



SCoT

Agglo Pays d'Issoire



Rapport d'évaluation à 6 ans (2018-2024)

Février 2024





Envoyé en préfecture le 28/02/2024
Reçu en préfecture le 28/02/2024
Publié le 28/02/2024
ID : 063-200070407-20240222-DEL_2024_01_08B-DE



Retour sur six années de mise en œuvre.....	6
Un SCoT resté inchangé depuis 2018	6
Une mise en œuvre via les documents d'urbanisme locaux encore très incomplète	6
Un paysage législatif et réglementaire qui a largement évolué.....	7
ÉVALUATION THEMATIQUE DES EFFETS DU SCOT	8
Méthodologie	9
Rappel des 4 axes prioritaires du SCoT.....	10
Pertinence de l'armature territoriale.....	11
Synthèse : une armature toujours pertinente.....	11
2.1 Démographie : le scénario de croissance de la population à l'échelle de l'API.....	12
Rappel du scénario et des ambitions du PADD :.....	12
Les données : une croissance deux fois moins importante qu'envisagé.....	12
Croissance démographique par commune de 2014 à 2020.....	14
Synthèse : un scénario démographique surévalué	14
2.2 Axe 1 - Démographie : objectifs de répartition de la croissance démographique au sein de l'armature territoriale	15
Rappel des orientations du DOO :.....	15
Le constat : une répartition en partie réorientée selon les objectifs du SCoT	16
.....	16
Synthèse : une répartition démographique en partie réalisée.....	17
2.3 Axe 1 - Production de logements : réinvestir les logements vacants	18
Rappel des orientations du DOO :.....	18
Les chiffres : une vacance qui a diminué significativement, mais seulement dans le pôle urbain	19
Nombre et part de logements vacants par commune en 2020	21
Synthèse : objectif atteint seulement sur le pôle urbain	21
Zoom sur : la part des résidences secondaires.....	22
2.4 Axe 1 - Production de logements : assurer les parcours résidentiels.....	24
Rappel des orientations du DOO :.....	24
Le constat : une diversification toujours portée par les pôles	25
Zoom sur : la taille moyenne et la composition des ménages	27
Synthèse : une diversification du parc de logements en voie de réalisation	28
2.4 Axe 2 - Limiter l'étalement urbain / villageois et la consommation foncière.....	29
Rappel des orientations du DOO :.....	29
Le constat : une réduction globalement conforme aux objectifs du SCoT, mais dont l'efficacité n'est pas au rendez-vous.....	30
Zoom sur : l'impact des documents d'urbanisme locaux (DUL) dans les communes périurbaines	33
Zoom sur : l'impact des bâtiments agricoles sur la consommation foncière	34
Zoom sur : les types d'espaces consommés par la progression de la tache urbaine	36
2.5 Axe 2 - Préserver le foncier et les activités agricoles.....	38
Rappel des orientations du DOO :.....	38
Tendances constatées :.....	38
2.6 Axe 2 - Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte.....	41
Rappel des orientations du DOO :.....	41
Tendances constatées :.....	41
2.7 Axe 3 - Articuler déplacements et urbanisme	44
Rappel des orientations du DOO :.....	44
Tendances constatées :.....	45
2.7 Axe 4 - Organiser et développer l'offre foncière pour l'économie.....	50
Rappel des orientations du DOO :.....	50
Tendances constatées :.....	50
Synthèse de l'évaluation et perspectives	55
ANNEXES	57



SIGLES ET ABRÉVIATIONS

- ABF** : Architecte des bâtiments de France.
- AEP** : Adduction en eau potable.
- AEU** : Assainissement des eaux usées.
- ALUR** : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014).
- AOC** : Appellation d'origine contrôlée.
- AOP** : Appellation d'origine protégée.
- ARS** : Agence Régionale de Santé
- CC** : Communauté de communes.
- CD** : Conseil Départemental.
- DAACL** : Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.
- EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale.
- ENR** : Énergies renouvelables.
- DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.
- IGN** : Institut géographique national.
- IGP** : Indication géographique protégée.
- INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques.
- OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.
- PADD** : Projet d'aménagement et de développement durables.
- PAS** : Projet d'aménagement stratégique.
- PCAET** : Plan climat air énergie territorial.
- PIG** : Programme d'intérêt général.
- PLU(i)** : Plan local d'urbanisme (intercommunal).
- POS** : Plan d'occupation des sols.
- PPri** : Plan de Prévention des Risques d'inondation.
- RGP** : Recensement général de la population (INSEE).
- RP** : Résidence principale.
- SAU** : Surface agricole utile.
- SCoT** : Schéma de cohérence territoriale.
- SDAGE** : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.
- SAGE** : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.
- SIG** : Système d'information géographique.
- SIP** : Site (commercial) d'implantation périphérique.
- SPANC** : Service public d'assainissement non collectif.
- SPR** : Site patrimonial remarquable.
- SRADDET** : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'équilibre des territoires.
- TCAM** : Taux de croissance annuel moyen.
- TVB** : Trame verte et bleue.
- TU** : Tache urbaine.
- ZAE** : Zone d'activités économiques.
- ZH** : Zone humide.
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.



Envoyé en préfecture le 28/02/2024
Reçu en préfecture le 28/02/2024
Publié le 28/02/2024
ID : 063-200070407-20240222-DEL_2024_01_08B-DE

Retour sur six années de mise en œuvre

Un SCoT resté inchangé depuis 2018

Le SCoT, initialement élaboré en 2013 a été révisé en 2018, notamment pour mettre à jour sa trame verte et bleue et pour affermir ses objectifs de réduction de la consommation foncière. Il est notable qu'il n'ait pas eu à évoluer pendant ces six années, montrant qu'il était finalement bien adapté aux perspectives de développement territorial.

Une mise en œuvre via les documents d'urbanisme locaux encore très incomplète

Il est toujours utile de rappeler que les prescriptions d'un SCoT ne s'imposent, dans un lien de compatibilité qu'aux seuls documents d'urbanisme locaux. Le SCoT ne peut donc avoir d'effet concret sur une commune si celle-ci n'est pas dotée d'un document d'urbanisme ayant lui-même été rendu compatible avec le SCoT pour traduire de façon règlementaire ses prescriptions.

Début 2024, 36 des 88 communes de l'API sont couvertes par un document d'urbanisme local (DUL) dont :

- 10 cartes communales ;
- 1 PLUi sur 5 communes approuvé en 2019 ;
- 21 PLU dont 8 approuvés après le 1er mars 2018.

Seule une minorité de communes a donc un document compatible avec le SCoT (théoriquement 13, mais en pratique un peu plus puisque les PLU approuvés en 2017 et 2018 avaient anticipé la compatibilité avec le SCoT). Il convient de préciser que les communes disposant de DUL sont en général des communes importantes et/ou dynamiques (pôles, communes périurbaines).

Un paysage législatif et réglementaire qui a largement évolué

Plusieurs évolutions réglementaires sont apparues depuis la dernière révision du SCoT en mars 2018, dont les plus importantes sont de nature à nécessiter une révision du SCoT. Parmi celles-ci, nous pouvons citer :

Au niveau national :

- La **loi « ELAN »** portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 et ses ordonnances du 17 juin 2020 relatives à la « modernisation » des SCoT et à la hiérarchie des normes. Cette modernisation induit :
 - l'intégration de nouvelles compétences au SCoT (besoins alimentaires locaux, économie circulaire...),
 - une nouvelle présentation des pièces du SCoT,
 - l'obligation d'intégrer un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) au SCoT,
 - la possibilité de renforcer le rôle du SCoT dans la transition énergétique par l'intégration des compétences du plan climat-air-énergie territorial (PCAET).
- La **loi dite « Climat et Résilience »**, adoptée le 22 août 2021, impose notamment aux SCoT de définir et décliner des objectifs renforcés en matière de sobriété foncière (objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050). Cette loi élargit le contenu du DAAC aux activités logistiques (le DAAC devient DAACL).
- La **loi du 23 juillet 2023** visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux précise la définition de l'artificialisation des sols, les modalités de mise en œuvre des objectifs à l'échelle nationale et régionale et prolonge le délai de mise en œuvre pour les SCoT au 22 février 2027.

Au niveau régional et supra territorial le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est en cours de modification pour prendre en compte la loi Climat et Résilience.

Enfin d'autres documents supra territoriaux avec lesquels le SCoT doit être compatible ont évolué ou sont en cours d'évolution comme par exemple, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).



ÉVALUATION THEMATIQUE DES EFFETS DU SCOT



Méthodologie

La présente évaluation vise à déterminer si les objectifs du SCoT révisé en 2018 :

- ont été suivis d'effets sur le terrain,
- sont toujours pertinents en 2024.

Pour ce faire, et en l'absence de suivi réalisé depuis 2018, elle s'appuie en premier lieu sur les indicateurs de suivi définis dans le SCoT, en les reliant à l'objectif poursuivi. Certains de ces indicateurs ont fait l'objet de modifications ou compléments pour contourner l'indisponibilité de certaines données ou tenir compte des nouvelles bases de données disponibles.

Le choix est fait de présenter les résultats dans l'ordre des axes du SCoT qui sont pour rappel :

- **Axe 1** : Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil,
- **Axe 2** : Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de développement durable,
- **Axe 3** : Articuler déplacements et urbanisme,
- **Axe 4** : Développer une attractivité territoriale économique maîtrisée et équilibrée.

Pour compléter ces indicateurs, l'évaluation a également procédé à un retour d'expérience des acteurs du SCoT : élus, techniciens et partenaires par le biais d'ateliers, d'entretiens et d'un questionnaire. Le présent rapport se veut une analyse synthétique et stratégique de ces données et retours d'expérience, complété par des données et comptes-rendus complets en annexe.

Nota Bene sur l'évolution des bases de données de l'INSEE : les bases de données ont connu des évolutions depuis la révision du SCoT. En particulier, nous pouvons citer :

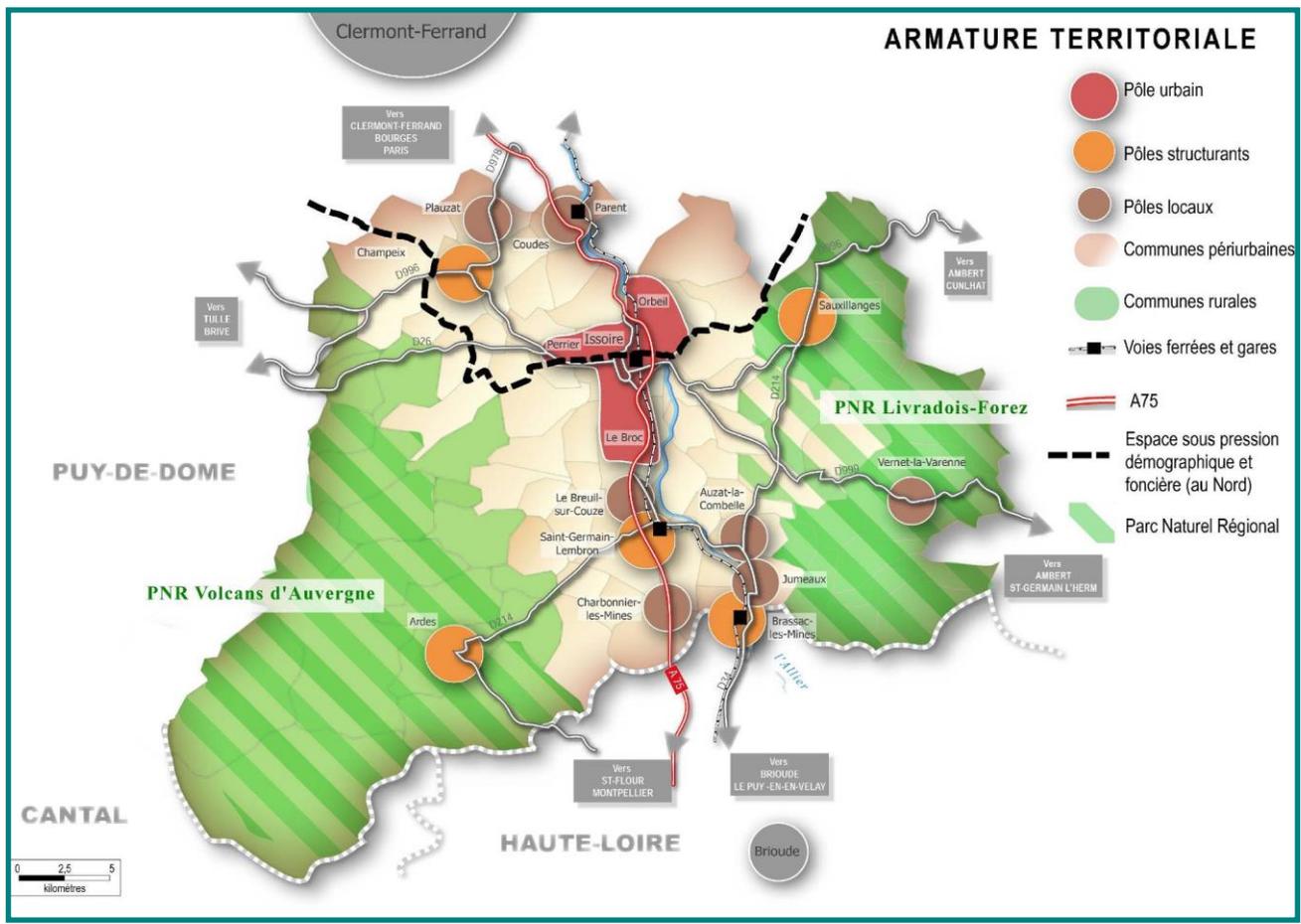
- Une évolution de la nomenclature de la base permanente des équipements, qui ne permet pas de faire d'analyse évolutive des équipements sur le territoire.
- Une évolution de la définition de la « personne de référence du ménage » (d'un système déclaratif, puis ayant intégré la notion de « chef de ménage », c'est aujourd'hui l'actif occupé le mieux rémunéré qui est automatiquement personne de référence). En conséquence, les analyses évolutives sur la part des retraités sur le territoire ne sont pas possibles pour la période considérée.

Rappel des 4 axes prioritaires du SCoT

L'objectif central du SCoT est de permettre la réalisation du scénario de croissance démographique (**1% de croissance annuelle**) dans les meilleures conditions possibles, et se décline avec les quatre axes suivants :

- Le socle du projet politique repose sur la **définition et le renforcement de l'armature territoriale** de l'Agglo Pays d'Issoire (API). L'objectif du SCoT, en tenant compte de ce scénario retenu, sera d'offrir les meilleures conditions d'accueil aux populations nouvelles au sein de l'armature territoriale. Pour cela, le SCoT **définit les besoins de constructions** en nouveaux logements ainsi que leur répartition au sein de l'armature territoriale. L'objectif du SCoT est également de s'assurer que cette offre nouvelle en logements corresponde aux besoins de la population.
- Le projet politique s'appuie sur les « murs porteurs » du territoire que sont sa **trame agricole et sa trame environnementale**. Le double objectif est de les préserver et de les valoriser pour permettre un développement de l'attractivité territoriale. Les activités agricoles jouent un rôle crucial car elles sont garantes à la fois d'un développement économique et social des espaces ruraux, mais aussi du maintien de leur qualité paysagère. Cette préservation et cette valorisation passent en premier lieu par une maîtrise de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Cela passe aussi par la proposition de modalités qualitatives et quantitatives au développement, intégrant les enjeux majeurs de développement durable (ressource en eau, risques, nuisances), ceci dans une perspective de changement climatique.
- Au même titre que le développement de l'habitat, la question des déplacements sera traitée de manière ambitieuse. Il s'agit **d'accompagner le développement de modes de déplacement respectueux de l'environnement** pour limiter le recours à la voiture individuelle, mais aussi de les développer en corrélation avec les zones d'habitat et d'activités. Cela dans la perspective de favoriser l'usage des transports collectifs ou des modes de déplacements doux. L'organisation du territoire autour de polarités vise à limiter le recours à la voiture individuelle, notamment par le développement et le renforcement des pôles dotés en services de proximité.
- Ce scénario de croissance contribue à maintenir les actifs sur le territoire, et ainsi à prolonger les tendances de développement constatées. A l'horizon 2025, le nombre d'actifs projeté est de 31 000 et le nombre d'emplois est de 22 300. Soit une croissance annuelle de 2% pour le nombre d'actifs et de 1% pour l'emploi. L'aménagement organisé du territoire doit permettre, via le SCoT, le **renforcement de l'attractivité économique et commerciale** de l'Agglo Pays d'Issoire.

Pertinence de l'armature territoriale



Clef de voute des orientations du SCoT, l'armature territoriale (carte ci-dessus) du SCoT avait été élaborée en 2013 puis requestionnée et complétée en 2018 (ajout d'une catégorie de communes « périurbaines » au sein des communes rurales).

Si cette armature territoriale a fait l'objet de quelques (re)questionnements au cours des ateliers territoriaux, cette évaluation a dans l'ensemble conforté sa pertinence pour l'analyse territoriale et la définition d'objectifs. Cette remarque est particulièrement vraie pour ce qui concerne la nouvelle catégorie de communes « périurbaines ».

Synthèse : une armature toujours pertinente

- ✓ Une analyse territoriale et des acteurs qui confortent l'armature territoriale du SCoT, et notamment la distinction entre communes rurales et communes périurbaines.
- ➔ Des polarités majoritairement confirmées mais qui sont ponctuellement requestionnées (contours du pôle urbain, liste des pôles structurants).
- ➔ Une catégorie de communes rurales qui reste encore assez hétérogène et qui pourrait distinguer des communes de montagne et/ou communes isolées et/ou communes de petite taille pour prendre en compte leurs spécificités (faible croissance démographique, quasi-absence de services, absence de pression foncière).



2.1 Démographie : le scénario de croissance de la population à l'échelle d'API

Rappel du scénario et des ambitions du PADD :

L'ambition du SCoT est d'étayer un projet de développement sur les bases suivantes :

- *Limiter l'étalement urbain et l'effet villages dortoirs, tout en continuant d'accueillir les nouveaux arrivants, en proposant des typologies urbaines adaptées et acceptables.*
- *Développer des activités ancrées dans les atouts du territoire : atouts paysagers, industriels, artisanaux, agricoles.*
- *Mailler le territoire par les réseaux et services pour davantage d'équité sociale et spatiale.*

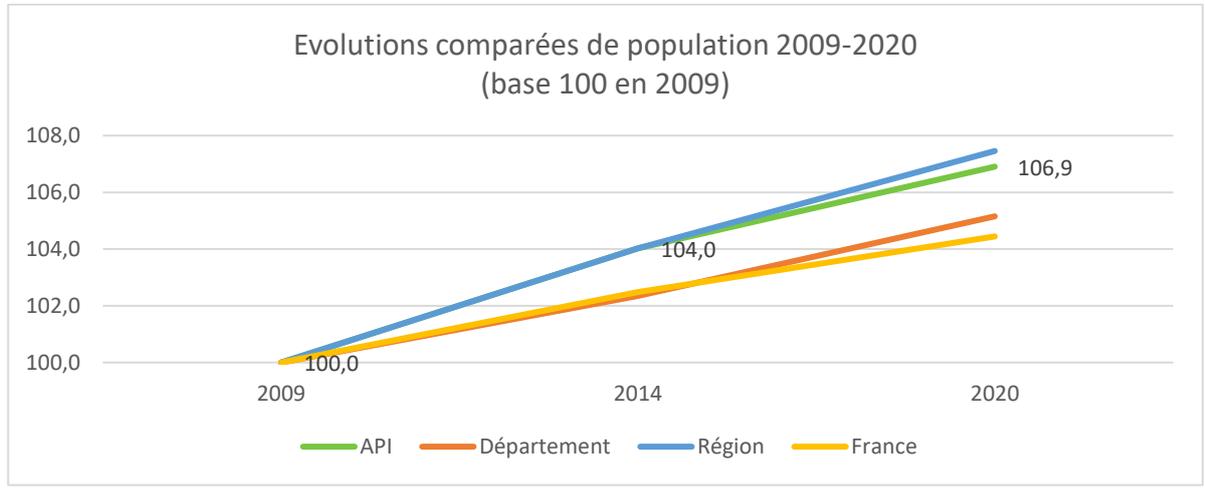
Il s'agit donc pour le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire d'avoir une politique d'accueil démographique qui soit avant tout qualitative, avant d'être quantitative.

Pour autant, le projet doit s'appuyer sur un scénario démographique retenu comme le plus pertinent afin de parvenir à cet objectif.

Le scénario retenu, de 1% de croissance annuelle moyenne, tendrait vers l'accueil d'environ 12 500 nouveaux habitants en 20 ans, soit une population d'environ 68 500 habitants en 2035 sur le territoire.

Les données : une croissance deux fois moins importante qu'envisagé

Au cours de la période 2014-2020 analysée dans la présente évaluation pour les données INSEE (2020 étant le dernier recensement général de la population -RGP- disponible), un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,46 % est observé, soit deux fois moins que le taux de croissance de 1% envisagé par le SCoT en 2018.



Ce taux de croissance est relativement comparable à ceux du département du Puy de Dôme (0,45%), de la région Auvergne-Rhône-Alpes (0,54%) et reste supérieur à la moyenne nationale qui est de 0,32% sur la même période.

Par rapport à la période précédente prise en compte (2009-2014), API connaît le ralentissement le plus important, puisque le taux de croissance était alors de 0,79%. Au cours des mêmes périodes (2009-2014 puis 2014-2020), la croissance est restée stable dans le département (de 0,47% à 0,45%) et a moins ralenti dans la région (de 0,79% à 0,54%).

Evolution du taux de croissance démographique au sein de l'armature territoriale

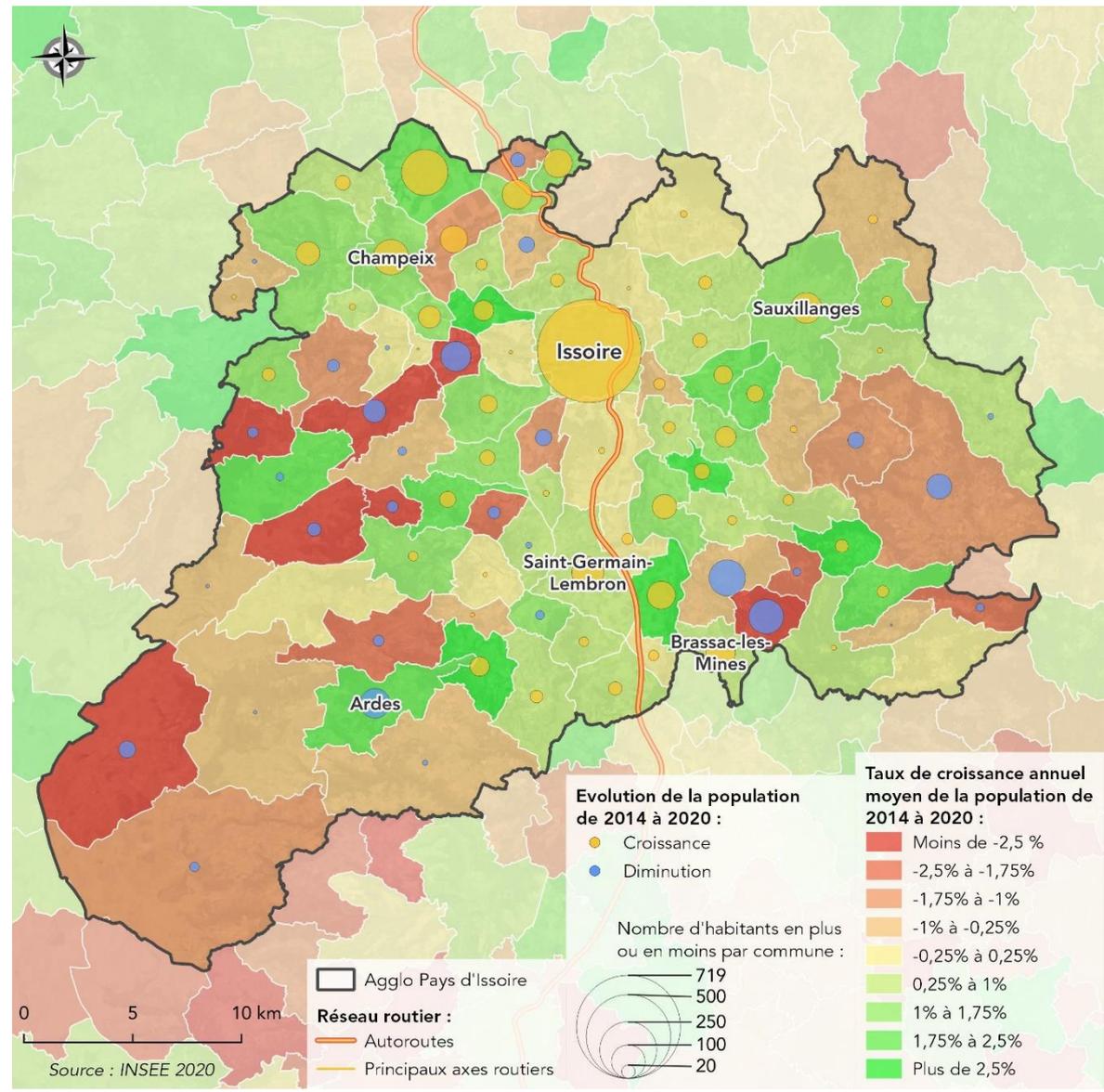
	Part de la population en 2012	Répartition de la croissance récente (1999-2012)	Taux de croissance 1999-2012	Taux de croissance annuel 2016-2036	Constat 2014-2020
Pôle urbain	30,5%	13,3%	0,39%	1%	0,69%
Pôles structurants	15,1%	10,1%	0,61%	1,4%	0,88%
Pôles locaux	16,3%	23,0%	1,34%	1,28%	0,09%
Communes périurbaines	29,8%	49,8%	1,62%	0,7%	0,39%
Communes rurales	8,2%	3,8%	0,41%	0,7%	-0,25%
SCoT	100%	100%	0,92%	1%	0,46%

Au sein d'API, on observe des écarts importants en termes de croissance démographique au sein de l'armature territoriale : le pôle urbain (0,69%) et les pôles structurants (0,88%) tirent la moyenne du territoire vers le haut ; les autres catégories de communes ont une croissance plus faible (0,39% dans les communes périurbaines, 0,09% dans les pôles locaux), voire négative (-0,25% dans les communes rurales).

On constate également une croissance démographique très hétérogène entre les communes des groupes de l'armature territoriale, avec un Val d'Allier où la croissance est globalement plus soutenue quelle que soit la catégorie de communes concernée, et, à l'inverse, des versants du Cézallier et du Livradois où la croissance est souvent négative (voir carte ci-après).



Croissance démographique par commune de 2014 à 2020



Synthèse : un scénario démographique surévalué

- ✘ Une croissance globalement deux fois plus faible que celle envisagée par le SCoT.
- ➔ Un scénario de croissance non réalisé qui fragilise certains autres objectifs du SCoT qui y sont reliés : répartition de la croissance démographique, répartition de l'offre en logements, maîtrise de la consommation foncière.

2.2 Axe 1 - Démographie : objectifs de répartition de la croissance démographique au sein de l'armature territoriale

Au-delà du scénario de croissance qu'il a positionné, l'objectif principal du SCoT était de rééquilibrer la croissance démographique connue sur le territoire, notamment pour la réorienter des communes périurbaines vers les polarités.

Rappel des orientations du DOO :

OBJECTIFS

- Conforter les polarités équipées actuelles du territoire que sont le pôle urbain, les pôles structurants et les pôles locaux, en privilégiant l'accueil de populations nouvelles dans ou à proximité de ces polarités, afin de réduire la distance entre les habitants et les équipements/emplois.
- Permettre un développement démographique maîtrisé des espaces ruraux.
- Maîtriser la pression démographique et foncière sur les espaces périurbains, notamment ceux du nord du territoire, sous influence clermontoise.
- Renforcer la densité dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ce qui permet à la fois de limiter la précarité énergétique des ménages et de conforter et pérenniser ces services.

ORIENTATIONS

- L'accueil des nouvelles populations se fait selon la répartition suivante :

	Part de la population en 2012	Répartition de la croissance récente (1999-2012)	Taux de croissance 1999-2012	Objectif de répartition de la croissance	Taux de croissance annuel 2016-2036
Pôle urbain	30,5%	13,3%	0,39%	30%	1%
Pôles structurants	15,1%	10,1%	0,61%	21,8%	1,4%
Pôles locaux	16,3%	23,0%	1,34%	21,8%	1,28%
Communes périurbaines	29,8%	49,8%	1,62%	20,9%	0,7%
Communes rurales	8,2%	3,8%	0,41%	5,5%	0,7%
SCoT	100%	100%	0,92%	100%	1%



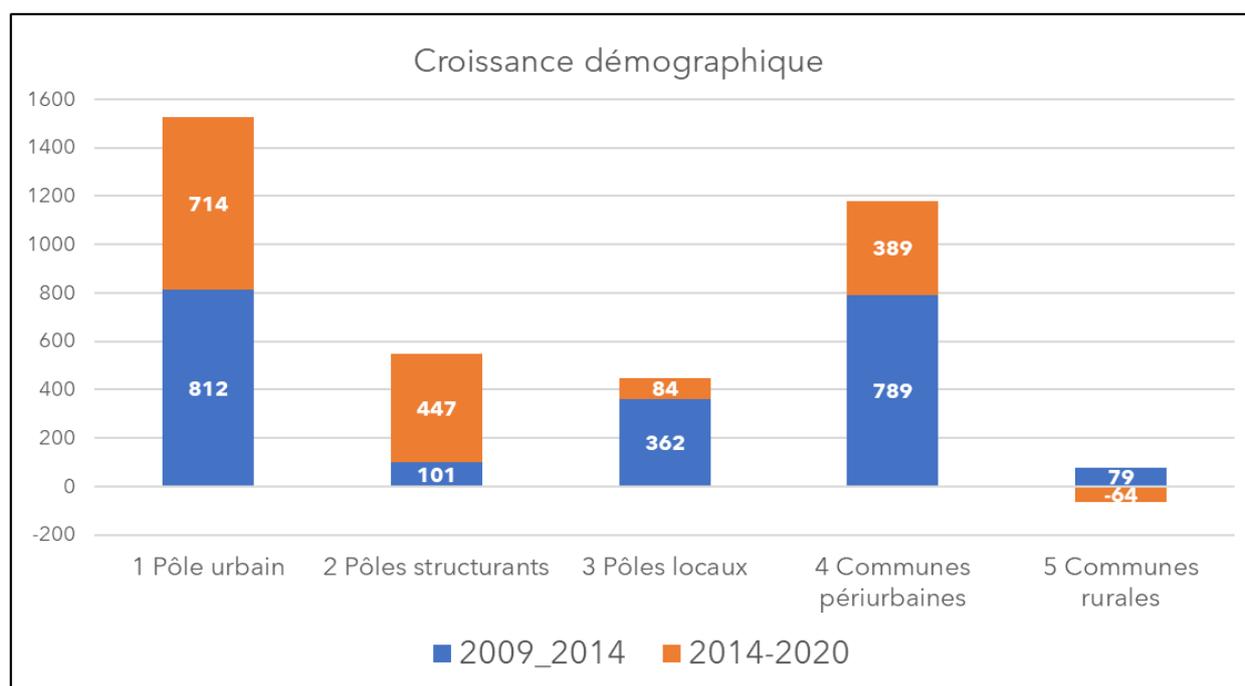
Le constat : une répartition en partie réorientée selon les objectifs du SCoT

L'objectif de rééquilibrage est atteint pour ce qui concerne le pôle urbain et les pôles structurants, qui ont vu la part de leur accueil démographique augmenter significativement par rapport à la période précédente, en phase avec les objectifs attribués par le SCoT. Dans le même temps, la part de croissance des communes périurbaines a été ramenée à 23,8% entre 2014 et 2020 (soit presque l'objectif assigné par le SCoT), contre près de 50% entre 1999 et 2012. C'est là une belle réussite du schéma, qui est à souligner compte tenu du délai relativement court pour l'atteindre.

Répartition de la croissance démographique au sein de l'armature territoriale

	Part de la population en 2012	Répartition de la croissance récente (1999-2012)	Taux de croissance 1999-2012	Objectif de répartition de la croissance	Constat 2014-2020 (répartition de la croissance)
Pôle urbain	30,5%	13,3%	0,39%	≥ 30%	43,7%
Pôles structurants	15,1%	10,1%	0,61%	≥ 21,8%	27,4%
Pôles locaux	16,3%	23,0%	1,34%	≥ 21,8%	5,1%
Communes périurbaines	29,8%	49,8%	1,62%	≤ 20,9%	23,8%
Communes rurales	8,2%	3,8%	0,41%	≤ 5,5%	0,0%
SCoT	100%	100%	0,92%	100%	100%

Le graphe suivant montre bien que cette inversion de tendance s'est produite au cours des années 2010, puisqu'elle s'observe nettement en comparant les périodes 2009-2014 et 2014-2020.



Synthèse : une répartition démographique en partie réalisée

- ✓ Une répartition fortement réorientée vers les pôles, conformément aux objectifs du SCoT.
 - ✗ Une part de croissance en diminution sur les pôles locaux.
 - ✗ Une croissance démographique négative sur les communes rurales.
-
- Des résultats à relativiser car ils sont basés sur une croissance totale deux fois moins élevée que le scénario envisagé par le SCoT (cf. point précédent).
 - La croissance démographique nulle ou négative dans les pôles locaux et les communes les plus rurales et montagnardes n'était pas imaginée par le SCoT et mérite certainement des objectifs de soutien spécifiques à ces catégories de communes.

2.3 Axe 1 - Production de logements : réinvestir les logements vacants

Rappel des orientations du DOO :

Le SCoT avait défini le réinvestissement des logements vacants comme priorité avant la production de logements neufs pour accueillir les nouvelles populations. Il avait pour cela donné des objectifs très ambitieux de réinvestissement du parc vacant (notamment à court terme).

OBJECTIFS

- *Lutter contre la vacance des logements en visant leur remise progressive sur le marché,*
- *Remettre sur le marché des nouvelles résidences principales, sans consommation foncière et en accueillant les ménages dans des centralités équipées,*
- *Redynamiser les centre-bourgs,*

ORIENTATIONS

- *Les objectifs de remise sur le marché des logements vacants s'élèvent à 50 logements par an, répartis comme suit :*
 - *20 logements par an dans le pôle urbain,*
 - *11 logements par an dans les pôles structurants,*
 - *6 logements par an dans les pôles locaux,*
 - *9 logements par an dans les communes périurbaines,*
 - *4 logements par an dans les communes rurales.*
- *Ces objectifs sont détaillés par sous-territoires (en fonction de l'accessibilité ferroviaire) dans le tableau p.38, qui a valeur d'orientation.*
- *Une résorption de la vacance plus importante que celle demandée par le SCoT sur un territoire n'impose pas de minoration par le SCoT du nombre de logements neufs à produire.*

Les chiffres : une vacance qui n'a diminué significativement dans le pôle urbain

En préalable, il est utile d'analyser le volume total de logements produits sur le territoire par rapport à ce qui était envisagé par le SCoT. Il s'avère que la production de logements est deux fois moins importante que prévu (53% des logements identifiés pour atteindre l'objectif de 1% de croissance). Le différentiel est particulièrement marqué dans les communes rurales (30,2%).

Objectifs du SCoT et constat de production de logements

	Estimation des besoins de nouveaux logements (/an)	Estimation des besoins de production en logements neufs (/an)	Constat évolution nombre log. (/an) 2014-2020	Constat 2014-2020 (% estimation SCoT)
Pôle urbain	157,8	137,8	67	49 %
Pôles structurants	95,2	84,2	41	49 %
Pôles locaux	83	77,0	43	56 %
Communes périurbaines	94,8	85,6	63	73,5 %
Communes rurales	40,4	36,4	11	30,2 %
SCoT	471,2	421,2	225	53 %

Cette situation s'explique par un moindre dynamisme démographique et productif car il n'y a pas de tension particulière observée sur la production neuve ou la demande en logements. Cette absence de tension, combinée à une faible maîtrise de l'offre neuve peuvent conduire à détourner l'attention portée par les collectivités et les porteurs de projets au réinvestissement des logements vacants et à l'efficacité de la consommation foncière (thématiques qui sont analysées ci-après).



Entre 2014 et 2020, le nombre de logements vacants a continué de progresser sur le territoire puisqu'il est passé de 4 313 à 4 401, soit une augmentation de 83 logements (+14/an). On note toutefois un ralentissement par rapport à la période 2009-2014, qui avait vu le nombre de logements vacants passer de 3 729 à 4 313, soit une augmentation de 584 (+ 117/an).

Il convient de noter que l'objectif défini était connu dès le départ comme extrêmement ambitieux, surtout à court terme (compte tenu de l'inertie de ces dynamiques et des moyens et du temps nécessaires pour mettre en place les actions adéquates). Ce ralentissement significatif est donc quand même un résultat positif qui reste à affermir, puisque le taux de vacance diminue de 13,3% en 2014 à 13% en 2020.

Le pôle urbain se démarque largement du constat général, puisque 47 logements par an y ont été réinvestis. Ces résultats très encourageants peuvent être imputés à la politique volontariste menée par la municipalité depuis 2014 dans le cadre de « l'Action Cœur de Ville ».

Progression de la vacance entre 2014 et 2020

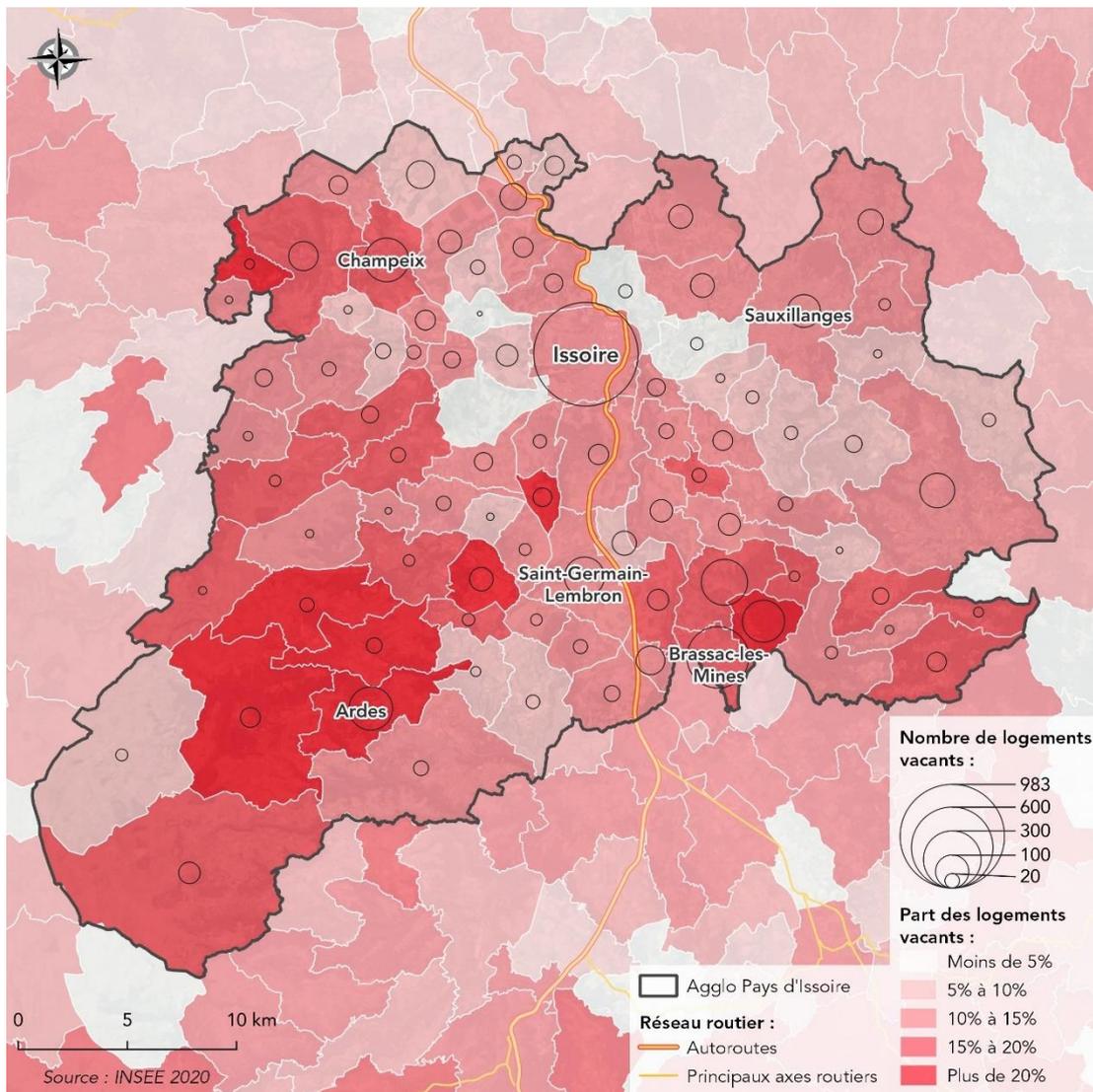
	Estimation des besoins de nouveaux logements (/an)	Objectif de résorption du parc vacant (/an)	Constat évolution de la vacance (/an) 2014-2020
Pôle urbain	157,8	20	- 47
Pôles structurants	95,2	11	+ 9
Pôles locaux	83	6	+30
Communes périurbaines	94,8	9	+ 8
Communes rurales	40,4	4	+ 14
SCoT	471,2	50	+14

L'ensemble des communes du territoire est confronté à cette problématique, mais des disparités géographiques s'observent sur la carte suivante :

- Les communes des versants du Livradois et du Cézallier ont des taux de vacance de leur parc plus significatifs,
- Les stocks les plus importants restent concentrés dans les polarités, Issoire étant de loin la commune ayant le plus grand nombre de logements vacants (23% des logements vacants du territoire).



Nombre et part de logements vacants par commune en 2020



Synthèse : objectif atteint sur le pôle urbain

- ✓ Le pôle urbain a dépassé son objectif de réinvestissement de logements vacants, avec 47 logements réinvestis par an.
 - ✗ La vacance a continué de progresser sur les autres territoires (au rythme de 61 logements par an), notamment sur les pôles locaux (30/an).
- Les actions engagées sur le pôle urbain prouvent, malgré les difficultés spécifiques de ce parc, que les résultats peuvent être au rendez-vous. Les objectifs du SCoT paraissent donc toujours pertinents.
- Par ailleurs, il semble utile de mieux connecter à l'avenir les objectifs démographiques de chaque territoire à ceux de production de logements neufs. Il pourrait être également envisagé de relier l'objectif de production neuve à celui de réinvestissement de logements vacants.

Zoom sur : la part des résidences secondaires

Bien que le SCoT n'ait pas de prise directe avec le nombre et la part des résidences secondaires, cet indicateur est important pour l'analyse du parc de logements et des besoins en logements, d'autant que la part des résidences secondaires (9,4%) et leur stock total (3 180) restent importants à l'échelle d'API.

Evolution des résidences secondaires entre 2014 et 2020

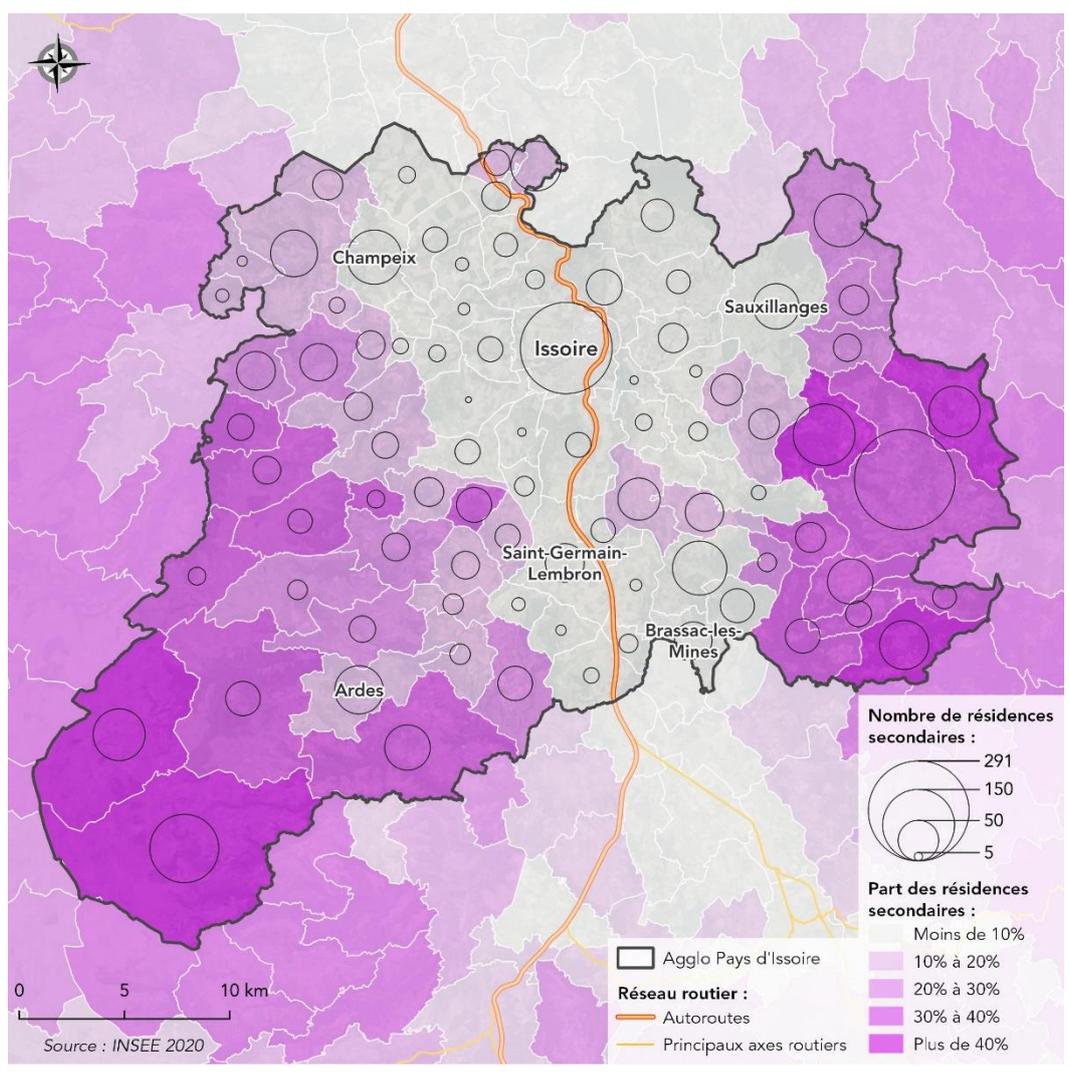
	Nombre de résidences secondaires (RS) en 2014	Part RS en 2014	Nombre RS en 2020	Part RS en 2020
Pôle urbain	334	3,5 %	324	3,2 %
Pôles structurants	343	6,9 %	309	5,9 %
Pôles locaux	570	10,9 %	559	10,2 %
Communes périurbaines	874	9,9 %	782	8,5 %
Communes rurales	1273	34,2 %	1206	31,9 %
SCoT	3394	10,5 %	3180	9,4 %

On constate que le nombre et la part des résidences secondaires sont en diminution dans toutes les catégories de communes d'API, avec une dynamique qui peut encore se poursuivre sur la durée du SCoT au vu des stocks restants.

Ces chiffres doivent être pris avec un peu de recul, car ils sont déclaratifs, et il peut y avoir des glissements entre résidences secondaires et logements vacants.

Toutefois, sur la période 2014-2020, le réinvestissement des résidences secondaires a représenté un gain de 36 logements par an, permettant de compenser entièrement la progression de la vacance et rendant ainsi celle-ci « indolore » tant que cette dynamique est à l'œuvre. C'est un phénomène qu'il faut donc prendre en compte dans les efforts de lutte contre la vacance.

Nombre et part de résidences secondaires par commune en 2020





2.4 Axe 1 - Production de logements : assurer les parcours résidentiels

Rappel des orientations du DOO :

Typologie du parc

- Le SCoT demande d'assurer, dans la production de logements neufs, la typologie diversifiée présentée dans le tableau ci-dessous (les valeurs sont des minimums pour les logements collectifs et les logements individuels groupés).

Part ¹ des typologies de logements à produire	Collectif	Individuel groupé	Individuel en lot libre	Total
Pôle urbain	40 %	35 %	25 %	100 %
Pôles structurants	10 %	40 %	50 %	100 %
Pôles locaux	5 %	40 %	55 %	100 %
Communes périurbaines	5 %	30 %	65 %	100 %
Communes rurales	0 %	25 %	75 %	100 %
SCoT	17,3 %	36,5 %	46,5 %	100%

Mixité sociale

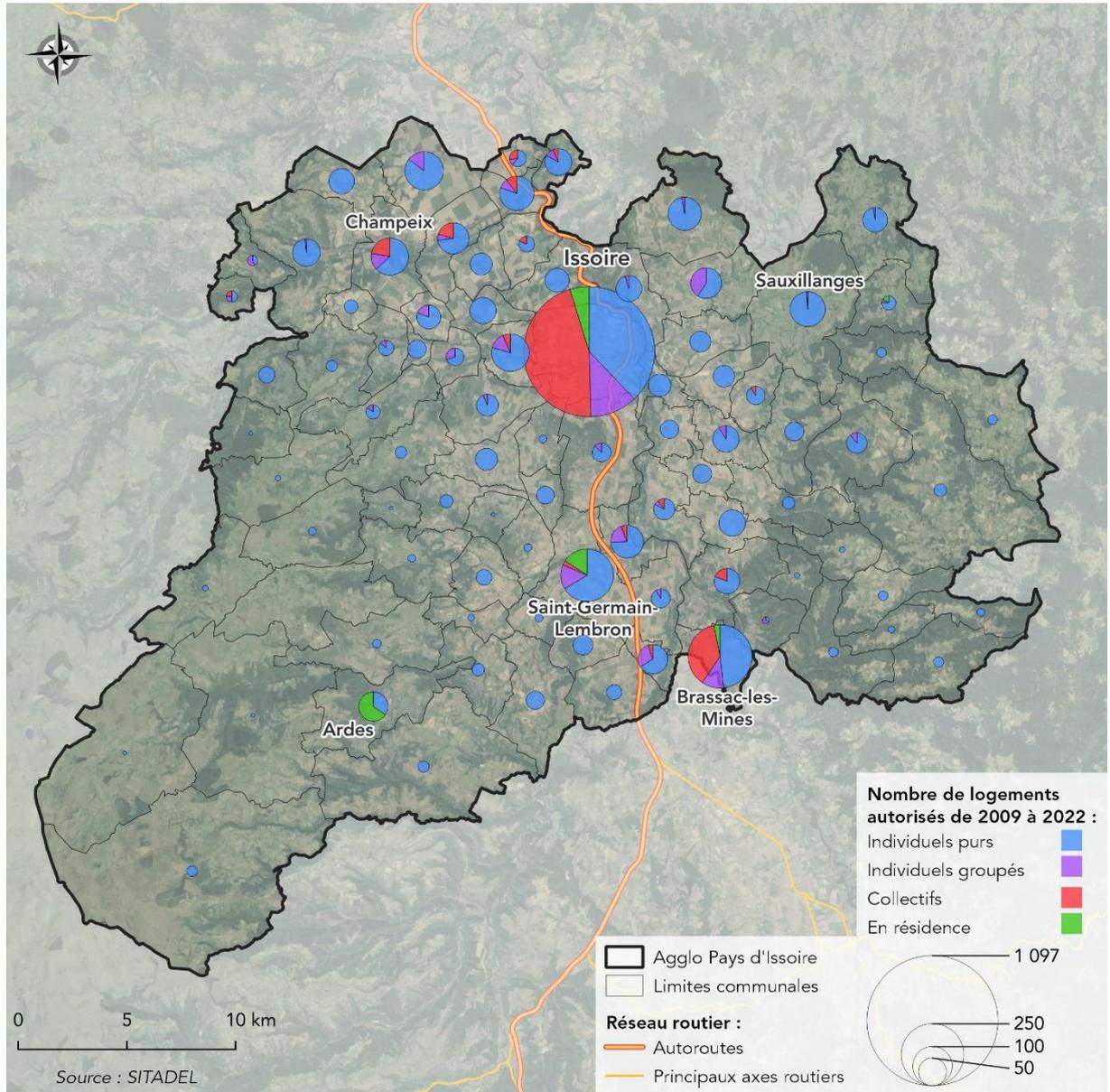
- Une part minimale de logements sociaux devra être assurée dans le flux de logements neufs et de logements vacants réhabilités, avec, au sein de l'armature territoriale :
 - 25% de logements sociaux et/ou conventionnés dans le pôle urbain,
 - 20% de logements sociaux et/ou conventionnés dans les pôles structurants,
 - 15% de logements sociaux et/ou conventionnés dans les pôles locaux,
 - 10% de logements sociaux et/ou conventionnés dans les communes périurbaines,
- Ces logements sociaux devront être localisés prioritairement à proximité des services et des arrêts de transports collectifs.
- Ces objectifs peuvent être revus lorsque la justification est apportée que la demande locale est complètement satisfaite (parc social existant, en bon état et correspondant à la demande, mais pourtant en partie vacant par exemple).

¹ Parts minimales.

Le constat : une diversification toujours portée par les pôles

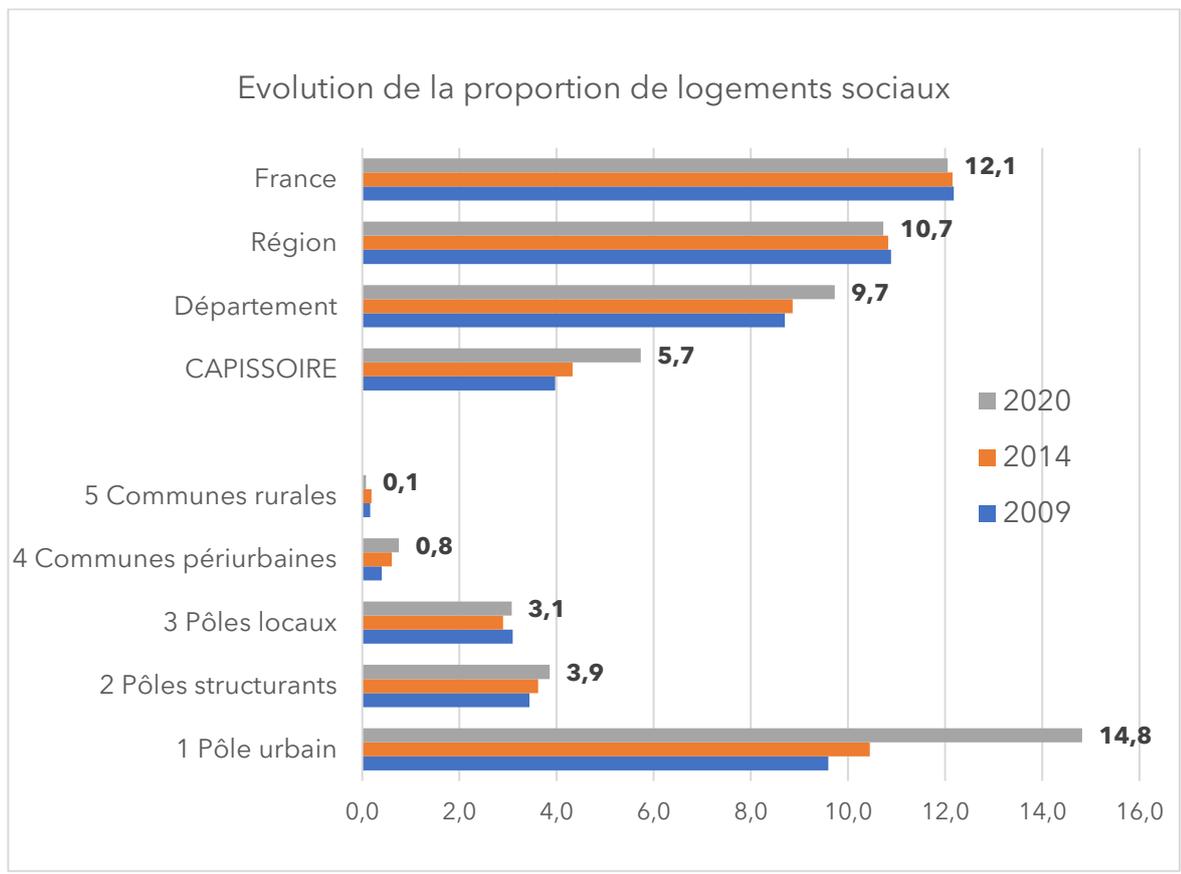
Le constat du SCoT révisé en 2018 peut ici être reproduit : la diversification du parc de logements du territoire se fait en grande partie via le pôle urbain et les pôles structurants. On note toutefois que ceux-ci ont accéléré leur dynamique de diversification à la faveur de PLU récents, et que des pôles locaux et communes périurbaines ont également engagé la diversification de leurs parcs de logements.

Nombre et type de logements autorisés de 2009 à 2022



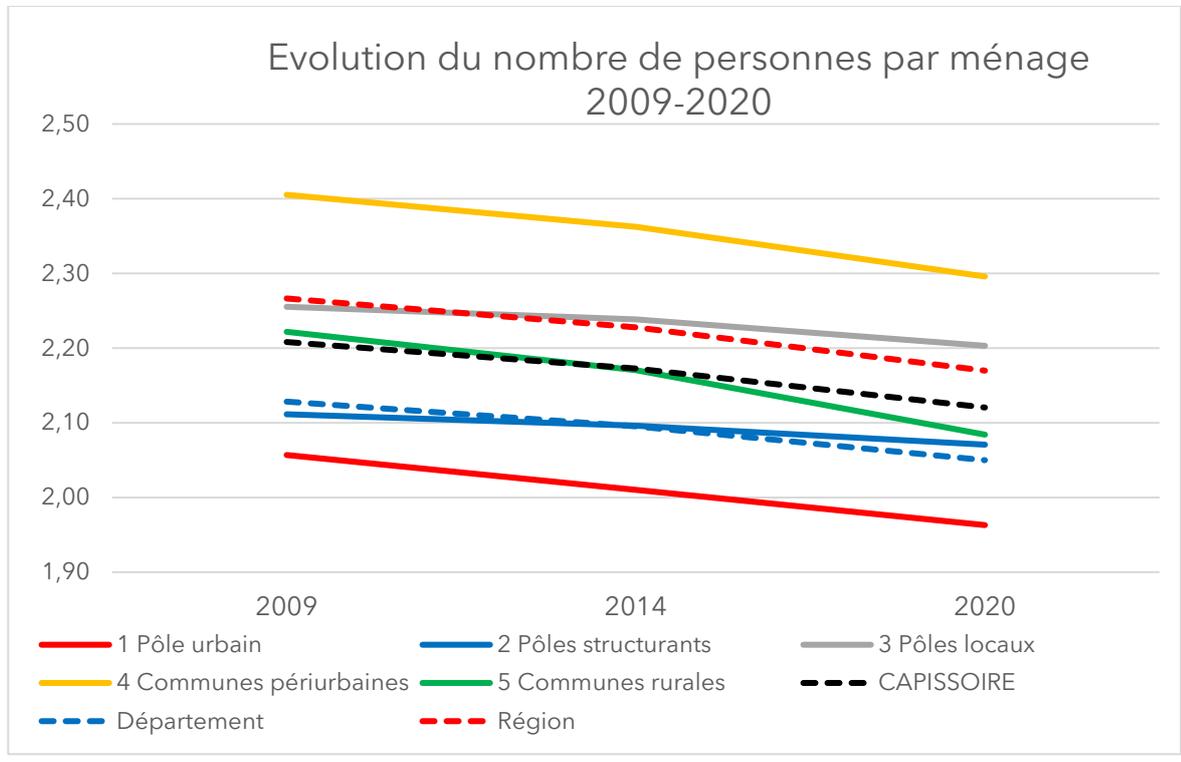


La part de logements sociaux a progressé de 2014 à 2020 passant de 4,3% à 5,7%, notamment à la faveur de l'augmentation de cette même part dans le pôle urbain (de 10,5% à 14,8%). Ce rattrapage partiel, que l'on doit en partie au SCoT, s'explique par le fait que le territoire est assujéti à l'article 55 de la loi SRU portant objectifs minimum sur le logement social depuis peu de temps (depuis que la commune d'Issoire a franchi le seuil des 15 000 habitants). Les limites de ce rattrapage s'expliquent par le fait que tous les pôles ne disposent pas encore de document d'urbanisme prenant en compte cette obligation.

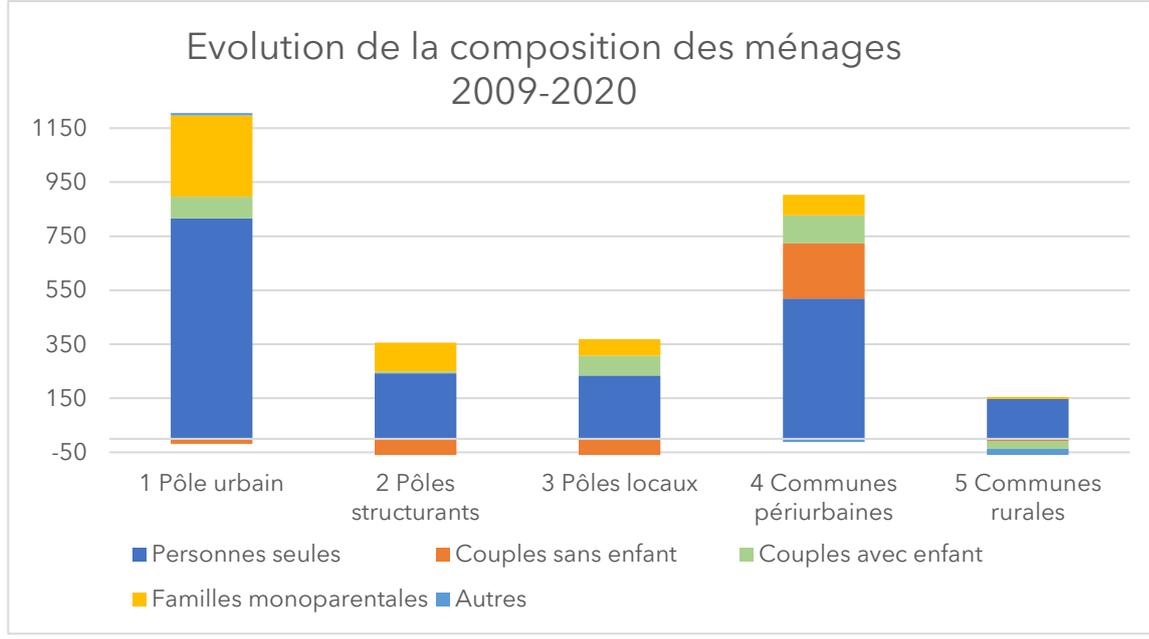


Zoom sur : la taille moyenne et la composition des ménages

La taille moyenne des ménages est un indicateur important pour déterminer les besoins en logements. Le « desserrement » des ménages (diminution progressive de la taille moyenne des ménages) justifie ainsi une grande partie des besoins en logement d'un territoire. Les données montrent que ce desserrement s'est poursuivi de 2014 à 2020 et s'est même amplifié sur les communes rurales.



On note la poursuite des évolutions constatées par le SCoT en 2018 en matière de composition des ménages : le nombre de couples avec enfants diminue (sauf dans les communes périurbaines), et le nombre de personnes seules est en forte augmentation partout. Ces données sont importantes pour bien adapter l'offre en logements aux besoins des ménages. En l'occurrence, les orientations du SCoT pour créer davantage de petits logements (T1/T2) semblent toujours pertinentes.



Synthèse : une diversification du parc de logements en voie de réalisation

- ✓ La diversification des parcs de logements est prise en compte dans les documents locaux d'urbanisme.
 - ✓ La part de logements sociaux augmente progressivement dans les pôles du territoire.
 - ✗ La diversification des parcs et la mixité sociale sont ralenties par l'absence de documents d'urbanisme dans certaines communes.
- Par ailleurs, la rédaction des objectifs de diversification pourrait être adaptée pour les petites communes qui n'ont que très peu de production neuve puisque les chiffres qui en découlent ne sont pas applicables.

2.4 Axe 2 - Limiter l'étalement urbain / villageois et la consommation foncière

Rappel des orientations du DOO :

La réduction de la consommation foncière était l'objectif phare de la révision du SCoT en 2018. Le SCoT s'est appuyé sur la méthode de « dilatation et d'érosion » élaborée par le CEREMA consistant à créer une « tache urbaine » autour de tous les bâtiments du territoire, puis à comparer plusieurs dates pour constater la progression de la tache urbaine.

L'ambition du SCoT était de réduire cette consommation foncière en passant de 70 ha par an sur la période 2007-2014 à 50 ha par an au maximum après la révision du SCoT.

Part des typologies de logements à produire	Progression enveloppe /an (2007-2014)	Progression enveloppe /log (2007-2014)	Objectif de réduction /log	Progression maximale enveloppe /an
Pôle urbain	12,3 ha	711 m ²	25 %	7,35 ha
Pôles structurants	10,7 ha	2293 m ²	40 %	11,58 ha
Pôles locaux	10,0 ha	2106 m ²	40 %	9,73 ha
Communes périurbaines	27,9 ha	2304 m ²	35 %	12,85 ha
Communes rurales	8,8 ha	3278 m ²	25 %	8,95 ha
SCoT	69,7 ha	1679 m²	33 %	50,46 ha



Le constat : une réduction globalement conforme aux objectifs du SCoT, mais dont l'efficacité n'est pas au rendez-vous

Progression de la tache urbaine de 2014 à 2023

	TU 2014 (ha)	Part dans la tache urbaine 2014	TU 2023 (ha)	Progression TU 2014-2023	Part dans la progression de la TU 2014-2023
Pôle urbain	1049,9	18,7%	1115,9	79,0	17,5%
Pôles structurants	733,0	13,1%	790,0	65,3	14,5%
Pôles locaux	776,5	13,9%	813,6	42,5	9,4%
Communes périurbaines	1833,6	32,7%	1973,0	161,4	35,8%
Communes rurales	1209,8	21,6%	1288,8	102,5	22,7%
SCoT API	5602,8	100,0%	5981,2	450,7	100,0%

L'analyse réalisée pour la période 2014-2023, sur la base d'une méthode strictement identique à celle du SCoT en vigueur (« dilatation 50 m - érosion 25 m ») permet de révéler que la consommation foncière annuelle est conforme à l'objectif visé par le SCoT, soit 50 ha / an. Un atlas de la consommation foncière est consultable en annexe de ce rapport pour visualiser cette consommation foncière.

L'analyse permet de constater des écarts entre les objectifs et les résultats au sein des catégories de communes. Si les pôles structurants et les pôles locaux ont bien rempli leurs objectifs et sont même en deçà de leur enveloppe maximale, les communes périurbaines ont dépassé de 50% celle qui leur était attribuée.

Part des typologies de logements à produire	Progression enveloppe /an (2007-2014)	Progression max TU /an	Progression enveloppe /an (2014-2021)
Pôle urbain	12,3 ha	7,4 ha	8,4 ha
Pôles structurants	10,7 ha	11,6 ha	7,0 ha
Pôles locaux	10,0 ha	9,7 ha	4,8 ha
Communes périurbaines	27,9 ha	12,8 ha	19,2 ha
Communes rurales	8,8 ha	9,0 ha	11,5 ha
SCoT	69,7 ha	50,5 ha	50,7 ha

Comparatif des dynamiques démographiques, de production de logements et de consommation foncière dans l'armature territoriale

	Part de la croissance démo 2014-2020	Part de la croissance des log 2014-2020	Part dans la progression de la TU 2014-2021
Pôle urbain	43,7%	30,0%	16,5%
Pôles structurants	27,4%	18,2%	13,7%
Pôles locaux	5,1%	19,2%	9,4%
Communes périurbaines	23,8%	28,0%	37,8%
Communes rurales	0,0%	4,7%	22,6%
SCoT API	100%	100%	100,0%

Au-delà des seuls chiffres de consommation foncière, il est utile d'analyser l'efficacité de celle-ci au regard de la construction de logements et de la croissance de population effectives. Le tableau ci-avant montre une déconnexion importante entre la progression de la consommation foncière et la construction de logements ainsi qu'avec la croissance de population.

Ainsi, le pôle urbain est le lieu d'accueil de 43,7% des populations nouvelles tout en ne consommant que 30% des nouveaux logements produits par le territoire et 16,5% de la progression de la tache urbaine, ce qui révèle l'efficacité foncière de son accueil démographique. Les pôles structurants sont également dans cette dynamique, avec 27,4% de l'accueil démographique, mais seulement 18,2% de la production de logements et 13,7% de la consommation foncière.

Au sein des pôles locaux, des communes périurbaines et des communes rurales, on note une consommation foncière avec une efficacité relative en termes de production de logements ou d'accueil démographique. Cette situation est en grande partie causée par les faibles dynamiques démographiques constatées sur la période : dans ce contexte, les besoins constructifs en matière d'équipements, de services et de commerces restent un temps assez élevés et la faible tension de l'offre n'incite pas à réaliser des efforts importants en matière de sobriété foncière (plafonds de consommation foncière non atteints, tentation concurrentielle de proposer une offre neuve disponible immédiatement, prix relativement bas incitant à proposer des grands terrains...).

Le graphique ci-après illustre bien les distorsions entre l'accueil démographique, la production de logement et la consommation foncière, au regard des objectifs du SCoT. Les distorsions sont les plus importantes dans les communes périurbaines et rurales.

Analyse comparée des objectifs démographiques, de production de logements et de consommation foncière dans l'armature territoriale.

	Atteinte des objectifs de croissance démographique	Production de logements par rapport à l'objectif	Consommation de l'enveloppe maximale annuelle
Pôle urbain	69%	49%	114%
Pôles structurants	63%	49%	60%
Pôles locaux	7%	56%	50%
Com. périurbaines	56%	73%	150%
Com. Rurales	-35%	30%	144%

Zoom sur : les documents d'urbanisme locaux (DUL)

Au total, 36 communes sur 88 sont couvertes par un document d'urbanisme dont :

- 10 cartes communales ;
- 1 PLUi sur 5 communes approuvé en 2019 ;
- 21 PLU dont 8 approuvés après le 1er mars 2018.

Seule une minorité de communes a donc un document compatible avec le SCoT (théoriquement 13, mais en pratique un peu plus puisque les PLU approuvés en 2017 et 2018 avaient anticipé la compatibilité avec le SCoT). Il convient de préciser que les communes disposant de DUL sont en les communes les plus peuplées (pôles, communes périurbaines).

Le SCoT n'a donc pas d'impact sur les autorisations d'urbanisme des autres communes.



Zoom sur : l'impact des bâtiments agricoles sur la consommation foncière

Lors de la révision de 2018, il avait été choisi de ne pas déduire les bâtiments agricoles de l'analyse de la consommation foncière. Au total, le poids des bâtiments agricoles est de plus en plus significatif pour la consommation foncière pour plusieurs raisons :

- les besoins constructifs en zone agricole ont tendance à être amplifiés par les regroupements d'exploitation, les besoins de mise aux normes des bâtiments et le développement des bâtiments dédiés à la production d'énergie renouvelable (méthaniseurs agricoles...),
- cette part prend de l'ampleur à mesure que la consommation foncière liée à l'habitat et à l'économie se réduit.

Aujourd'hui, les bâtiments agricoles représentent près de 17% des surfaces totales de consommation foncière et, sans surprise, cette proportion monte à près de 36% dans les communes rurales. Il faut donc avoir cette donnée en tête lors de l'analyse des chiffres de la consommation foncière.

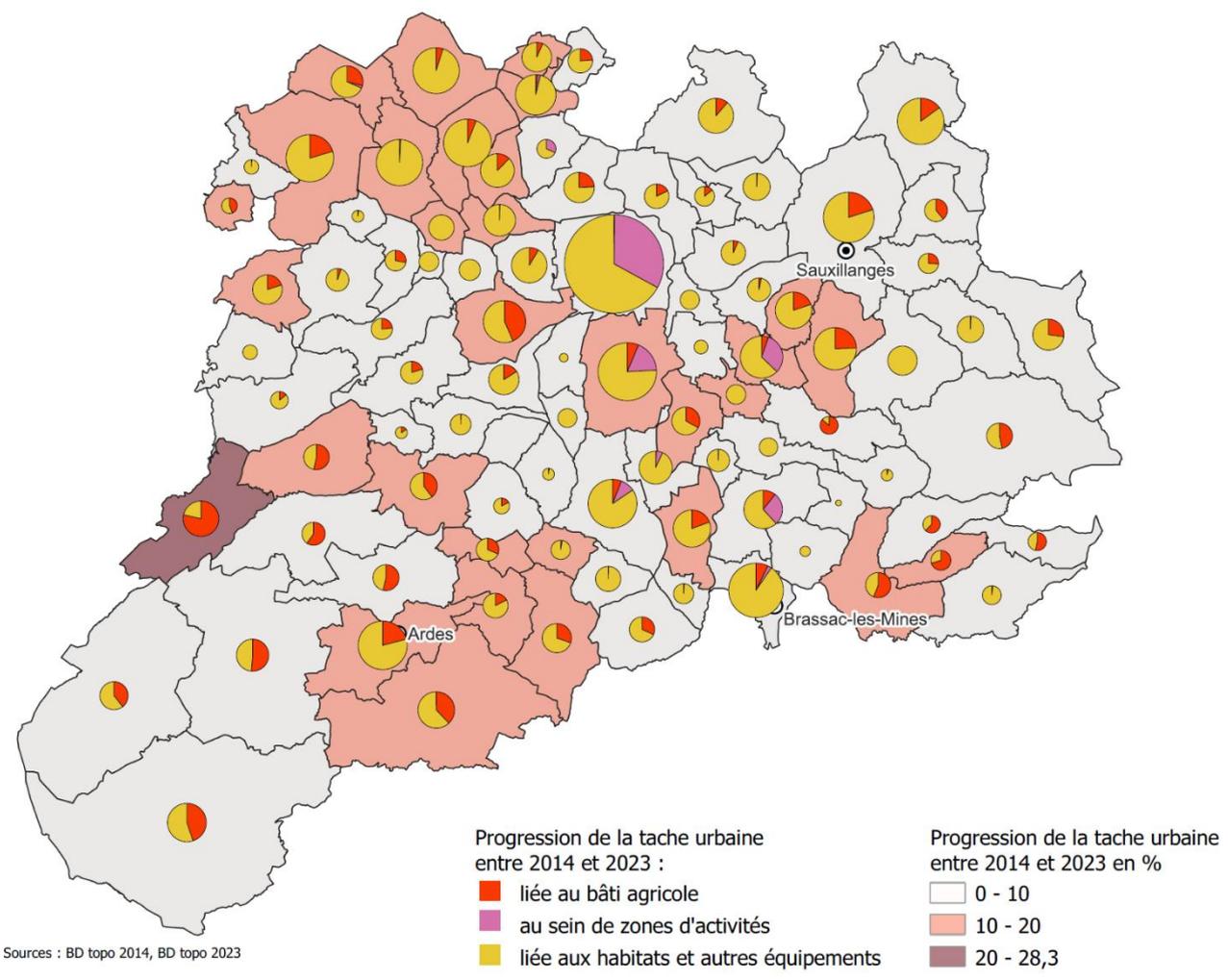
Consommation foncière liée aux bâtiments agricoles

	Progression de la tache urbaine 2014-2023	Dont progression exclusivement liée aux bâtiments agricoles	Part exclusivement liée aux bâtiments agricoles
Pôle urbain	79,0	2,4	3,0%
Pôles structurants	65,3	7,2	11,1%
Pôles locaux	42,6	4,0	9,3%
Communes périurbaines	161,4	25,6	15,9%
Communes rurales	102,5	36,8	35,9%
SCoT API	450,7	76,0	16,9%

Aujourd'hui, cette comptabilisation des bâtiments agricoles est généralement déduite des analyses de consommation d'espaces « agricoles, naturels et forestiers » en raison du maintien du caractère « agricole » du terrain où ils sont situés. Ce point pourra être réinterrogé si cette méthode d'analyse est maintenue à l'avenir dans le SCoT.

La carte suivante permet de distinguer l'ampleur de la consommation foncière sur chaque commune, mais aussi les types d'activités à l'origine de celle-ci. En plus de l'impact notable des bâtiments agricoles dans les chiffres de l'analyse, on peut aussi noter qu'une part importante de cette consommation foncière se fait dans quelques communes au sein de zones d'activités économiques comme à Auzat-la-Combelle, Issoire, Le Broc, Saint-Rémy de Chagnat ou Sauvagnat-Sainte-Marthe.

Types de bâtiments à l'origine de la consommation foncière de 2014 à 2023.



Zoom sur : les types d'espaces consommés par la progression de la tache urbaine

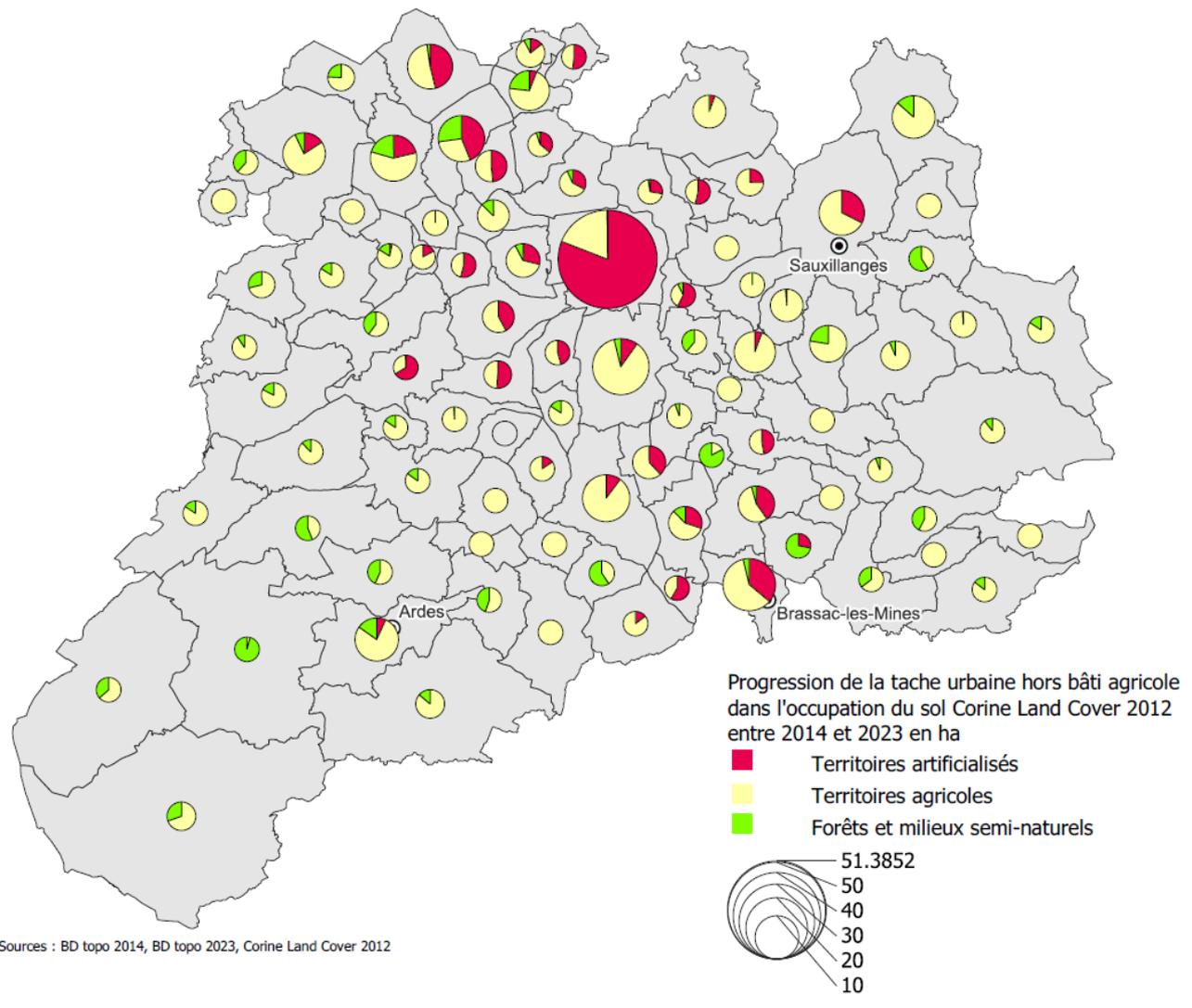
La base de données nationale Corine Land Cover (CLC) identifie, à partir d'une photo-interprétation trois grands types d'occupation du sol : espaces agricoles, espaces naturels et espaces artificialisés. Un croisement de la progression de la tache urbaine entre 2014 et 2023 avec cette base de données permet de voir quels sont les types de surfaces qui ont été consommés sur la période.

La consommation foncière se fait ainsi :

- à 65 % sur des espaces agricoles,
- à 25 % sur des espaces naturels et forestiers,
- à 10 % sur des espaces déjà artificialisés.

Les communes du Val d'Allier sont celles qui ont la part de consommation foncière la plus forte sur les espaces agricoles ; les communes des contreforts du Livradois et du Cézallier ont un impact limité en quantité et orienté vers des espaces naturels, alors que les pôles et certaines communes périurbaines peuvent s'étendre sur des territoires considérés comme déjà artificialisés.

Progression de la tache urbaine en fonction des espaces consommés



Synthèse : l'objectif de consommation foncière est respecté, mais de façon inefficace en termes d'accueil démographique

- ✓ Une consommation foncière qui n'a pas dépassé le maximum fixé par le SCoT.
 - ✗ Une consommation foncière qui a été générée par seulement 50% des objectifs en matière d'accueil démographique et de production de logements.
 - ✗ Les communes périurbaines et les communes rurales largement au-delà du plafond fixé par le SCoT, tout en ayant un accueil démographique très inférieur.
- Si la consommation foncière a effectivement diminué, son efficacité pose question à l'échelle de l'API car elle n'est pas en lien avec la croissance démographique.
- La méthode d'analyse et de définition des objectifs semble toujours pertinente aux différents acteurs, mais elle devra nécessairement être requestionnée en raison de l'utilisation d'une méthode différente sur le « portail de l'artificialisation » pour l'application de la loi Climat et Résilience.

2.5 Axe 2 - Préserver le foncier et les activités agricoles

Rappel des orientations du DOO :

Le DOO prévoit de nombreuses orientations pour parvenir à cet objectif, la principale étant évidemment celle liée à la maîtrise de la consommation foncière, en lien avec l'atlas des espaces agricoles. En complément, le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux :

- D'améliorer la connaissance des espaces agricoles via un diagnostic agricole dont le contenu attendu est détaillé,
- De veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles,
- D'encadrer la constructibilité des espaces agricoles.

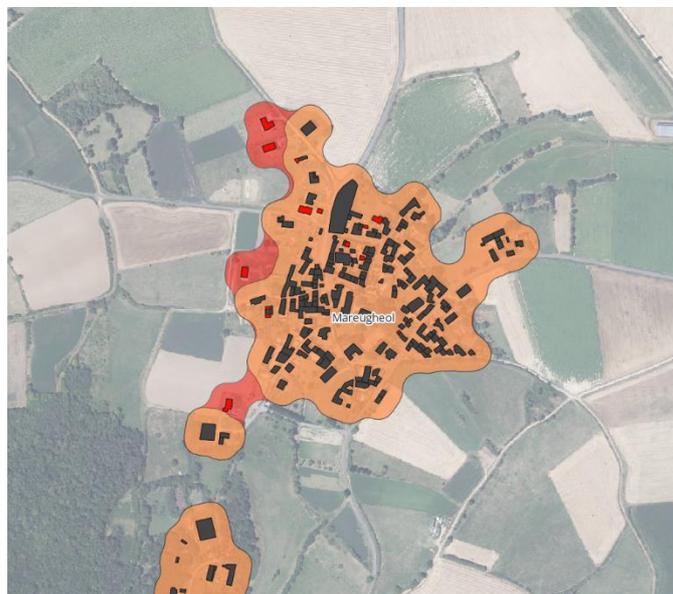
Dans le cadre de cette évaluation, c'est l'angle de la consommation foncière qui sera abordé.

Tendances constatées :

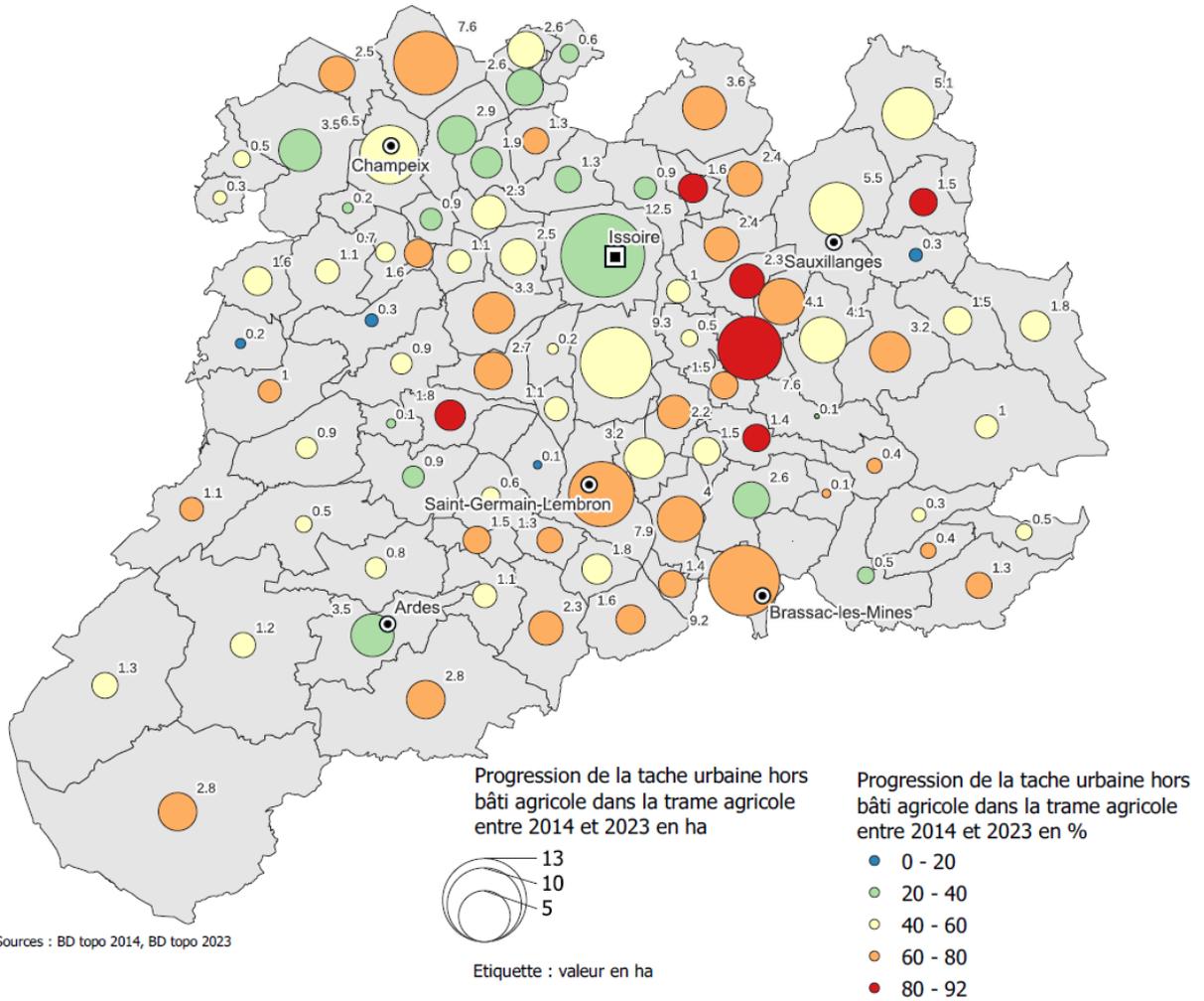
Les résultats montrent que la moitié (50,5 %) des surfaces consommées pour le développement de l'urbanisation font partie de la trame agricole cartographiée dans l'atlas des espaces agricoles. La carte ci-après permet de constater que cette tendance est contrastée entre les territoires du SCoT :

- Les communes du Val d'Allier ont une consommation foncière qui se fait souvent au détriment des espaces agricoles. Pour certaines communes, la part de consommation sur les espaces agricoles dépasse même 80% (Vareennes-sur-Usson, Saint-Rémy de Chagnat, Egliseneuve des Liards, Lamontgie et Mareugheol), souvent faute d'autres alternatives.
- Les communes montagnardes du Livradois et du Cézallier ont un impact plus limité en quantité et un pourcentage élevé d'espaces naturels prélevés. Ceci est évidemment dû à leur faible développement et à la présence d'espaces forestiers à leur périphérie.
- Les pôles ont une situation plus contrastée, en fonction de leur implantation.

La progression de la tache urbaine à Mareugheol : un impact inévitable sur les espaces agricoles



Consommation foncière au sein de la trame agricole

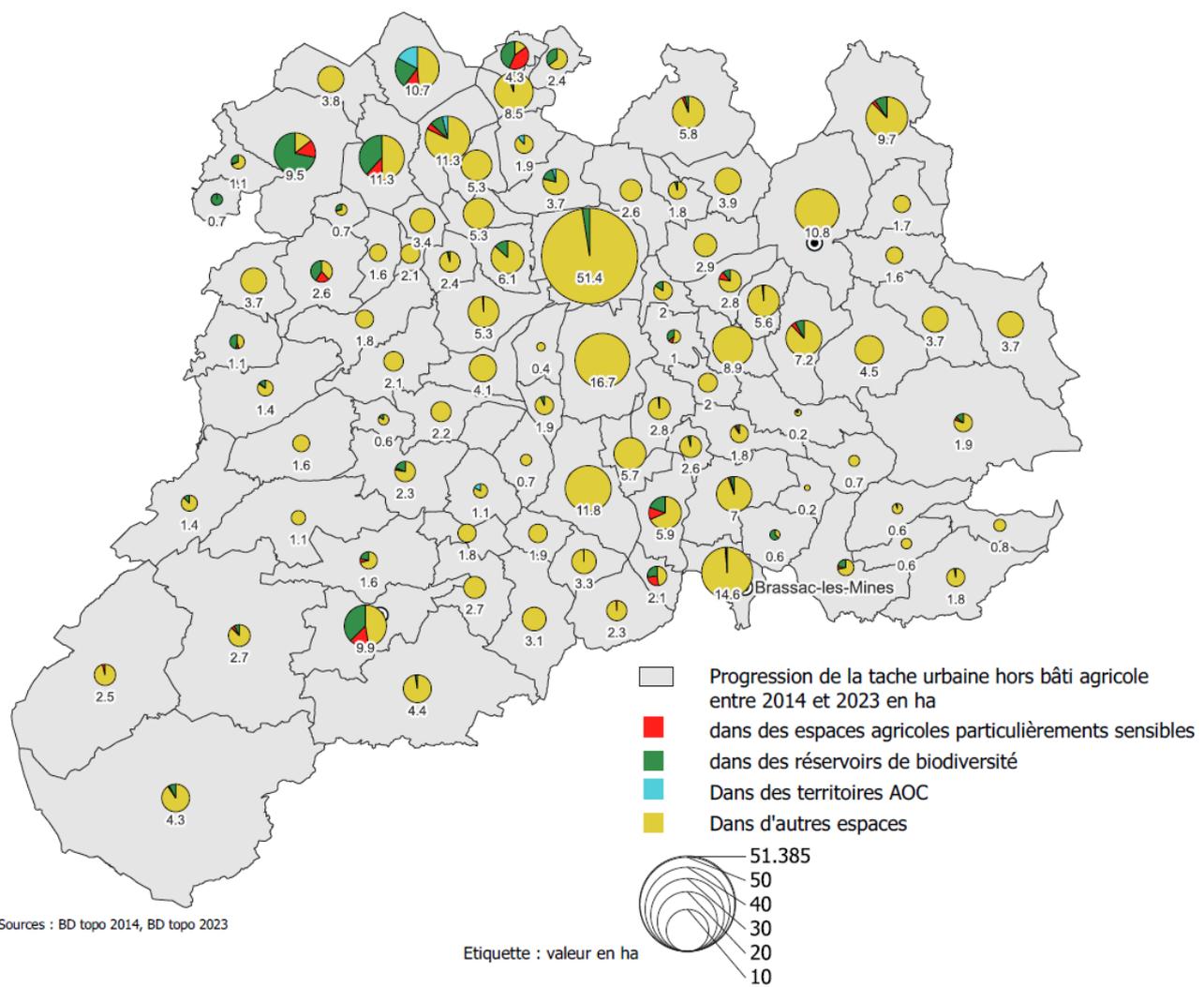


Le tableau et la carte ci-après montrent que l'impact de la consommation foncière sur les espaces agricoles à enjeux repérés dans l'atlas des espaces agricoles est relativement mesuré puisqu'il représente en tout 15 ha, soit moins de 4% de la consommation foncière totale (sans inclure celle liée aux bâtiments agricoles qui peuvent être nécessaires sur ces espaces).

Consommation foncière sur les espaces agricoles à enjeux

Consommation foncière 2014-2023, en ha	Espace agricole classé « AOC »	Espace agricole particulièrement sensible
Pôle urbain	0,0	0,0
Pôles structurants	0,0	2,9
Pôles locaux	1,8	2,0
Communes périurbaines	1,0	5,5
Communes rurales	0,0	1,8
SCoT API	2,8	12,2

Consommation foncière de certains espaces sensibles identifiés par le SCoT



Synthèse : un foncier agricole globalement préservé

- ✓ Une consommation foncière qui n'a pas dépassé le maximum fixé par le SCoT.
 - ✓ Une consommation foncière qui se fait nécessairement en grande partie sur les espaces agricoles, mais qui a évité ceux étant les plus sensibles.
- Les objectifs rédigés dans le SCoT semblent toujours pertinents, sont traduits dans les documents d'urbanisme locaux et permettent d'améliorer la situation, mais la faible couverture en DUL ralentit leur mise en œuvre.
- Par ailleurs, la rédaction des objectifs de diversification pourrait être adaptée pour les petites communes qui n'ont que très peu de production neuve puisque les chiffres qui en découlent ne sont pas applicables (lorsqu'il s'agit par exemple de réaliser « deux logements collectifs »).

SCoT API - Évaluation à 6 ans

2.6 Axe 2 - Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte

Rappel des orientations du DOO :

Le SCoT définit plusieurs objectifs pour la trame verte et bleue qu'il identifie dans un atlas dédié :

- Protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame bleue.
- Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte.
- Affirmer les grands corridors écologiques linéaires permettant de renforcer les liaisons est-ouest et nord-sud au sein de la plaine agricole de l'Allier.
- Préserver des liaisons entre les réservoirs de biodiversité à travers le maintien des fonctionnalités des sous-trames.
- Prendre en compte à l'échelle locale les enjeux identifiés par le SCoT.

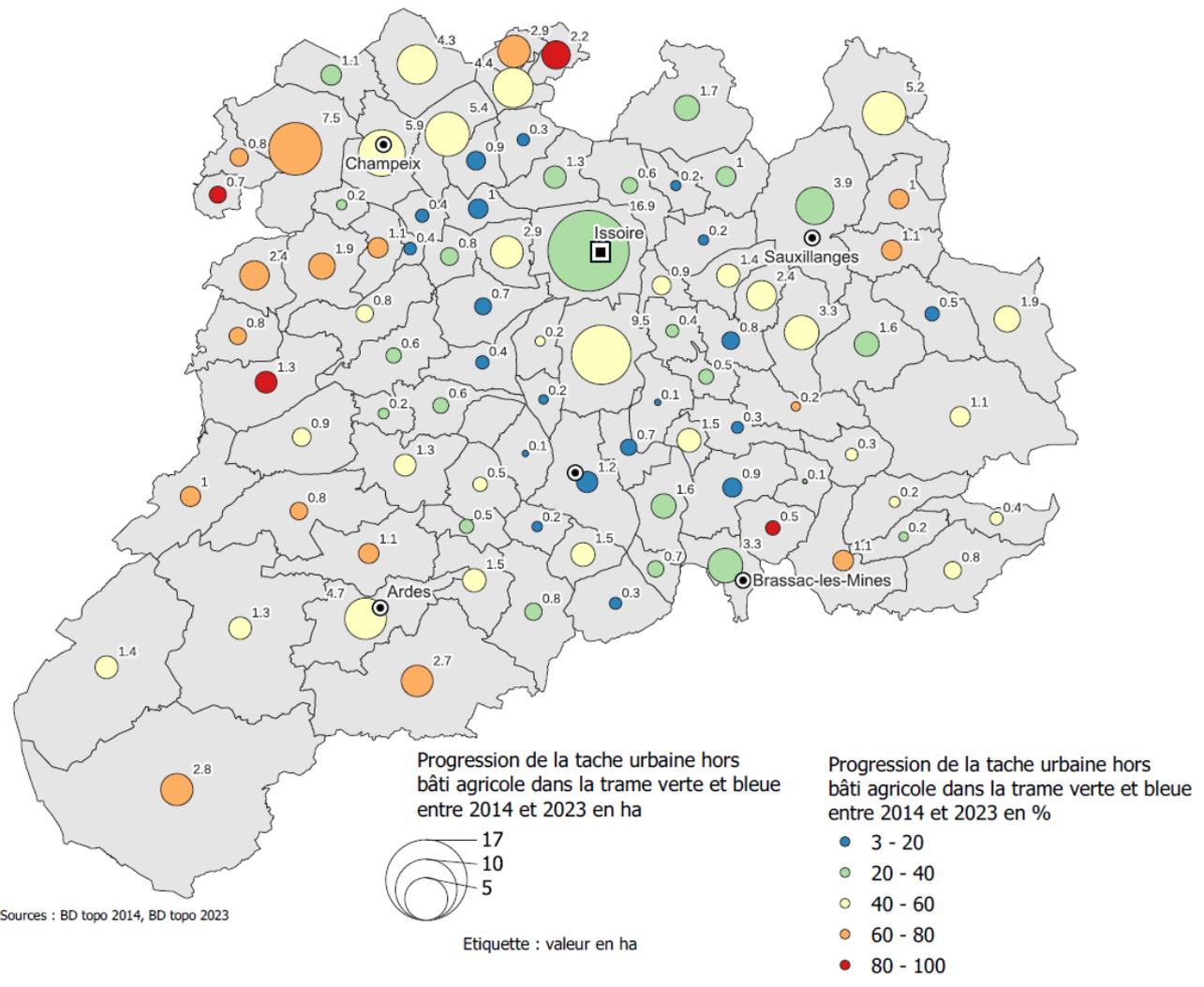
Tendances constatées :

L'analyse porte sur le croisement de la progression de la tache urbaine entre 2014 et 2023 avec l'atlas de la trame verte et bleue du SCoT. La cartographie ci-après montre que l'impact de la consommation foncière n'est pas négligeable mais il convient de rappeler que la méthode de la tache urbaine peut tout à fait conduire à comptabiliser un tampon autour de bâtiments autorisés sur les marges de la trame verte et bleue. On note que les communes du nord-ouest du territoire, souvent concernées par des réservoirs institutionnels sur de larges parties de leur territoire, ou les communes du Cézallier, situées sur des zones entièrement boisées, n'ont pas d'autres alternatives de développement et ont donc une large part de leur consommation foncière qui se fait sur la trame verte et bleue du SCoT.

Si l'on regarde spécifiquement la consommation foncière au sein des réservoirs de biodiversité (carte ci-avant et tableau ci-après), cela permet d'identifier les communes dans lesquelles l'urbanisation a progressé à l'intérieur d'un réservoir de biodiversité (comme par exemple à Champeix, Montaigut-le-Blanc ou Ardes). Dans les deux premiers cas, les communes sont dotées de documents d'urbanisme locaux élaborés antérieurement à la dernière révision du SCoT mais qui avaient tout de même pris en compte cet enjeu et avaient justifié cette consommation. Dans le cas d'Ardes, la commune ne dispose pas de PLU mais il s'agit principalement d'une consommation liée à l'extension du village de vacances qui s'est faite dans la continuité du bourg et de l'existant, et de façon compacte.



Consommation foncière au sein des espaces de la trame verte et bleue



Sources : BD topo 2014, BD topo 2023

Consommation foncière sur les réservoirs de biodiversité (hors bâti agricole)

	Réservoir de biodiversité
Pôle urbain	2,5
Pôles structurants	12,1
Pôles locaux	5,3
Communes périurbaines	21,8
Communes rurales	7,7
SCoT API	49,4

Synthèse : une trame verte et bleue en grande partie préservée

- ✓ Une consommation foncière qui évite en grande partie la trame verte et bleue du SCoT.
- ✗ Des communes qui ont peu ou pas d'autres alternatives pour étendre leur urbanisation ont malgré tout procédé à une urbanisation au sein de réservoirs de biodiversité.

2.7 Axe 3 - Articuler déplacements et urbanisme

Rappel des orientations du DOO :

Le DOO met tout d'abord en lien cette thématique avec la clef de répartition des nouveaux logements et nouveaux habitants au sein de l'armature territoriale, en accentuant l'accueil démographique en fonction de la proximité des gares du territoire (voir tableau actualisé ci-après) : les communes qui disposent d'une gare, puis les communes qui sont situées à moins de 5 kilomètres d'une gare ont des objectifs d'augmentation du nombre de résidences principales plus élevés que les autres.

Le DOO contient également nombreuses prescriptions concernant les mobilités, qui sont organisées selon les orientations suivantes :

- Favoriser l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs,
- Implanter les principaux pôles générateurs de déplacements à proximité des gares,
- Renforcer l'irrigation de la communauté d'agglomération par les transports collectifs,
- Développer le covoiturage,
- Développer l'autopartage,
- Conditionner la réalisation d'infrastructures routières au respect de critères de développement durable,
- Faciliter l'usage de la marche à pied et du vélo.

Tendances constatées :

Certaines de ces orientations ne relèvent pas directement des compétences du SCoT (« renforcer l'irrigation de la CA par les transports collectifs ») et pour d'autres le suivi est délicat à mettre en œuvre faute de données disponibles (développement du co-voiturage...). L'évaluation se concentre donc sur l'évolution des tendances en matière de déplacements (à l'appui des données INSEE) et sur l'analyse de la répartition des nouveaux logements.

Le tableau page suivante analyse la part de nouvelles résidences principales entre 2014 et 2020 dans chaque commune par rapport au total du territoire et en fonction des objectifs du SCoT. Cet indicateur prend donc en compte à la fois la production neuve, le solde de la vacance, des résidences secondaires et des démolitions/reconstructions au sein du parc entre les deux dates.

Le constat est au final assez partagé en fonction des communes ou groupes de communes :

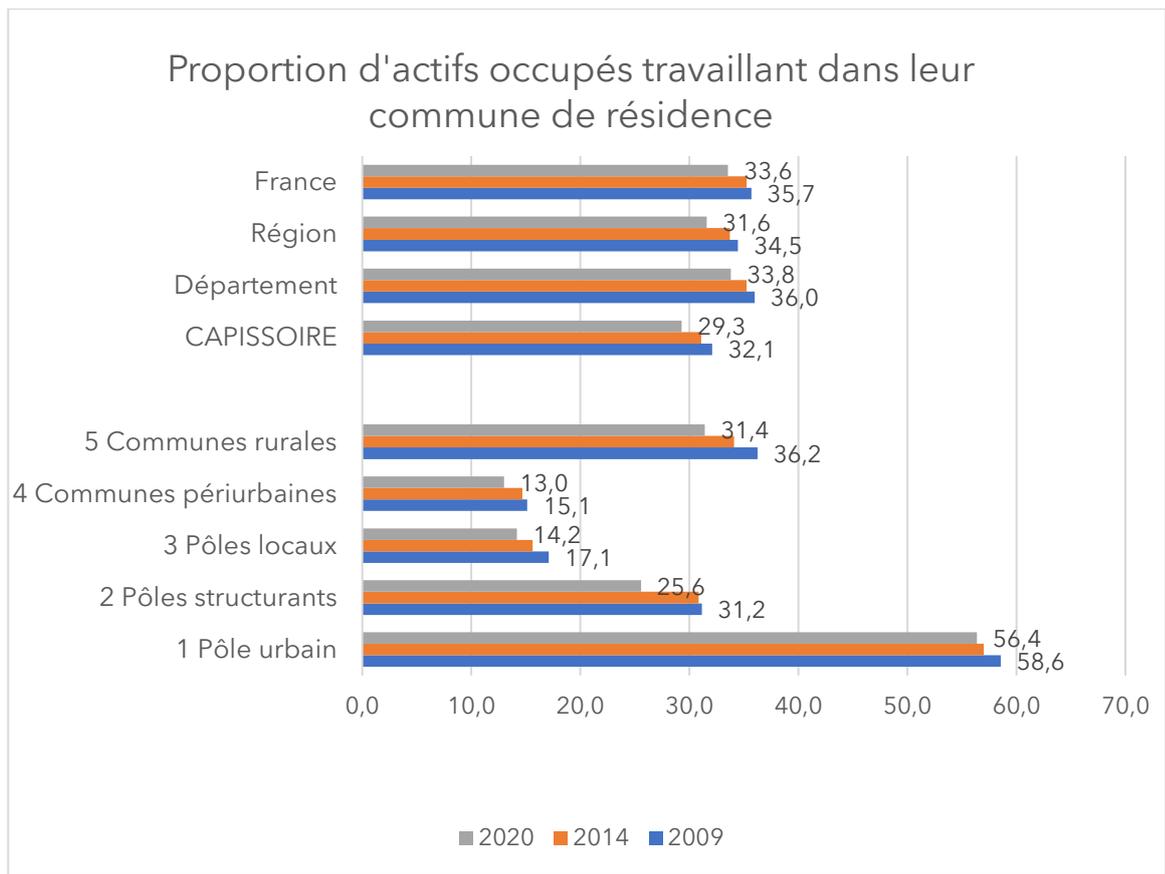
- Issoire dépasse largement son objectif (44,9% contre 29,2%) grâce à une production neuve dynamique et surtout au réinvestissement des logements vacants,
- Au sein des pôles structurants, le groupe de communes situé à plus de 5 kilomètres d'une gare (Ardes, Champeix, Sauxillanges) atteint son objectif, mais pas en revanche les communes qui sont plus proches ou disposent d'une gare. Brassac notamment est loin de son objectif avec 4,2% des nouvelles résidences principales contre 8,8% visés par le SCoT.
- Au sein des pôles locaux, le groupe de communes situées à moins de 5 kilomètres d'une gare (Beaulieu, Chadeleuf, Montpeyroux, Nonette-Orsonnette, Parentignat) atteint son objectif et a une progression plus forte que les autres communes. Toutefois, les autres communes dépassent largement le plafond fixé par le SCoT.
- Enfin les communes rurales ne dépassent pas le plafond fixé par le SCoT mais cela semble avant tout dû à un faible dynamisme démographique.

Répartition des nouveaux logements au sein de l'armature territoriale	RP (rés. Princ.) 1999	RP 2012	Obj. répartition nouveaux logements	RP supplémentaires 2014-2020	RP 2020
Pôle urbain	33,7 %	31,9 % ↓	≥ 33,5 % ↑	47 %	33,1 %
<i>Dont avec gare (Issoire)</i>	29,7 %	27,8 % ↓	≥ 29,2 % ↑	44,4 %	29,1 %
<i>Dont < 5 km d'une gare (Orbeil et Perrier)</i>	2,9 %	3,0 % →	≥ 3,2 % →	1,5 %	2,9 %
<i>Dont > 5 km d'une gare (Le Broc)</i>	1,1 %	1,1 % →	≥ 1,1 % →	1,1 %	1,1 %
Pôles structurants	16,1 %	15,4 % ↓	≥ 20,2 % ↑	15,2 %	15 %
<i>Dont avec gare (Brassac-les-Mines)</i>	7 %	6,2 % ↓	≥ 8,8 % ↑	4,2 %	6 %
<i>Dont < 5 km d'une gare (St-Germain-L.)</i>	3,3 %	3,3 % →	≥ 4,5 % ↑	3,6 %	3,3 %
<i>Dont > 5 km d'une gare (Ardes, Champeix, Sauxillanges)</i>	5,8 %	5,9 % →	≥ 6,9 % ↑	7,4 %	5,7 %
Pôles locaux	16,1 %	16,4 % →	≥ 17,6 % ↑	6,3 %	16 %
<i>Dont avec gare (le Breuil/C., Coudes, Parent)</i>	5 %	5,4 % ↑	≥ 6,4 % ↑	6,1 %	5,5 %
<i>Dont < 5 km d'une gare (Auzat-la-C., Charbonnier-les-M., Jumeaux)</i>	7,9 %	7,2 % ↓	≥ 7,6 % →	- 1,8 %	6,5 %
<i>Dont > 5 km d'une gare (Plauzat, Vernet-Chaméane)</i>	3,2 %	3,8 % ↑	≥ 3,6 % →	2 %	4 %
Communes périurbaines	25,3 %	28,0 % ↑	≤ 20,1 % ↓	28,3 %	28,1 %
<i>Dont < 5 km d'une gare (Beaulieu, Chadeleuf, Montpeyroux, Nonette-Orsonnette et Parentignat)</i>	3,9 %	3,9 % →	≥ 3,9 % →	6,7 %	4,1 %
<i>Dont > 5 km d'une gare</i>	21,5 %	24,1 % ↑	≤ 16,2 % ↓	21,6 %	24 %
Communes rurales	8,8 %	8,4 % →	≤ 8,6 % →	3,3 %	7,7 %

Les besoins en mobilité sont grandement influencés par la localisation du lieu d'emploi par rapport au lieu de résidence. La tendance est à un éloignement de ces deux lieux, à l'échelle française comme à celle d'API, où la part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence est passée de 32,1% en 2009 à 29,3% en 2020. Il est à noter que cette dynamique s'est amplifiée pour API comme à l'échelle nationale depuis 2014.

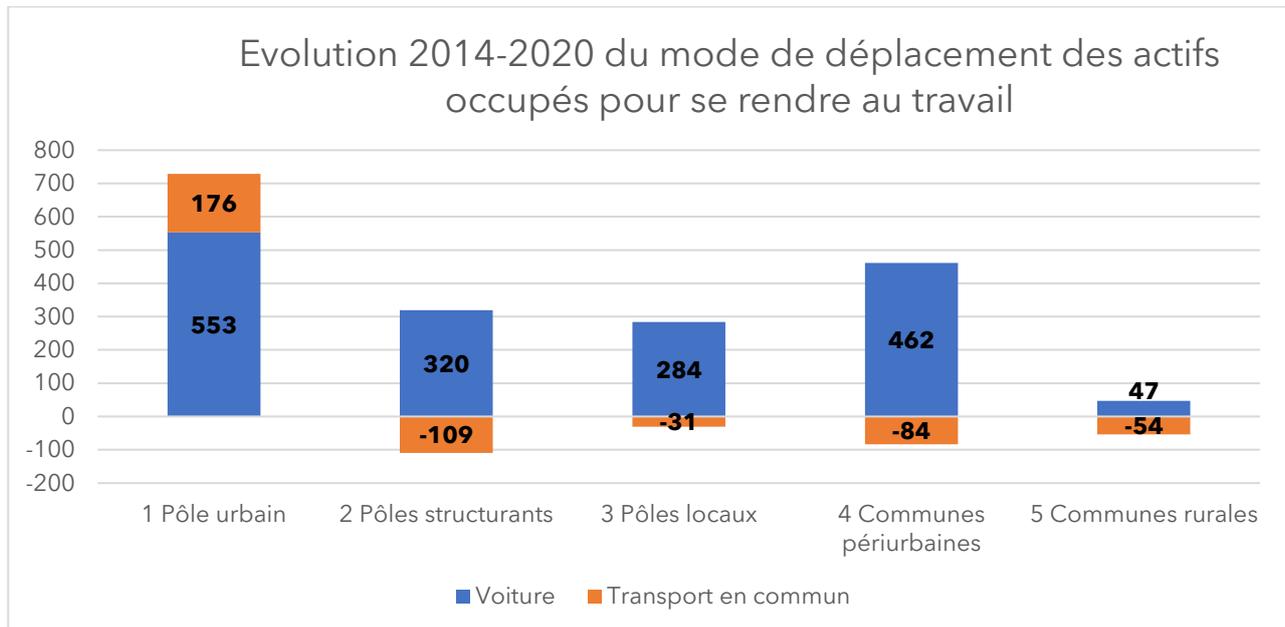
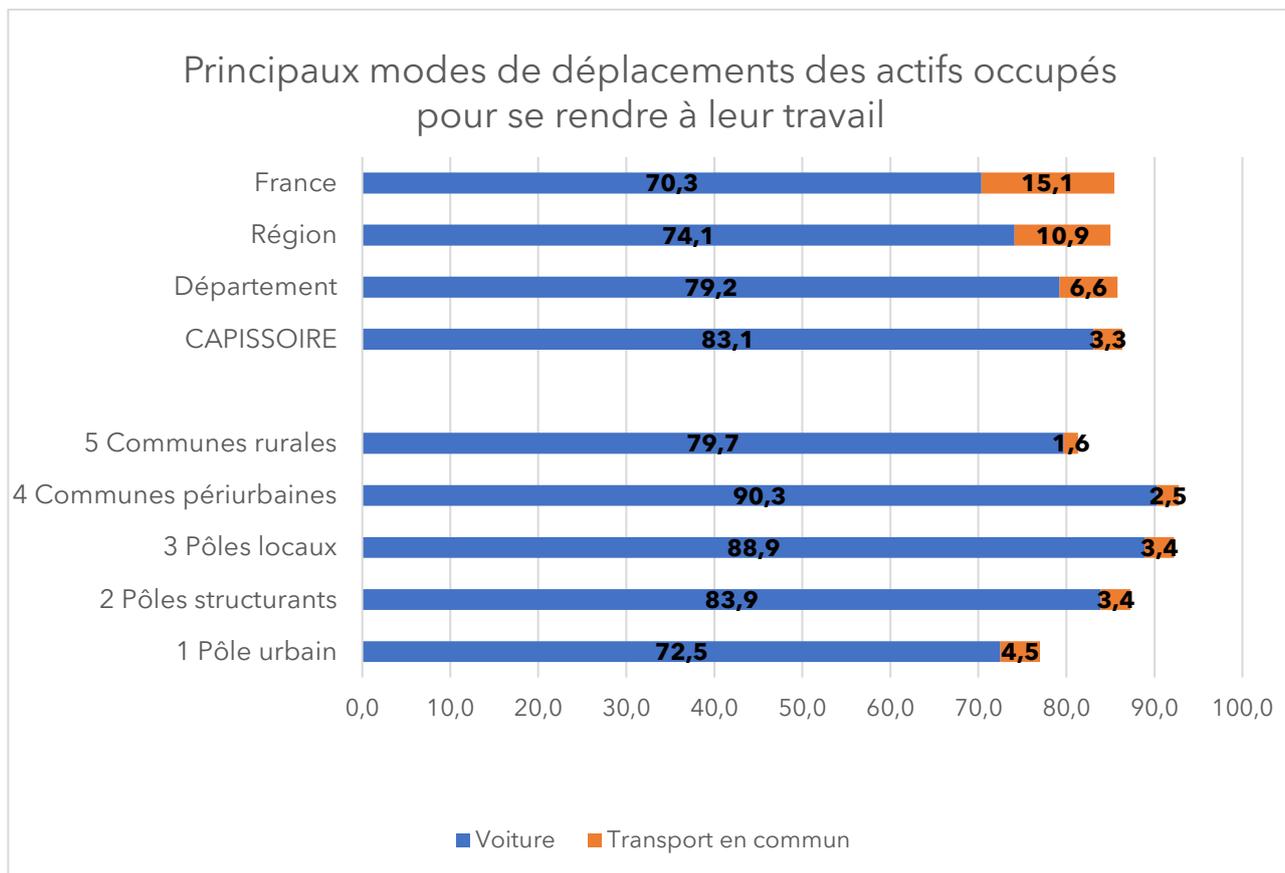
Au sein de l'armature territoriale, les chiffres sont toujours très contrastés : plus d'un actif occupé sur deux du pôle urbain travaille dans sa commune de résidence. Cette part diminue fortement pour les pôles structurants (un peu plus qu'un quart), les pôles locaux (14,2%), et les communes périurbaines, qui sont sans surprise celles où les flux pendulaires sont massifs (13% des actifs occupés seulement travaillent dans leur commune de résidence). Cette part remonte ensuite dans les communes rurales (31,4%) notamment à la faveur de la part d'agriculteurs au sein des actifs occupés.

La dynamique est au recul de la part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence dans toutes les catégories de communes mais ce recul est plus marqué dans les pôles structurants (- 5,6 points) et dans les communes rurales (- 4,8 points).





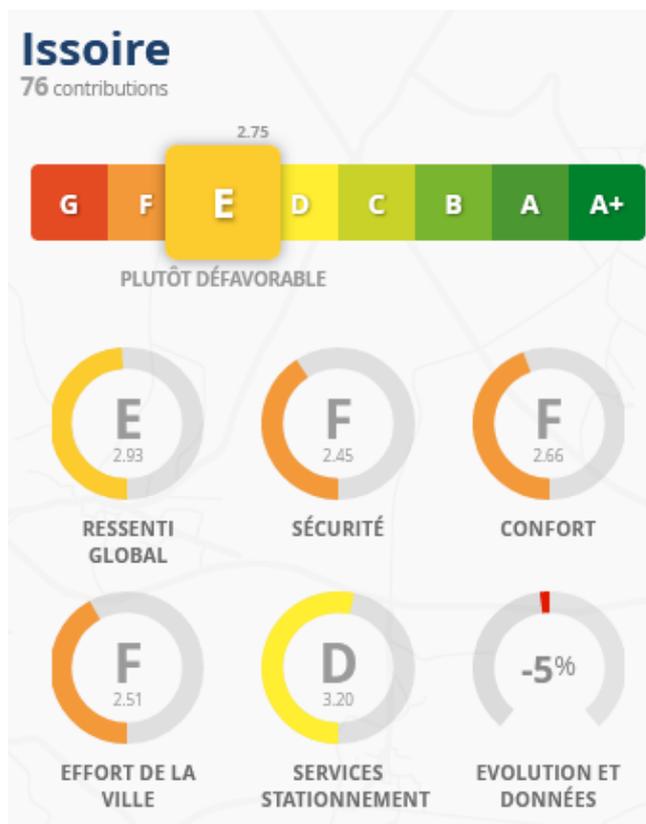
La voiture reste le mode de transport prédominant dans API pour les trajets domicile-travail (83,1% des actifs occupés), de façon plus marquée que dans le département (79,2%), la région (74,1%) ou la France (70,3%). La part des trajets domicile-travail en transports en commun est quant à elle limitée à 3,3% des actifs. La prédominance de la voiture a ainsi été confortée entre 2014 et 2020, notamment à la faveur de l'éloignement du lieu de vie par rapport au lieu d'emploi. Les autres modes de déplacements sont les deux-roues motorisés, le vélo et la marche à pied. Le vélo, identifié dans les statistiques depuis trop peu de temps, ne permet pas d'avoir de recul sur les chiffres.



Au regard des évolutions récentes (augmentation des prix du carburant, essor du vélo à assistance électrique, nombreux aménagements urbains réalisés en faveur du vélo), il sera intéressant de suivre l'évolution de cette pratique qui fait l'objet de nombreuses prescriptions du SCoT pour l'encourager et qui présente un important potentiel de développement.

Il pourra être intéressant de suivre les résultats du baromètre des villes cyclables qui sont publiés pour l'instant uniquement pour la commune d'Issoire (un nombre minimal de retours à l'échelle communale étant nécessaire). La première version de ce baromètre (2021) y pointe notamment la dangerosité des trajets et le manque d'aménagement aux carrefours les plus accidentogènes, le manque de liaisons avec les communes voisines. Au vu des nombreux aménagements urbains et interurbains réalisés et programmés à Issoire et dans API, il sera intéressant de suivre (et d'alimenter) ce baromètre.

Extrait du baromètre des villes cyclables pour Issoire



Source : <https://barometre.parlons-velo.fr/>

Synthèse : des objectifs en matière de mobilité encore partiellement atteints

- ✓ De nombreux aménagements et actions récemment en faveur des mobilités actives, mais dont les effets ne sont pas encore pleinement ressentis.
- ✗ Une répartition des nouveaux habitants en fonction de l'accessibilité des gares en partie respecté et la place de la voiture qui s'est encore renforcée.



2.7 Axe 4 - Organiser et développer l'offre foncière pour l'économie

Rappel des orientations du DOO :

Le DOO identifie des zones d'activités économiques (ZAE) qui sont dédiées à l'accueil d'activités économiques et quantifie les fonciers disponibles et en projet pour les installer (tableaux actualisés ci-après), sans imposer de phasage sur les 20 ans du document.

Il hiérarchise ces ZAE en deux groupes : ZAE stratégiques et ZAE mixtes, chaque type de ZAE ayant des prescriptions qualitatives associées.

Tendances constatées :

De nombreux développements économiques sont à signaler depuis 2018, ce qui est d'abord le signe d'une forte attractivité économique à l'échelle d'API, que ce soit au sein des ZAE stratégiques que des ZAE mixtes.

Au sein des ZAE stratégiques, de nombreuses surfaces identifiées comme « disponibles » ou en « projet » ont été utilisées. Il reste 8,6 ha de surfaces « disponibles » (contre 10,3 ha en 2018) et plus de réserves foncières pour un développement futur, le projet de 30 ha au Broc nécessitant d'être approfondi. En effet, depuis la dernière révision du SCOT en 2018, cette zone a été requestionnée au regard du nouveau contexte législatif et du positionnement de la commune. Ainsi, ce projet n'est plus d'actualité pour le SCOT révisé à venir.

Actualisation des surfaces disponibles et en projet dans les zones d'activités stratégiques (février 2024)

Situation géographique	Dénomination /localisation	Type d'entreprises installées	Surface disponible équipée		Surface disponible juridique-ment		Surface en projet	
			2018	2024	2018	2024	2018	2024
Issoire / Le Broc	Parc Innovation Technologique Lavour La Béchade	Industrielle	4,4	3,5	5,9	0	6,3	0
Le Breuil sur Couze	Au nord du bourg, le long de la D726	Industrielle / Production d'énergie et activités connexes	-	-	-	-	6	0
Le Broc	Site potentiel (au nord de la D726, le long de l'A75)	Industrielle	-	-	-	-	30	0
Le Broc	Lotissement le Sifflet	Industrielle, artisanale	-	0,5	-	-	-	-
TOTAL			4,4	4	5,9	0	42,3	0

Au sein des ZAE mixtes, la tension apparait encore plus importante pour l'avenir puisque sur les 26,8 ha identifiés « disponibles » en 2018 (pour une durée de 20 ans), seuls 12,6 ha le sont encore aujourd'hui. Sur les 25,6 ha identifiés pour des projets, seuls 7,5 sont encore disponibles aujourd'hui.

Actualisation des surfaces disponibles et en projet dans les zones d'activités mixte (février 2024)

Situation géographique	Dénomination	Type d'entreprises installées	Surface disponible équipée		Surface disponible juridiquement		Surface en projet	
			2018	2024	2018	2024	2018	2024
Augnat/Madriat	La Feuillère	Industrielle / stockage	-	-	-	-	-	-
Brassac Les Mines/Auzat La Combelle	ZAC Puits Bayard	Industrielle et artisanale	7,1	4,8	-	-	(4)	0
Brassac Les Mines	La Plaigne	Commerciale	-	-	-	-	-	-
	Les Coussonnières	Commerciale	-	1,8	-	-	(5)	0
Champeix	Plateau d'Anciat	Commerciale	-	-	-	-	-	-
Charbonnier les Mines	La Pierre Blanche	Artisanale et commerciale	-	-	-	-	-	-
Coudes	Perache	Industrielle et artisanale	-	-	-	-	-	-
Issoire	Zone de Peix	Industrielle et artisanale	-	-	-	-	5,1	0
	Langue de Peix	Industrielle et artisanale	-	-	-	-	1,5	0
	Parc des Croisettes Jean Paquet	Artisanale	-	-	-	-	-	-
	La Maze	Industrielle et artisanale	0,3	0	-	-	3	0
	Les Listes	Commerciale, artisanale et industrielle	-	-	-	-	-	-
	PIT	Industrielle et artisanale, mixte	-	0,6	-	-	-	-
Le Breuil Sur Couze	Le Pré de Chavroche	Artisanale et commerciale	1,4	1,4	-	-	-	-
Le Broc	La Béchade	Industrielle et commerciale	-	-	-	-	-	-
	Sainte Agnès	Commerciale, artisanale et industrielle	-	-	-	-	3,5	3,5
Ludesse	Pôle artisanal de Ludesse	Artisanale	2,6	0,4	-	0,6	-	-
Neschers	Le Chirelle	Artisanale et commerciale	-	-	-	-	0,2	0
Saint Yvoine	Les Rivaux		-	-	-	-	1,8	0
Saint Germain Lembron	Les Coustilles	Artisanale et commerciale	4,8	3	5	0	2,1	2,1
Saint Rémy de Chagnat	Les Rivalets	Artisanale	3,6	0	(1,7)	0	1,9	1,9
Sauvagnat Ste Marthe	Veneix	Artisanale et commerciale	0,3	0	-	-	1,5	0
Sauxillanges	les Champs Rouges	Commerciale et artisanale	-	-	-	-	-	-
TOTAL			20,1	12	6,7	0,6	25,6	7,5

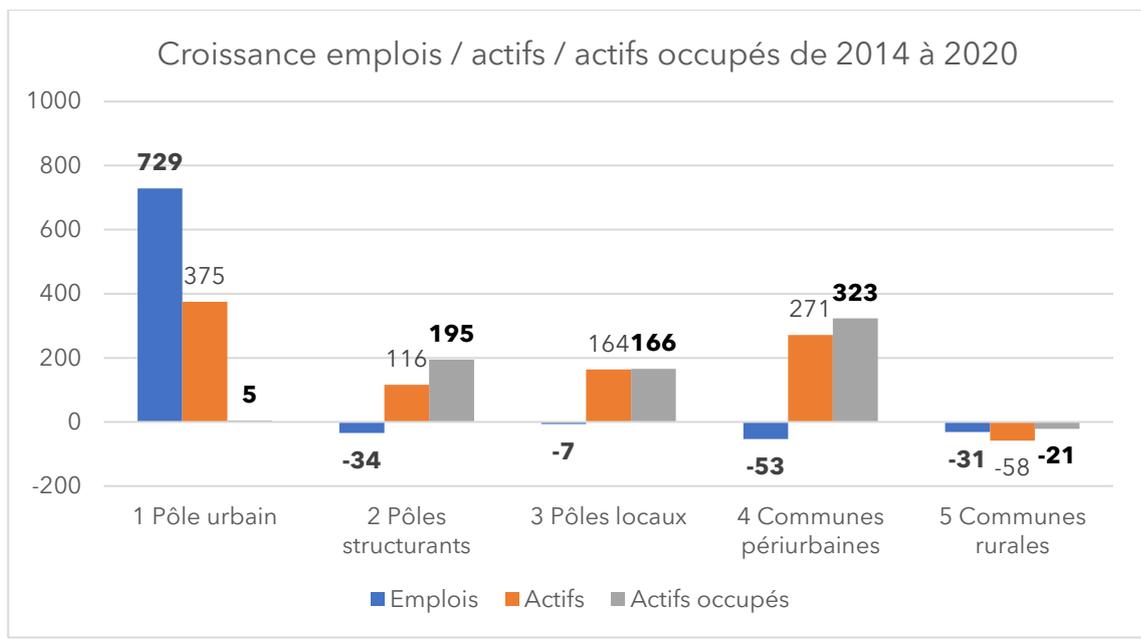


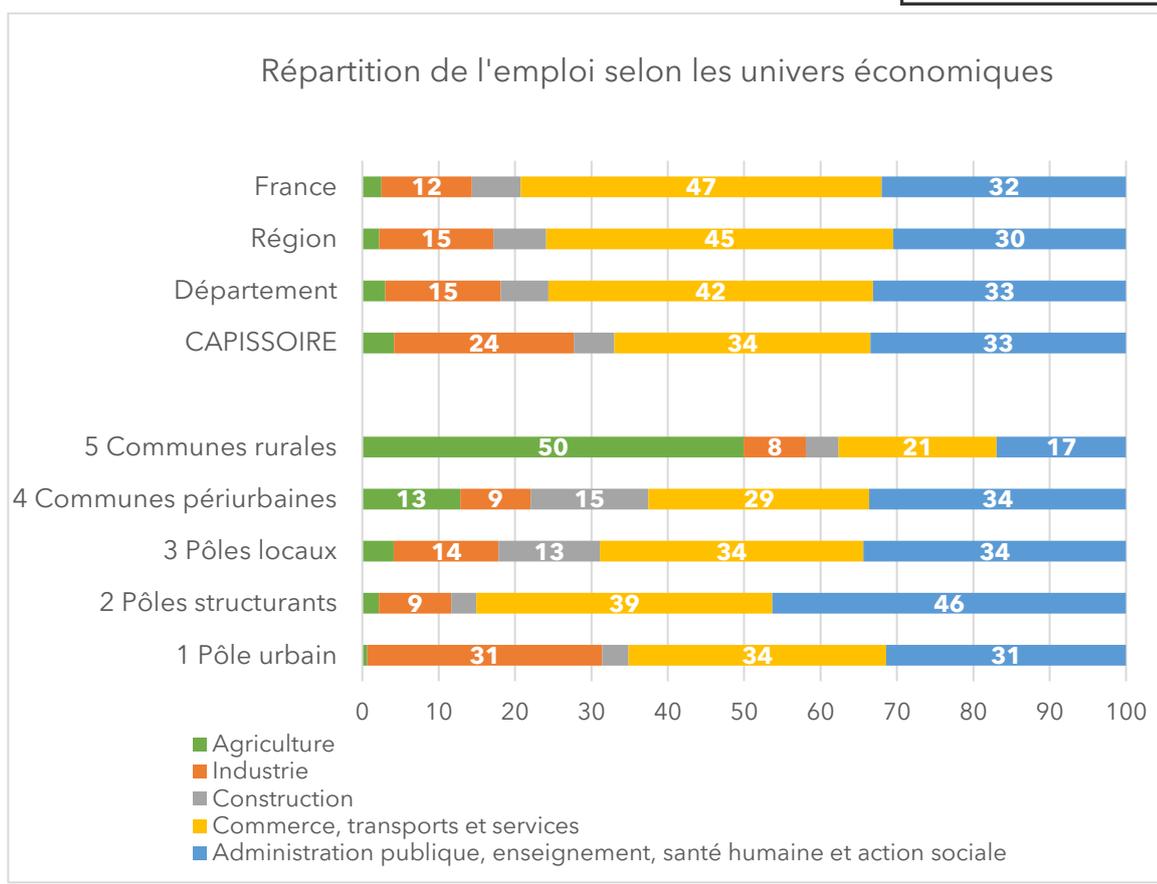
Cette forte tension sur le foncier économique fera nécessairement partie des sujets importants de la révision, avec comme enjeux d'estimer le potentiel de renouvellement (friches) ou de densification des espaces économiques et d'optimiser davantage ses extensions.

Le SCoT avait fait en 2018 le constat d'une dégradation du ratio emplois/actifs sur le territoire, lié notamment à de forts flux pendulaires vers la métropole clermontoise.

Les évolutions de 2014 à 2020 montrent que le déséquilibre a continué de s'accroître, avec 604 emplois supplémentaires sur le territoire et dans le même temps 868 actifs dont 668 actifs occupés supplémentaires. On observe que le ratio s'améliore dans le pôle urbain, qui accueille une grande partie des nouveaux emplois, alors qu'il se dégrade dans les autres territoires du SCoT :

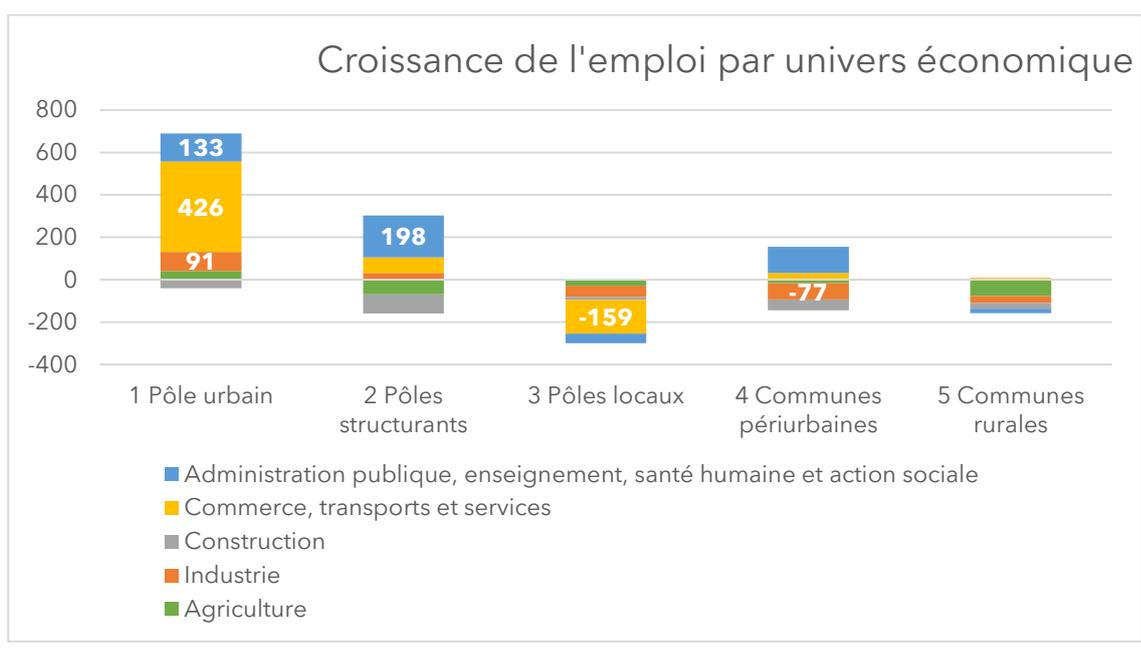
- le pôle urbain gagne beaucoup d'emplois, mais aucun actif occupé supplémentaire (+5),
- à l'inverse, les communes périurbaines et dans une moindre mesure les pôles structurants et locaux gagnent des actifs occupés alors qu'elles perdent des emplois,
- les communes rurales sont quant à elles en repli sur tous les indicateurs.





Le profil de l'emploi à l'échelle d'API est plus marqué sur l'industrie, avec une moindre part du commerce, transport et services. Néanmoins, dans la dynamique constatée de 2014 à 2020, on note une croissance de l'emploi, sur le pôle urbain, surtout portée par le commerce, le transport et les services. Ce même univers perd par contre des emplois dans les pôles locaux.

L'industrie est relativement stable (ce qui est notable vu le contexte national de désindustrialisation sur la période), avec une perte dans les communes périurbaines.





Synthèse : le cadrage du SCoT est respecté, dans un contexte de pression sur le foncier économique

- ✓ Un dynamisme économique qui a vu un grand nombre de fonciers identifiés par le SCoT être mobilisés.
 - ✓ Un territoire qui résiste à la désindustrialisation.
 - ✗ Un ratio emplois/actifs qui continue de se dégrader à l'échelle de l'API.
- Le cadrage du SCoT en matière de foncier économique a permis d'accompagner le développement qu'a connu le territoire depuis 2018. Devant la raréfaction de ce foncier, il sera certainement opportun d'ajouter des objectifs de renouvellement et d'optimisation de ces surfaces.



Synthèse de l'évaluation et perspectives

Comme indiqué dès l'introduction de cette évaluation, les suites à donner étaient d'emblée connues, avec une procédure de révision qui s'impose en raison des évolutions législatives à intégrer au SCoT. L'évaluation révèle en outre un certain nombre d'enjeux détaillés ci-après qui devront être intégrés aux objectifs de la future révision du SCoT.

Récapitulatif de l'évaluation thématique :

Une armature territoriale toujours pertinente
Un scénario démographique surévalué
Une répartition démographique en partie réalisée
Une diversification du parc de logements en voie de réalisation
L'objectif de consommation foncière est respecté, mais de façon inefficace en termes d'accueil démographique
Un foncier agricole globalement préservé
Une trame verte et bleue en grande partie préservée
Des objectifs en matière de mobilité encore partiellement atteints
Le cadrage économique du SCoT est respecté, dans un contexte de pression sur le foncier économique

Un enjeu majeur : l'efficacité de la consommation foncière

L'efficacité de la consommation foncière n'a pas été au rendez-vous, en raison d'un scénario démographique largement surévalué.

La révision du SCoT pourra ainsi intégrer un nouveau scénario démographique, éventuellement évolutif mais combiné aux objectifs de production de logements et de réduction de la consommation foncière.

La variable foncière n'est plus une solution pertinente à proposer pour améliorer l'attractivité des communes rurales, qui doivent jouer sur d'autres leviers d'attractivité (cadre de vie, équipements...).

Les autres enjeux de la révision :

Un autre enjeu évident de la révision sera de répondre aux attentes de la loi Climat et Résilience notamment sur la consommation foncière et le « Zéro artificialisation nette » :

- Choix d'une méthode et d'une base de données pour l'analyse de la consommation foncière,
- Définitions d'objectifs en matière de réduction de l'artificialisation des sols,
- Réalisation d'un inventaire des friches (industrielles, urbaines),
- Identification du potentiel de renaturation

En outre, le SCoT devra intégrer toutes les nouvelles compétences thématiques apparues depuis 2018 et notamment :

- La favorisation de l'économie circulaire,
- Assurer l'adéquation besoins/ressources pour l'eau potable et l'assainissement des eaux usées par rapport au développement démographique et industriel,
- La réponse aux besoins alimentaires locaux,
- La préservation de la « trame noire » (corridors écologiques nocturnes),
- L'encadrement des activités logistique au sein du Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique,

Au vu des enjeux mis en avant dans les réponses au questionnaire adressé aux élus, une intégration du PCAET en cours de bilan à mi-parcours pourrait également être utilement envisagée.

ANNEXES

- Atlas de la consommation foncière
- Résultats du questionnaire adressé aux élus communaux
- Jeu de cartes thématiques