

## 5. Avis de la commission

Les avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) et de l'État, des 21 et 24 novembre 2011, sur le projet de PLU arrêté en 2011 avaient soulevé les points suivants :

- un total de 30 ha de disponibilités foncières, soit une diminution de 19 % par rapport au POS ;
- un projet plus vertueux que le POS mais peu qualitatif en termes de développement urbain avec des extensions nombreuses sur des îlots déclarés à la PAC, une urbanisation linéaire allant à l'encontre de la densification et de la compacité du bourg ;
- un projet trop consommateur de foncier au regard des ambitions affichées. En effet, les surfaces affectées à l'habitat, même en prenant des hypothèses peu ambitieuses de mobilisation du foncier (taux rétention de 50 %) et de densification (1 000m<sup>2</sup> par unité foncière), pourraient permettre la construction de 150 nouveaux logements, soit l'accueil de 360 habitants supplémentaires d'ici 10 ans (2,4 personnes / ménage) quand le PLU prévoit la réalisation de 72 logements pour 173 habitants supplémentaires.

Dans ce cadre, il avait été proposé :

- de phaser dans le temps la mobilisation des zones à urbaniser : cette demande a été suivie en mettant en place des zones AU dites « strictes » (1AU et 2AU) dans le PLU approuvé ;
- de mettre en place des critères d'ouverture de ces zones : cette demande a été reprise via l'établissement d'un taux de 50 % de remplissage des zones 1AU avant l'urbanisation des zones 2AU contiguës.

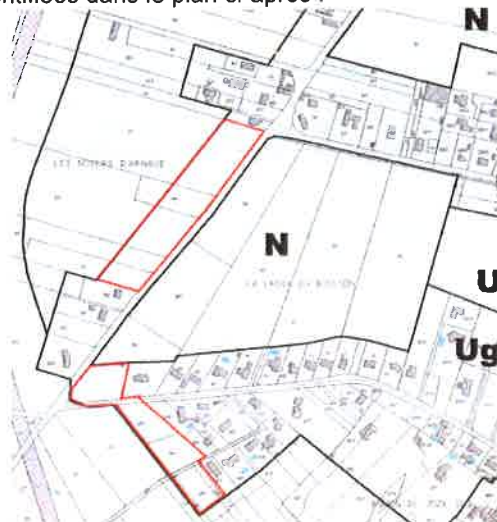
La commission note néanmoins :

### Projet n°1 : ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU en AUg (modification n°1 du PLU) :

- un affichage par la commune d'une rétention foncière importante dans les disponibilités actuelles du PLU (62% de 9,68 ha), justifiée en partie par la présence intra-muros d'un certain nombre de grandes propriétés bourgeoises entourées de parcs et jardins que les propriétaires n'envisagent pas d'urbaniser. D'autres terrains sont actuellement utilisés par l'agriculture dont les propriétaires ne souhaitent pas vendre à la construction.
- un nombre de logements vacants de 61 sur un total de 460 soit un taux de 13,3 % aujourd'hui. La vacance est en augmentation constante (7,5 % en 2007, 11,5 % en 2015) et bien supérieure au taux constaté à l'échelle de l'EPCI (9,6%).  
Selon les nouveaux éléments transmis par la commune, 20 logements sont sortis de la vacance et sont habités, 7 en travaux, 6 vendus, 3 résidences secondaires, 8 propriétaires en établissements spécialisés, 4 en cours de succession, 6 garages ou remise et 14 inhabitables.
- depuis 2012, 32 nouvelles habitations ont vu le jour pour une consommation foncière d'environ 5,12 hectares soit environ 1600 m<sup>2</sup> de terrain par construction (dernières données fournies par la commune).
- une ambition, sur le projet de la zone AUg (3,22 ha), d'une réalisation de 25 à 32 logements individuels soit environ 1 000 à 1 200 m<sup>2</sup> par logement, ce qui est nettement supérieur aux valeurs retenues dans le PLH (800 m<sup>2</sup>).
- 11,5 ha de disponibilités foncières en zone Ug destinée principalement à l'habitat en ordre discontinu,
- l'absence de mise en place d'outils de politique foncière pour remédier à la rétention foncière (droit de préemption urbain, taxe sur les propriétés non bâties).

En conséquence, la commission émet un avis favorable à l'ouverture de la zone 1AU sous réserve de :

- densifier l'urbanisation de la zone Aug en prévoyant davantage de logements pour traduire les objectifs du PLH, de compléter l'OAP par des principes d'organisation spatiale (formes urbaines, orientation des faîtes de toit...) et également de préciser la diversification du type d'habitat (locatif, accession...),
- phaser la réalisation des constructions,
- supprimer certaines disponibilités foncières, à minima, celles situées en franges externes de l'enveloppe urbaine actuelle, identifiées dans le plan ci-après :



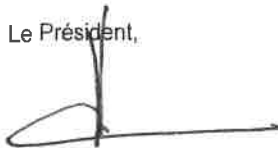
Par ailleurs, la commission incite la commune à mettre en place des outils de politique foncière pour permettre de répondre aux problématiques de vacance et de rétention foncière. Ainsi, le dispositif d'aides à la réhabilitation du bâti ancien du Programme d'Intérêt Général (PIG) conclu entre le Conseil départemental, l'Anah et l'État en juillet 2016 pourrait être relayé par la municipalité auprès des propriétaires occupants et bailleurs du parc privé. Au travers des dispositifs Anah, les bailleurs peuvent bénéficier de défiscalisation et de garanties locatives. La commune pourrait également choisir de mettre en place des aides de sortie de vacance ou d'aide aux travaux. La commune pourrait enfin mobiliser des dispositifs comme la taxe d'habitation sur les logements vacants, la majoration de la taxe foncière sur les terrains constructibles pour permettre de mobiliser davantage de foncier.

**Projet n°2 : extension de la zone Ui (déclaration de projet)**

La nécessité d'agrandir la zone Ui pour un réel besoin économique, et le choix du terrain d'implantation étant cohérent avec l'environnement immédiat, la commission émet **un avis favorable à l'extension de la zone Ui.**

Fait à Clermont-Ferrand, le **25 JAN. 2019**

Le Président,



**Armand SANSEAU**