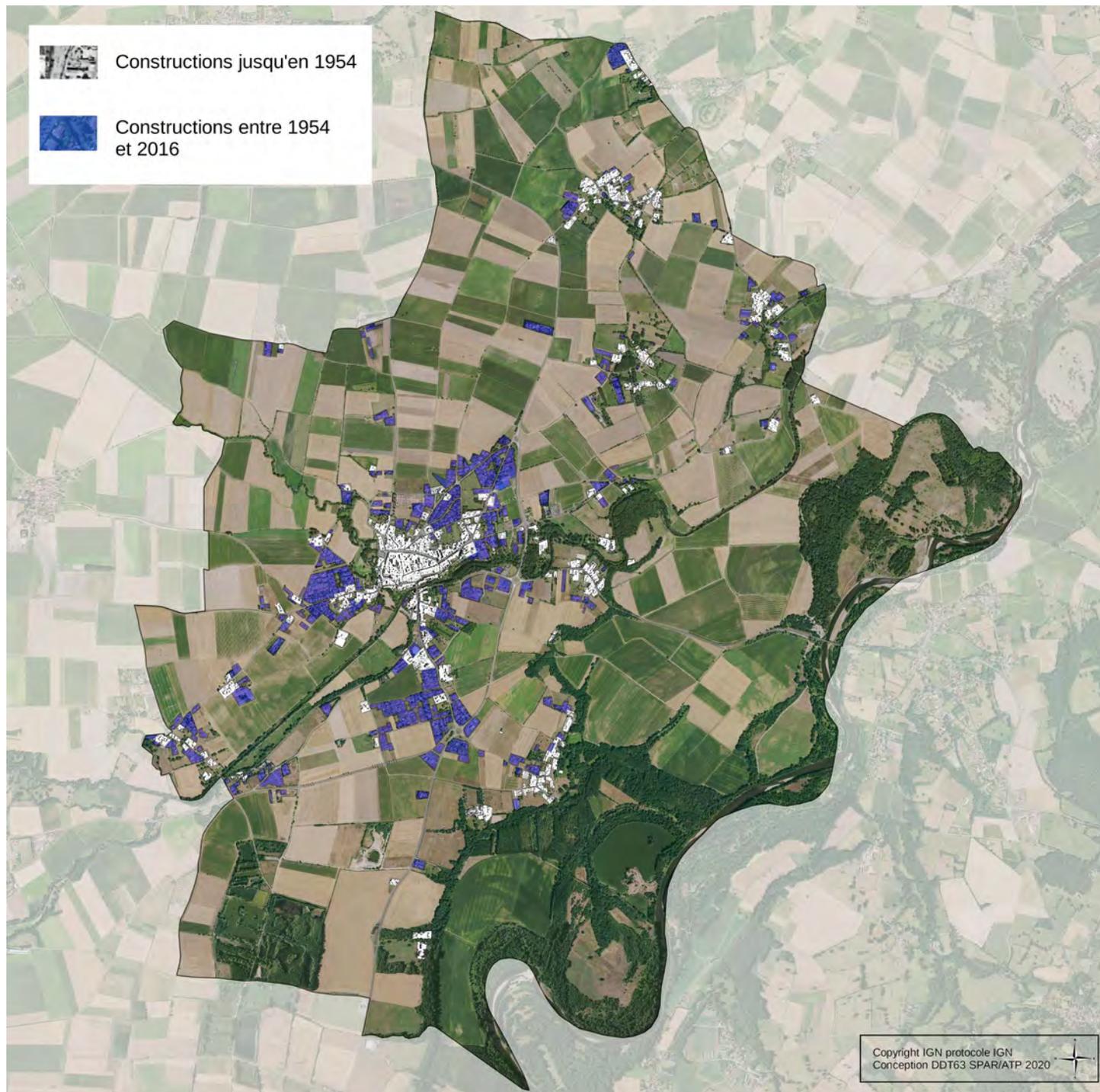
- au nord-est : des disponibilités à vocation industrielle ou artisanale pour 10,4 ha et 3,6 ha pour la création d'électricité à partir de l'énergie solaire,
- au sud ouest : des disponibilités à vocation de création d'électricité à partir de l'énergie solaire pour 17,6 ha (en 2020 il a déjà été consommé 7,6 ha sur cette zone),
- de façon éparse et en intensité faible, des disponibilités de taille réduite, de l'ordre de 1 000 m² (à vocation d'habitat) et 0,9 ha (pour une zone d'équipement inter-communal près de la médiathèque).

Evolution de la population de Saint-Eloy-les-Mines entre 1954 et 2016



Évolution de l'urbanisation et de la population de Saint-Eloy-les-Mines depuis 1954





En 60 ans, la commune de Maringues a vu sa population augmenter de 50 % passant ainsi de 2073 habitants en 1954 à 3118 en 2016.

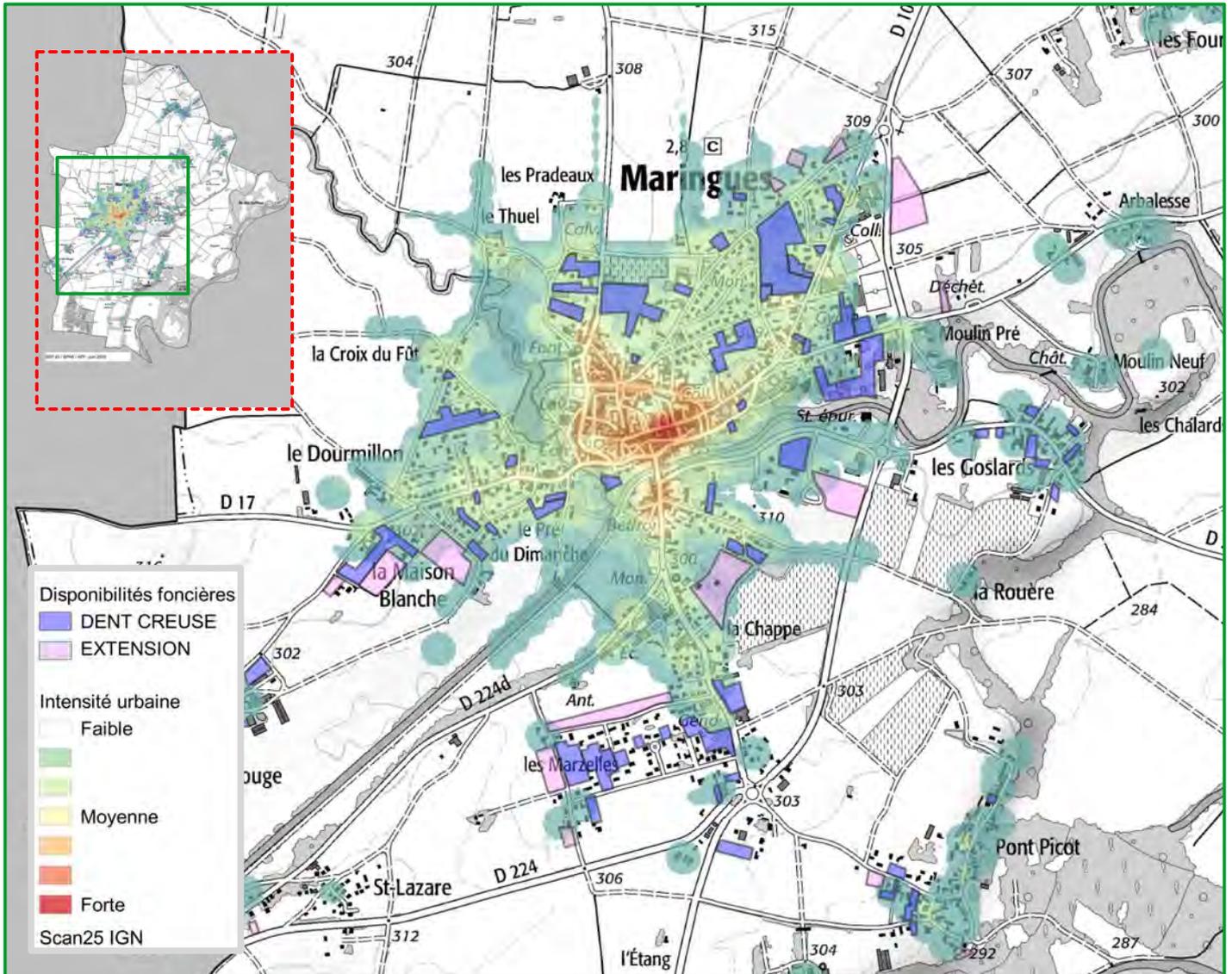
Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté d'environ 137 % : de 57 ha en 1954 à 135,4 ha en 2016.

Cette consommation d'espace de 78,4 ha se répartit à 18 % (13,9 ha) pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles et à 82 % (64,5 ha) pour l'habitat résidentiel à dominante pavillonnaire.

La commune s'est développée en étoile le long de ses axes de communication ainsi que, dans une moindre mesure, dans ses hameaux.

Intensité urbaine

MARINGUES

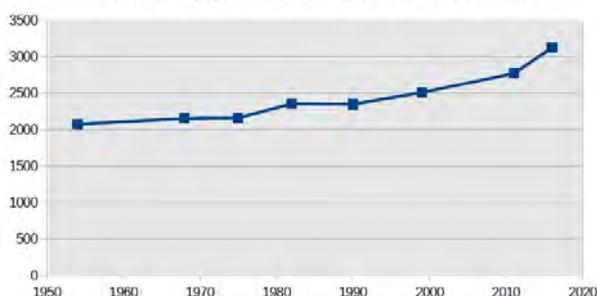


L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 et plus précisément le long de la rue principale du bourg de Maringues (commerces, mairie, école...).

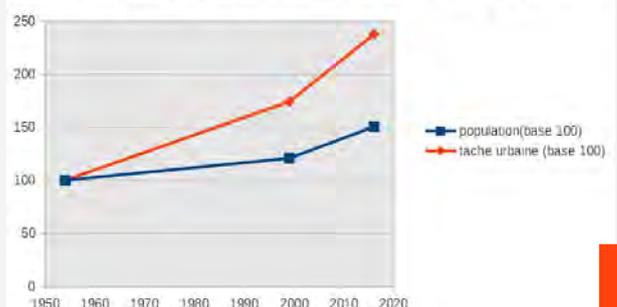
Les disponibilités foncières en dents creuses sont majoritaires par rapport à celles en extensions que ce soit dans l'emprise du bourg ou des hameaux. Leurs tailles varient de 900 m² à 1,5 ha au plus proche du centre bourg pour de l'habitat, mais aussi 2,5 ha pour des équipements ou encore 1,5 ha en zone à vocation secondaire ou tertiaire.

Les disponibilités en extensions sont de tailles plus importantes (environ 1,5 ha) aux abords du bourg avec pour vocation l'habitat, le secondaire ou tertiaire ou en réserve foncière pour des aménagements à portées collectives (1,5 ha pour l'une et 2,5 ha pour l'autre).

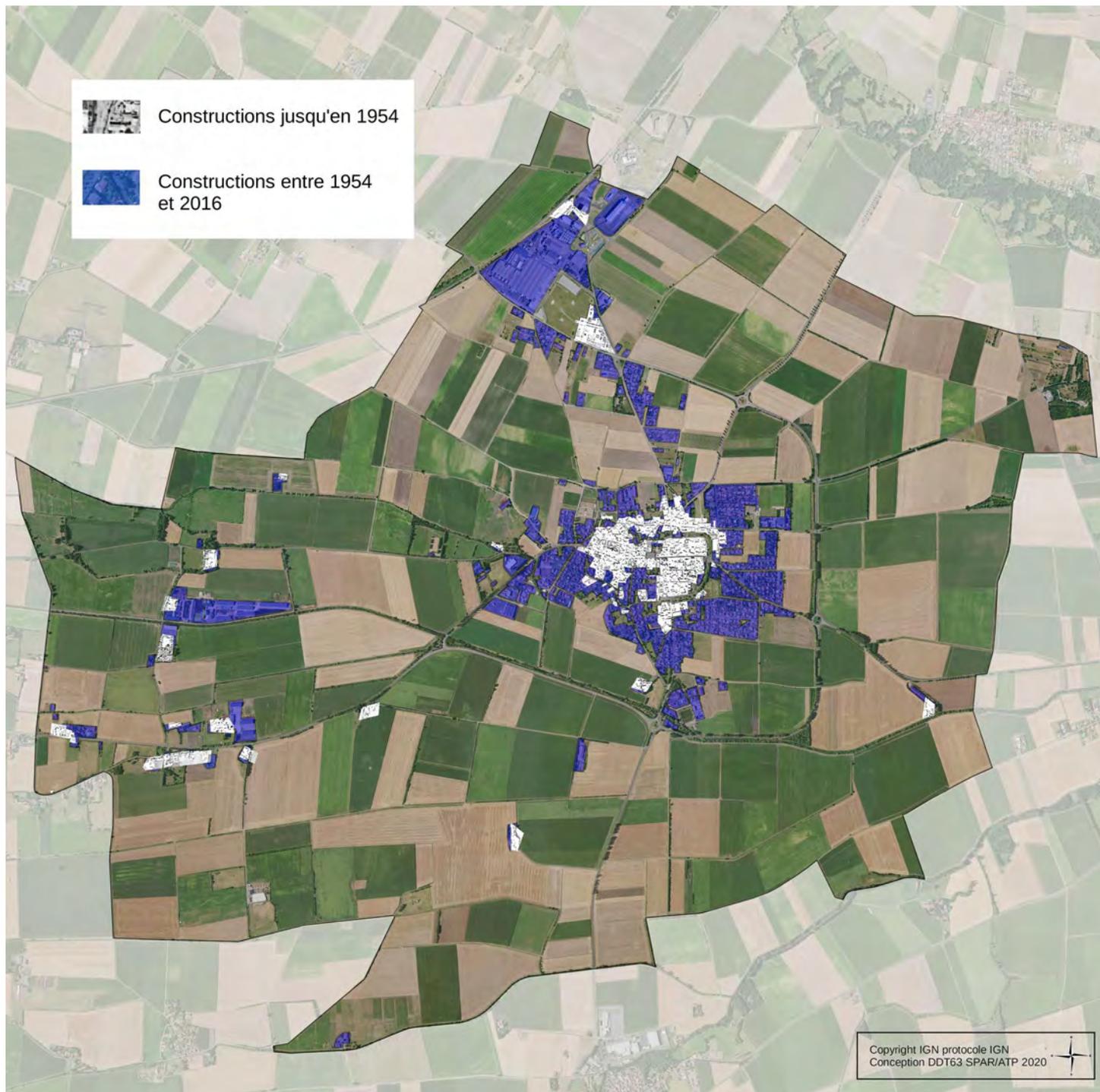
Evolution de la population de Maringues entre 1954 et 2016



Évolution de l'urbanisation et de la population de Maringues depuis 1954



Évolution de l'urbanisation entre 1954 et 2016



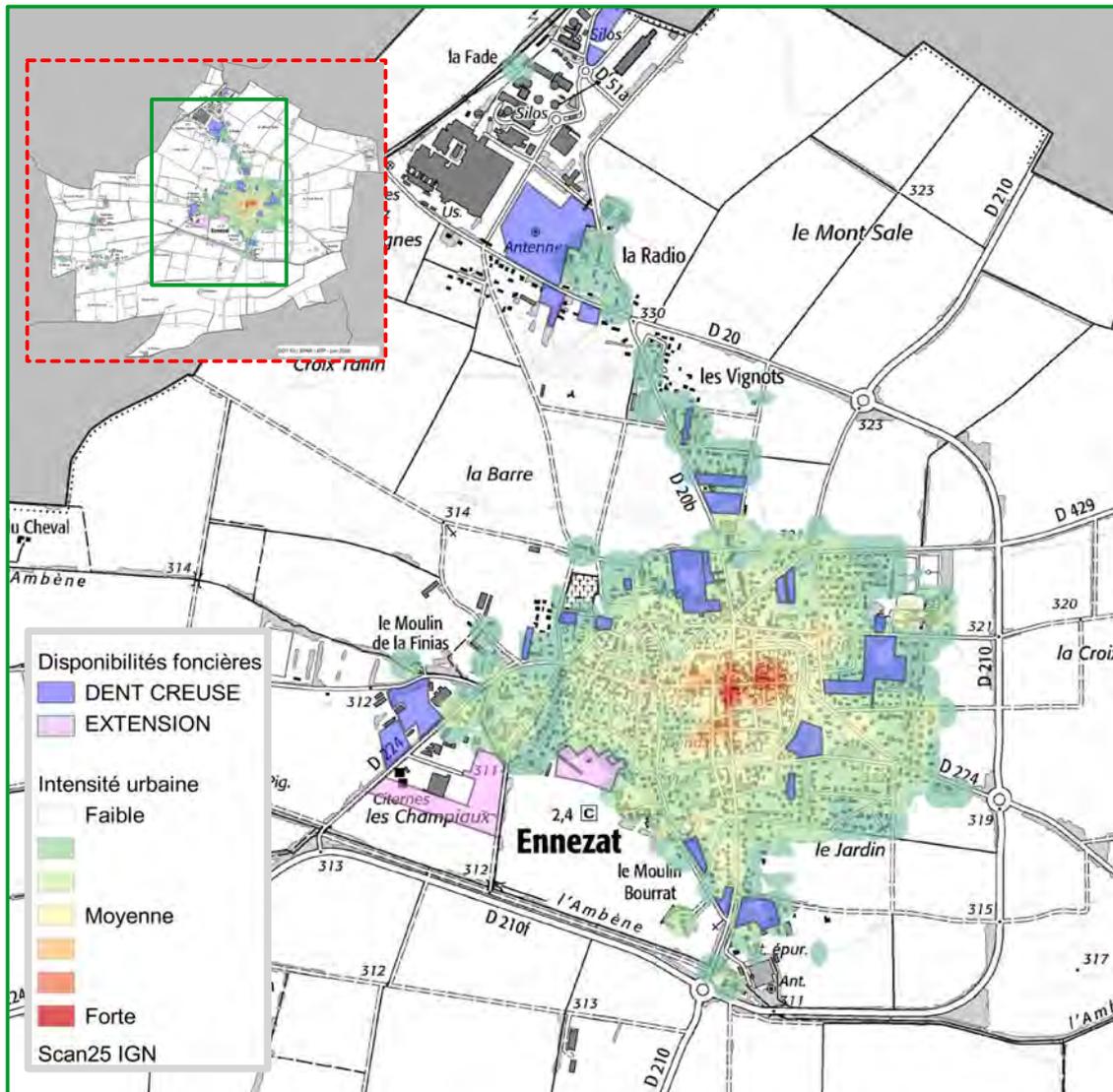
En 60 ans, la commune de Ennezat a vu sa population augmenter de 185 % passant ainsi de 869 habitants en 1954 à 2485 en 2016. Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté d'environ 260 % : de 41 ha en 1954 à 148 ha en 2016. La hausse de la population a été accompagnée, dans des proportions semblables, par la hausse de la consommation d'espaces.

Cette consommation d'espace de 107ha se répartit à 49% (52 ha) pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles et à 51% (55 ha) pour l'habitat résidentiel.

L'habitat résidentiel s'est développé majoritairement sous forme pavillonnaire de façon concentrique autour du bourg de 1954 mais aussi sur un côté de l'avenue du Docteur Bassin et, dans une moindre mesure, aux abords sud du site de Limagrain.

Le site de Limagrain, à lui seul, représente une consommation d'espace d'environ 23 ha, tandis que les zones industrielles, artisanales et commerciales ont consommé 8,5 ha de terre (6 ha à l'ouest du bourg et 2,5 ha au sud).

Intensité urbaine



L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 et plus précisément le long de la rue principales du bourg de Ennezat (commerces, mairie, école...).

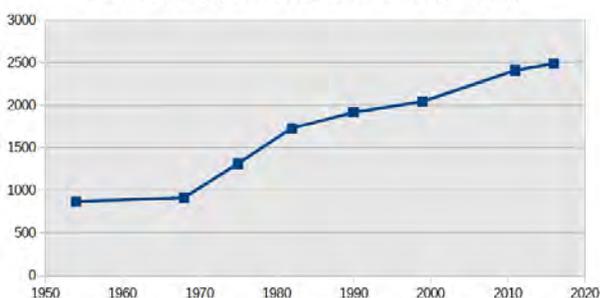
Il est à noter qu'un supermarché existe en bordure ouest de la commune et en discontinuité des commerces du centre bourg.

Les disponibilités foncières en dents creuses, à vocation d'habitat, sont, pour la plupart dans un rayon de 1 km (intensité forte à faible) qui correspond à l'enveloppe de la commune centralisée sur le bourg historique.

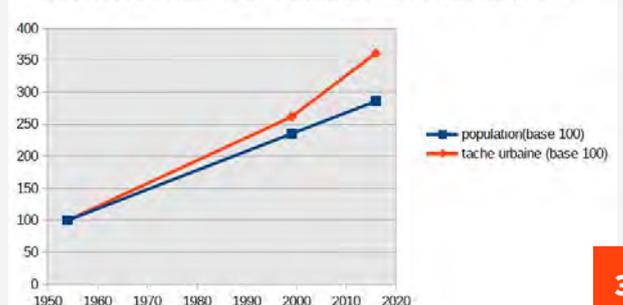
On retrouve une disponibilité en dent creuse à vocation industrielle de taille importante à proximité du site de Limagrain (5,3 ha).

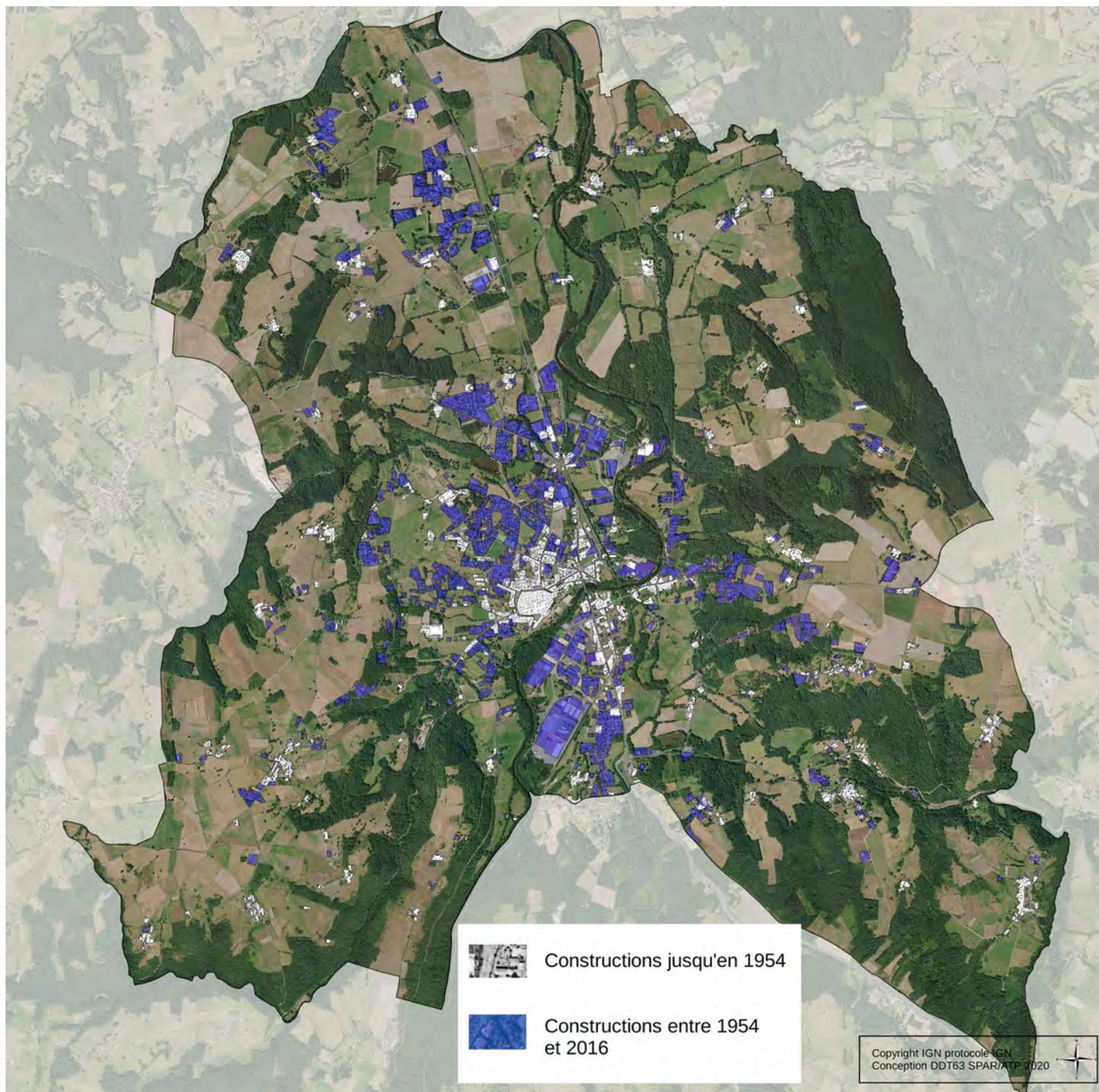
Les disponibilités foncières en extension sont, quant à elles, de tailles importantes à vocation artisanale à l'ouest et en sortie du bourg (4 ha) mais aussi à vocation d'habitat pour 1,8 ha à proximité du centre du bourg.

Evolution de la population de Ennezat entre 1954 et 2016



Évolution de l'urbanisation et de la population de Ennezat depuis 1954





En 60 ans, la commune de Courpière a vu sa population augmenter de 18 % passant ainsi de 3504 habitants en 1954 à 4142 en 2016.

Dans le même temps, la tache urbaine a augmenté d'environ 211 % : de 80,2 ha en 1954 à 249,3 ha en 2016.

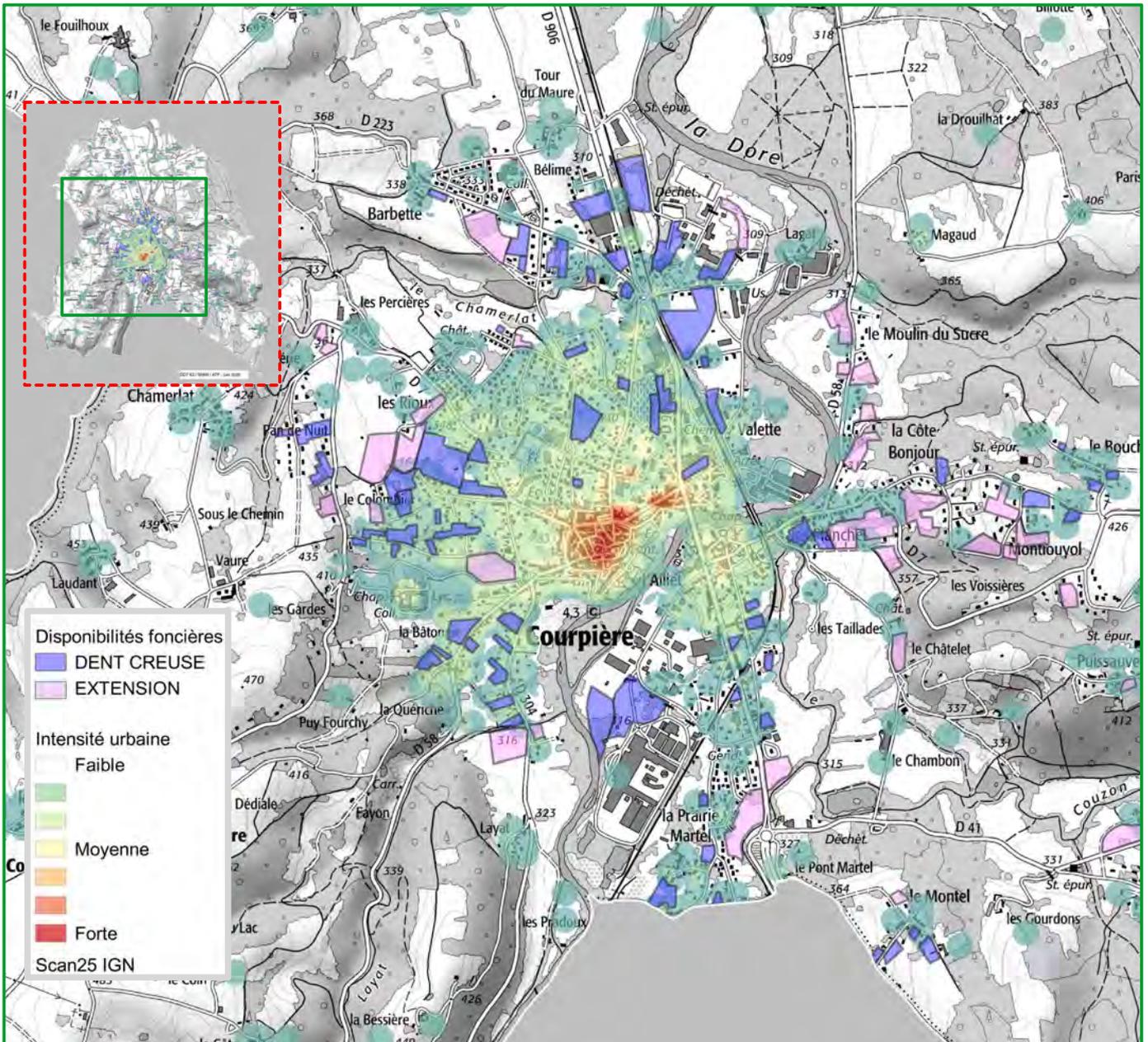
Cette consommation d'espace de 169,1 ha se répartit à 24,6% (41,6 ha) pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles et à 75,4% (127,5 ha) pour l'habitat résidentiel (comprenant aussi les écoles, activités de sports et loisirs).

La commune s'est développée de façon diffuse mais l'état initial de 1954 augurait déjà de son évolution : elle était très morcelée et éparse.

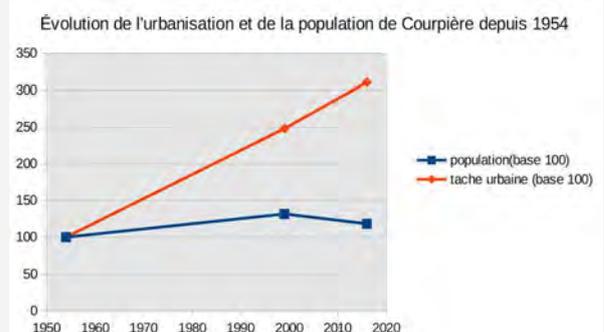
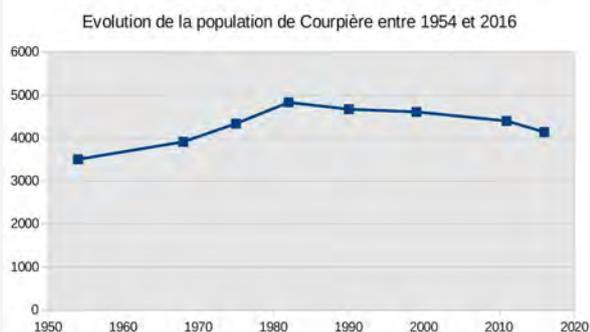
On retrouve donc une urbanisation très « aérée » avec des lotissements pavillonnaires jouxtant des entreprises industrielles, des écoles ou des stades mais aussi un développement en hameaux accompagné d'un égrenage le long de voies de circulation.

Intensité urbaine

COURPIERE



L'intensité urbaine forte est centralisée dans l'emprise du bourg de 1954 de Courpière (commerces, mairie...). Les disponibilités foncières en dents creuses sont, pour la majorité, dans un rayon de 1 km (intensité forte à faible) qui correspond à l'enveloppe de la commune centralisée sur le bourg historique. L'ensemble des disponibilités foncières en extension sont en zone d'habitat. On les retrouve aussi bien au pourtour de la zone jouxtant le bourg ancien que, de façon plus importante, au niveau des hameaux. Cette propension à avoir des disponibilités foncières en extension dans les hameaux découle de la physionomie historique de la commune (urbanisation très aérée).



CONCLUSION

Ce document montre l'évolution de l'urbanisation des ces 60 dernières années sur 1 commune de chacun des 14 EPCI du Puy-de-Dôme.

Les communes de la première phase de l'étude ont eu une croissance très consommatrice d'espaces alors que l'évolution de la population n'a pas suivi la même tendance.

Certaines communes ont perdu de la population en 60 ans et malgré cela, les surfaces urbanisées ont cru.

C'est ainsi que sur six décennies et seulement quatorze communes, le milieu naturel ou agricole a perdu 1010,7 ha de terre soit l'équivalent de 1453 terrains de rugby.

Tout d'abord, la comparaison des taches urbaines sur la période d'étude met en exergue la forte accélération de la construction de logements individuels et le développement de nouveaux visages des bourgs : le bourg historique, au fil de l'évolution de la tache urbaine, est souvent « noyé » au milieu de lotissements pavillonnaires et de zones artisanales. Son poids surfacique est devenu plus faible au regard de celui des nouvelles constructions.

Ensuite, la notion d'intensité urbaine permet d'aborder la notion de ville dense et de qualité urbaine.

Une constante se dégage des cartes d'intensité urbaine : les bourgs historiques sont encore l'épicentre de l'activité d'une commune. Mais on constate que le développement des supermarchés, maison médicales, lieux d'activités, en périphérie, bien qu'immédiate, du centre bourg, viennent concurrencer ceux-ci.

Il est une réalité que l'activité et l'attractivité des centres bourgs déclinent peu à peu.

Que faire pour stopper le grignotage des espaces naturels et agricoles, la déconnexion des constructions en périphérie du bourg ancien et la dévitalisation ?

La réponse n'est ni simple, ni universelle.

*Grâce à la superposition de la vision de l'intensité urbaine et des disponibilités foncières, on peut commencer par décliner un principe général de développement qui serait de privilégier les disponibilités foncières mobilisables proches des zones d'intensités fortes avant d'envisager d'en consommer loin des commodités proposées par la commune : c'est l' **intensification urbaine**.*

*Une fois le constat de l'urbanisation périphérique fait, il vient se poser la question de la **mobilité** (y compris la mobilité douce et active) afin de reconnecter ces espaces avec le cœur urbain. Donner le goût de prendre le temps d'aller faire vivre son bourg via les commerces, les services, les activités...*

La praticité doit pouvoir guider les aménagements : le supermarché est pratique, il faut que le bourg le devienne !

Aménager, c'est rendre la ville plus efficace, améliorer les dessertes c'est mieux organiser les centralités.

Deux notions forgent ce document:

- la tache urbaine pour voir ce qu'il s'est passé,*
- l'intensité urbaine/disponibilités foncières pour orienter les évolutions à venir.*

L'artificialisation des sols est une des causes de l'ère de l'anthropocène. L'Homme, et pas seulement en France, a comblé son besoin de constructions à diverses utilités en annexant de nouvelles terres sans mesurer pleinement les risques encourus à moyen et long terme pour son environnement.

Une urbanisation plus frugale en terme de surface doit permettre de concilier, à nouveau, l'humain et le reste du vivant.

GLOSSAIRE

1. Fichiers fonciers : les fichiers fonciers décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Ils sont essentiels dans les domaines de l'occupation du sol et l'aménagement notamment. C'est le CEREMA qui retrace, géolocalise et enrichit les fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) afin de permettre aux acteurs publics de réaliser facilement des analyses fines et homogènes sur le territoire.
2. Intensification urbaine : l'intensité est un indicateur construit à partir de tous les éléments qui composent un lieu (habitat, commerces, équipements, services, emploi...) : il est une moyenne de la densité de tous ces éléments.
3. SCoT : le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification réalisé à l'échelle du bassin de vie. Le SCoT définit les grandes orientations du territoire en termes d'urbanisme (habitat, mobilité, environnement, agriculture, économie, tourisme...).
4. Disponibilités foncières : les disponibilités foncières correspondent à des surfaces constructibles non bâties. Sur la base du document d'urbanisme local, l'État recense les disponibilités foncières en croisant le règlement du document et une photo aérienne pour classer ou non l'espace en disponibilité foncière.
5. Dents creuses : une dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties.
6. Extensions : une extension est un espace non construit qui se trouve en périphérie de parcelles bâties et qui participe à étendre la tache urbaine hors de ses limites actuelles.
7. Densité : La densité correspond à un nombre d'« éléments » par unité de surface. La densité désigne, en urbanisme, la densité de logements qui correspond à la surface moyenne occupée par un logement. Elle varie selon les formes urbaines et elle est souvent moins élevée en milieu rural qu'en milieu urbain. Une ville dense permet d'économiser l'espace, de lutter contre l'artificialisation des sols et de maximiser les réseaux d'infrastructure et les équipements.
La densité n'est pas synonyme de qualité urbaine.
8. Étalement urbain : il correspond à la progression des surfaces urbanisées sur la périphérie des agglomérations.
9. Mobilité : la mobilité regroupe l'ensemble des moyens de déplacements possibles que ce soient la voiture individuelle, le vélo, les transports en commun, la marche à pieds... On parle de mobilité douce ou mobilité active, tout déplacement dont le moyen de locomotion à recours à la force musculaire.
10. Anthropocène : le terme de chronologie géologique « Anthropocène » signifie littéralement « l'âge de l'Homme ». C'est une époque de l'histoire géologique de la Terre qui a été utilisée pour caractériser l'ensemble des événements géologiques qui se sont produits depuis que les activités humaines ont une incidence globale significative sur l'écosystème terrestre. Cette ère débute avec la révolution industrielle commençant en 1850 et semble s'être accentuée depuis 1950.



PRÉFET DU PUY-DE- DÔME

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires du Puy-de-Dôme**

**Directeur de publication :
Armand Sanséau**

Rédacteurs : SPAR / ATP

2020

7, rue Léo Lagrange
63000 Clermont-Ferrand
ddt@puy-de-dome.gouv.fr
www.puy-de-dome.gouv.fr

