



Foncier : maîtrise et anticipation

Sommaire

1 Les grands équilibres du territoire..... p2

1.1 Occupation du sol en 2005 p2

Focus : *Les Zones d'Activités Economiques du Grand Clermont* p4

1.2 Mutation des espaces 1995 - 2005 p5

2 Consommation foncière..... p7

2.1 Habitat p8

Focus : *Où se localisent les nouvelles constructions à vocation habitat dans le Grand Clermont ?* . p11

2.2 Zones d'Activités Economiques..... p12

3 Potentialités foncière p13

Focus : *Evolution des documents d'urbanisme sur le Grand Clermont*..... p14

3.1 Habitat p16

3.2 Zones d'Activités Economiques..... p17

Parole d'expert (Daniel Bentz) :

L'Etablissement public foncier - Smafi et les réserves foncières publiques p20



« Le Grand Clermont se compose d'une Communauté d'agglomération et de neuf communautés de communes. Ce territoire cherche à maîtriser son urbanisation en s'appuyant, au-delà des territoires institutionnels et d'espaces de projets ciblés, sur un noyau central ou Espace Urbain Métropolitain (EUM) et 7 pôles de vie périphériques dont le rôle est de créer des bassins de vie locaux (emploi, services, commerces,...) »

Objectif

Quelles ont été les grandes mutations des espaces entre 1995 et 2005 sur le Grand Clermont ? A combien d'hectares s'évalue la croissance de l'urbanisation et au détriment de quoi ? Où et comment s'est réalisée cette consommation ? Le potentiel d'urbanisation restant dans les documents d'urbanisme en 2005, est-il compatible avec les projections de la demande en logements ou en foncier d'activités ? etc.

Ce **premier dossier de l'Observatoire du foncier du Grand Clermont** aborde ces différentes questions à l'échelon des intercommunalités et des communes. Il invite le lecteur à **s'interroger sur l'évolution des pratiques en vue d'une consommation d'espace mieux gérée** à travers la maîtrise de l'efficacité foncière, une meilleure localisation des projets et une plus grande coordination dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Enfin, cette réflexion met l'accent sur **l'importance de la maîtrise du foncier, garante de la faisabilité des futurs projets et de la cohérence globale de l'aménagement du territoire**.

Le rôle des collectivités locales est ici essentiel : elles doivent ainsi mettre en place une politique foncière au service de leur politique d'aménagement du territoire. Deux questions deviennent alors prégnantes : à quelle échelle se situe la pertinence de l'action ? Avec quelle anticipation ?

Depuis l'après-guerre, la physionomie du Grand Clermont s'est transformée. L'urbanisation s'est accrue à partir des noyaux urbains initiaux et des faubourgs pour s'étendre sur les espaces naturels ou agricoles.

Bordée à l'ouest par la Chaîne des Puys, à l'est par le Val d'Allier et la plaine de la Limagne, la métropole s'est développée selon un axe nord-sud, dont le point de gravité s'est déplacé vers l'est, suivant la construction des grandes infrastructures. Les autoroutes ont été un des facteurs déterminants du développement urbain, en particulier au sud, du fait de la gratuité du parcours sur l'A75.

1.1 OCCUPATION DU SOL EN 2005

SYNTHÈSE

- Prépondérance des espaces agricoles et naturels (8 hectares sur 10)
- Des types d'espaces urbanisés, l'habitat est le plus représenté mais aussi le plus dilué dans le Grand Clermont.
- Un tissu urbain mixte sur le cœur de l'agglomération et plus spécialisé en habitat sur les territoires périphériques.

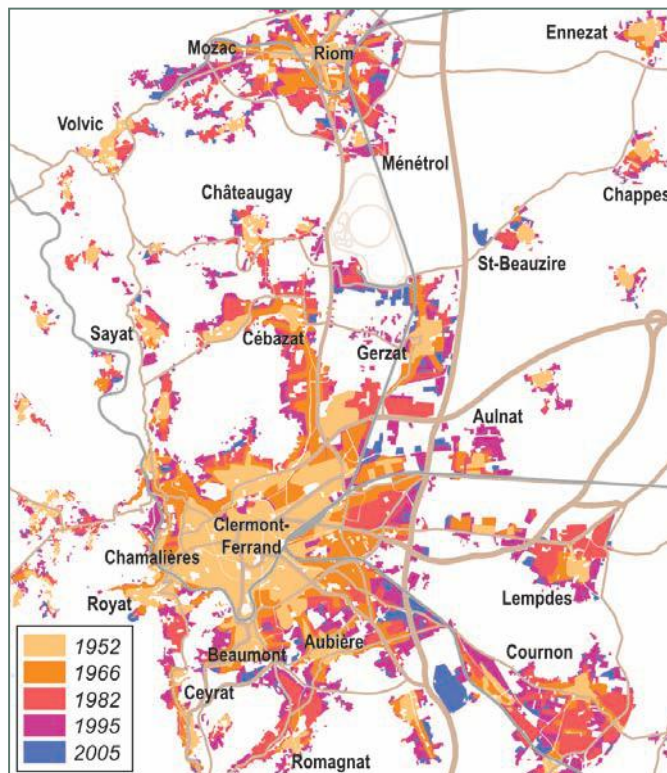
En 2005, le territoire du Grand Clermont est un espace majoritairement naturel et agricole avec 113 500 hectares soit 85% de sa superficie. Les espaces urbanisés représentent 20 000 hectares, soit 15% du Grand Clermont. La moitié de ceux-ci se situent dans Clermont Communauté et 10% dans Riom Communauté.

Les espaces urbanisés caractérisent ainsi principalement le territoire de Clermont Communauté (34% de la surface totale de ce territoire), Riom Communauté (23%) et Gergovie Val d'Allier (17%). Sur les autres communautés de communes, ils occupent moins de 14%, voire beaucoup moins : seulement 7% pour Billom St-Dier ou Allier Comté, 6% pour les Cheires.

Des espaces urbanisés du Grand Clermont, l'habitat est le plus représenté avec 62% soit 12 400 hectares. En outre, pour chaque communauté de communes, il correspond toujours à plus de la moitié des espaces urbanisés.

Les espaces économiques ne représentent que 14% des surfaces urbanisées du Grand Clermont et se répartissent de façon plus hétérogène sur le territoire.

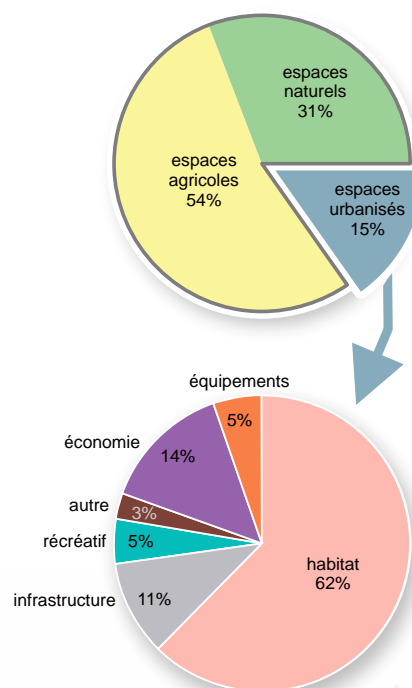
Cinquante ans d'urbanisation



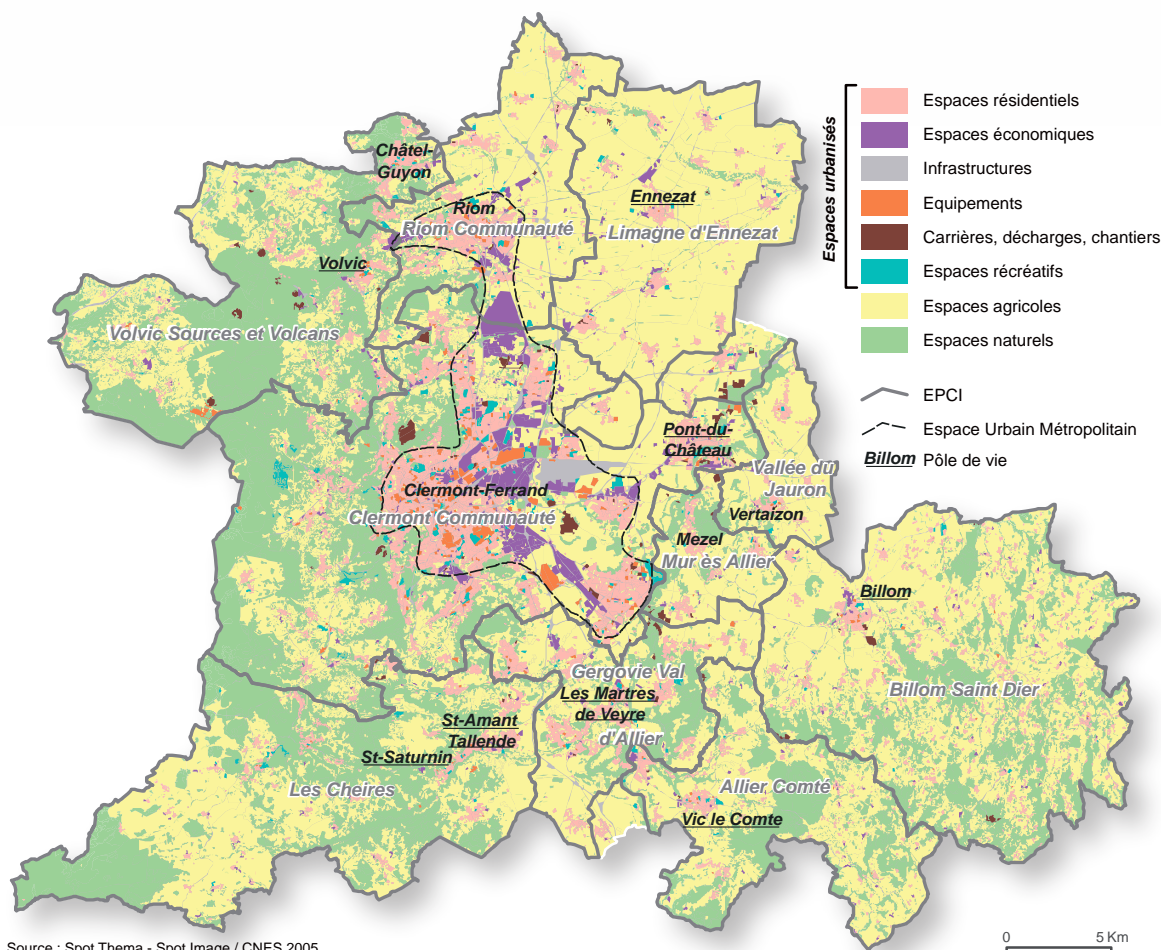
D'après le dossier de voirie de l'agglomération - 1998

Sources : cartes IGN - Spot Thema - Spot Image / CNES 1995 et 2005

Grand Clermont - ventilation des surfaces urbanisées - 2005 -



Mode d'occupation des sols en 2005



- La part des espaces résidentiels est la plus faible sur Clermont Communauté (54% des espaces urbanisés de ce territoire) et Riom Communauté (57%) en raison d'un tissu urbain plus diversifié, en particulier à vocation économique : 18% (1 856 ha) pour Clermont Communauté et 22% (470 ha) des surfaces urbanisées pour Riom Communauté. La mixité des espaces de Clermont Communauté est la plus grande, avec également 8% de surfaces urbanisées en équipements et 6% en récréatif.
- Les espaces à vocation économique restent importants sur Limagne d'Ennezat (15% des espaces urbanisés), alors que les espaces résidentiels atteignent 66%.
- Enfin, les territoires périphériques où le tissu résidentiel représente plus des ¾ des espaces urbanisés : Allier Comté, Gergovie Val d'Allier, les Cheires et Billom Saint-Dier. Sur Murès Allier, le taux est légèrement plus faible en raison de la part plus élevée qu'ailleurs des sites d'extraction : sablières ou gravières de Pérignat sur Allier et Dallet.

En fonction du type de tissu urbain, le poids de Clermont Communauté est variable, mais montre une certaine concentration, faible pour les espaces résidentiels, plus forte pour les espaces économiques ou d'équipements. Ainsi la surface totale de Clermont Communauté ne représente que 23% de celle du Grand Clermont. Pourtant, la communauté d'agglomération capte 44% des espaces résidentiels*, 54% des infrastructures, 61% des espaces récréatifs, 64% des espaces économiques et même, 77% des surfaces dédiées aux équipements du Grand Clermont.

* ces tissus résidentiels, du fait de leur densité, concentrent parallèlement près des ¾ des résidences principales du Grand Clermont (source Filocom 2005)

FOCUS

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES* DU GRAND CLERMONT

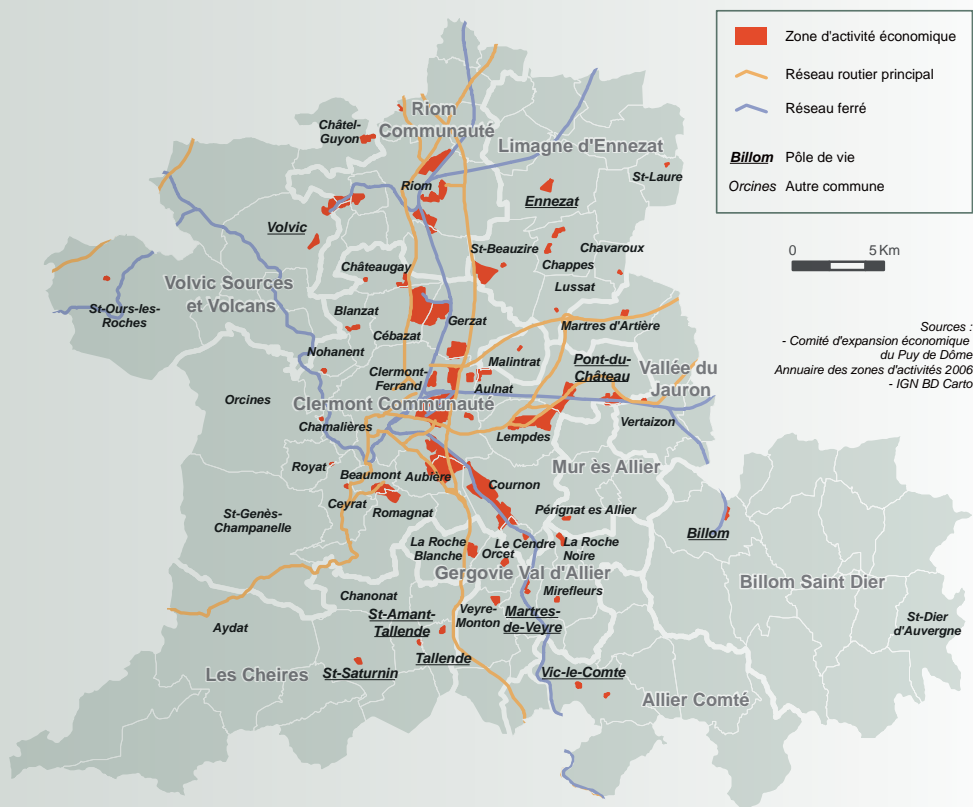
En 2006, environ 1 900 hectares sont répartis dans 74 zones d'activités sur le Grand Clermont.

Avec 1 279 hectares, Clermont Communauté regroupe les 2/3 de la superficie totale des zones d'activités du Grand Clermont contre 70% en 1996. Cette situation s'explique principalement par la hausse de la superficie des zones d'activités de Riom Communauté qui, avec la création de la future Zone Est (82 hectares), représente près de 19% de la superficie totale proposée alors qu'elle était, en moyenne, de 14% entre 1996 et 2004. La part des autres communautés de communes est restée quasiment stable.

Plus de la moitié des zones d'activités du Grand Clermont ont été créées entre 1982 et 1992. Durant cette période, le rythme de création approche quatre zones par an. Après 1992 et jusqu'en 2006, ce chiffre tombe à tout juste 2. On peut d'ailleurs différencier ces espaces suivant leur date de création et la politique d'aménagement du territoire conduite par les collectivités. Ainsi, les zones créées avant 1980, sont principalement des zones urbaines plurisectorielles, c'est-à-dire des zones au sein desquelles habitat et entreprises sont présents. Les zones des Ronzières à Aulnat, de l'Artière à Beaumont et Romagnat, la ZI de Cournon en sont des exemples.

A l'inverse, depuis environ 10 ans et en raison d'une volonté de la part de la Communauté d'agglomération de développer des filières stratégiques, on retrouve des zones spécialisées comme le Parc Logistique de Clermont-Auvergne, La Pardieu Sud / Pascalis autour des TIC. C'est le cas également de Limagne d'Ennezat qui porte le Biopôle Clermont-Limagne.

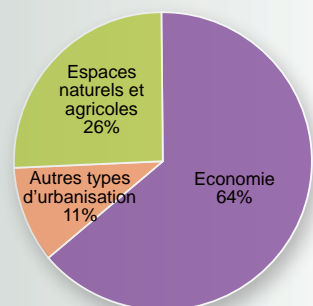
Localisation des zones d'activités en 2006



Sources :
- Comité d'expansion économique du Puy de Dôme
Annuaire des zones d'activités 2006
- IGN BD Cartho

Occupation du sol des zones d'activités en 2005

64% des surfaces des zones d'activités du Grand Clermont sont effectivement urbanisées par un tissu à vocation économique. 11% sont couverts par d'autres types d'urbanisation (infrastructures et habitat principalement). Enfin, 26% des zones sont constituées d'espaces naturels ou agricoles. (Sources : Comité d'Expansion Economique du Puy-de-Dôme 2006 - Spot Thema / CNES 2005)



* Note méthodologique :

Les zones d'activités du Grand Clermont prises en compte dans la base de données du Comité d'Expansion Economique du Puy-de-Dôme comprennent essentiellement les zonages inscrits dans les POS/PLU finalisés ou en cours de révision. Le nombre de zones et leur périmètre restent un élément modulable dans la mesure où il faut jongler avec les notions d'extension, de regroupement de zones, les tranches supplémentaires, voire le changement

d'affectation des espaces d'activités, ainsi que la création de zones intercommunales. A ne pas confondre avec les espaces économiques identifiés dans l'analyse de Spot Thema qui répertorie, à titre d'exemple, les zones de fait et qui ne comptabilisera pas, à l'inverse dans cette classification, les espaces naturels ou agricoles qui peuvent être déjà inscrits dans une procédure d'urbanisation pour l'aménagement futur d'une zone d'activités.

1 LES GRANDS ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

partie

• Habitat

Plus de 60% des surfaces nouvellement urbanisées entre 1995 et 2005 sont dévolues à l'habitat. De fait, ce dernier se diffuse largement dans tout le Grand Clermont. Pour certaines communes, il peut représenter la destination unique des espaces naturels ou agricoles ayant mutés (Chanonat, Ceyrat, Marsat, Saint Sandoux, Mezel...). Les EPCI de l'est et du sud sont très spécialisés : sur Murès Allier, 100% des nouvelles zones ayant mutées sont totalement dédiées à de l'habitat, 91% sur Les Cheires, 90% sur Billom Saint Dier, 84% sur la Vallée du Jauron et Allier Comté. En volume, l'évolution est faible sur Allier Comté et largement polarisée sur Vic le Comte.

• Equipements

Cinq communes concentrent la création d'équipements : Beaumont, Clermont-Ferrand, Aubière, Pérignat les Sarliève et Cournon. Le Zénith et la Grande Halle représentent plus de 77 hectares (68% des nouvelles surfaces d'équipements apparus entre 1995 et 2005 sur le Grand Clermont). Clermont Communauté capte 98% des nouvelles surfaces dédiées aux équipements. Ceci s'explique par des équipements d'envergure métropolitaine souvent consommatrice d'emprise foncière.

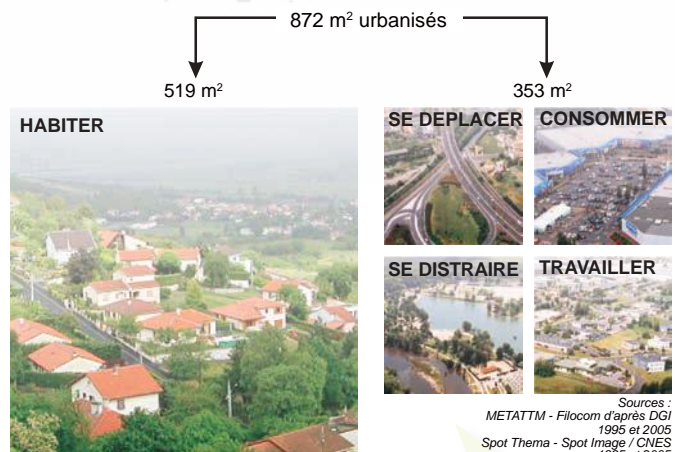
• Infrastructures

Elles sont également concentrées en rapport avec la création d'axes routiers de deux natures :
- le réseau autoroutier représenté par l'A710 (Gerzat Malinrat Lussat) et l'A89 (Charbonnières les Varennes et Saint Ours les Roches) ;
- les contournements (Saint Beuzire, Volvic et le contournement sud de Sarliève).
Volvic Sources et Volcans représente 38% des nouvelles surfaces dédiées aux infrastructures du Grand Clermont construites entre 1995 et 2005. Le tiers des mutations de l'EPCI est dédié à ce poste.

• Tissu économique

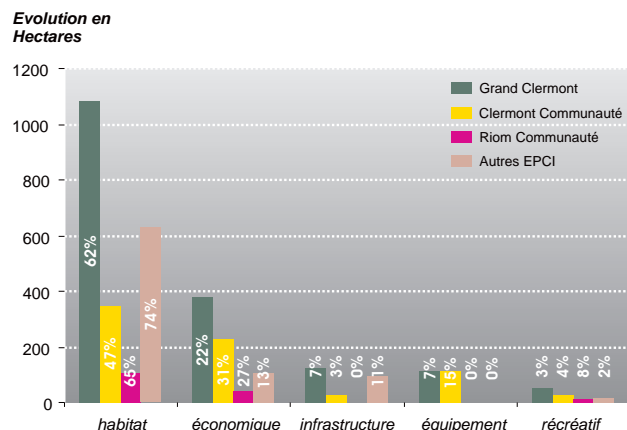
Moins diffus spatialement que l'habitat, l'extension des surfaces économiques se localise principalement sur les communes traversées par les axes autoroutiers. Elle peut représenter du tiers à plus de la moitié des mutations d'une commune (Clermont-Ferrand, Riom, Gerzat, Aubière, Lempdes, Cébazat Saint Beuzire). Clermont Communauté capte 60% des nouveaux espaces économiques. Riom Communauté en capte 11%, concentrés sur la seule ville de Riom et Limagne d'Ennezat (communes du sud de l'EPCI), 10%. Sur ce dernier, plus du tiers des surfaces nouvellement urbanisées ont une vocation économique en raison de la création du Biopôle et du développement de zones économiques à Ennezat et Chappes. On note également un développement du tissu économique sur la commune de Volvic avec la création de la zone de Champloup.
Entre 1995 et 2005, l'analyse de Spot Théma fait apparaître que la surface occupée par les tissus industriels et commerciaux du Grand Clermont a connu une hausse d'environ 15%, passant de 2 500 à 2 900 hectares. En 2005, seulement 45% de ces tissus sont dans les Zones d'Activités économiques inscrites dans les POS/PLU. Ce sont 320 hectares qui ont été urbanisés au sein des zones d'activités, à périmètre équivalent 2005, dont 95% au détriment des terres agricoles.

Pour un logement apparu entre 1995 et 2005 :



L'apparition de logements et ainsi des habitants sur un territoire génèrent des besoins en équipements, services, infrastructures, etc. Ce schéma synthétise, à l'échelle du Grand Clermont, ce phénomène : un logement apparu entre 1995 et 2005 a entraîné en moyenne l'urbanisation de 872 m² dont 519 m² pour le logement au sens strict et 353 m² pour les équipements connexes (commerciaux, culturels, accessibilité, etc).

Evolution de l'urbanisation par type et territoires



Les histogrammes verts correspondent au Grand Clermont. Les secteurs à vocation habitat du Grand Clermont ont progressé de près de 1 100 ha : ces 1 100 ha représentent 62% de la croissance de la totalité des zones urbanisées du Grand Clermont, 22% ayant une vocation économique, 7% étant dédiés aux infrastructures et 3% aux espaces récréatifs.

Entre ces deux dates, le Comité d'Expansion Economique a enregistré une hausse de la surface totale des zones d'activités de près de 422 hectares (de 1 477 ha en 1995 à 1 899 ha, en 2005) dont 295 hectares liés à la création de 9 nouvelles zones d'activités (Parc Logistique Clermont-Auvergne, La Pardieu Extension / Pascalis, Zone de Rivassol, Zone de l'Eminée, Zone Industrielle Aéronautique Sud, Parc industriel des Gravanches, Parc Tertiaire des Montels, Claveloux, Le Petit Clos).

En 10 ans, la croissance du tissu économique référencé dans Spot Théma a été plus forte dans les périmètres de zones d'activités (+28%) qu'en dehors (+7%). Il est vrai qu'aujourd'hui, peu de zones (à l'exception peut être d'Ernest Cristal sur Aubière) ne se créent sans politique d'aménagement du territoire conduite par les collectivités, et que les PLU sont de fait en conformité avec cette volonté publique.

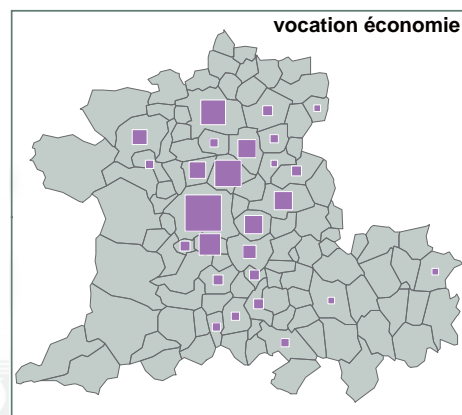
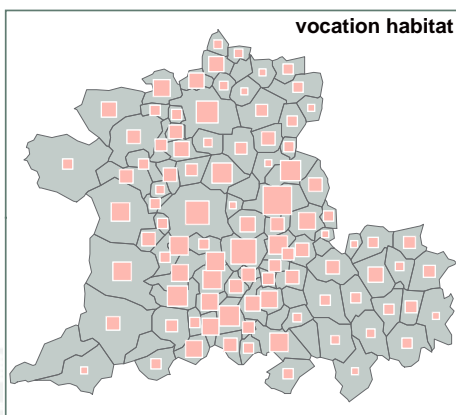
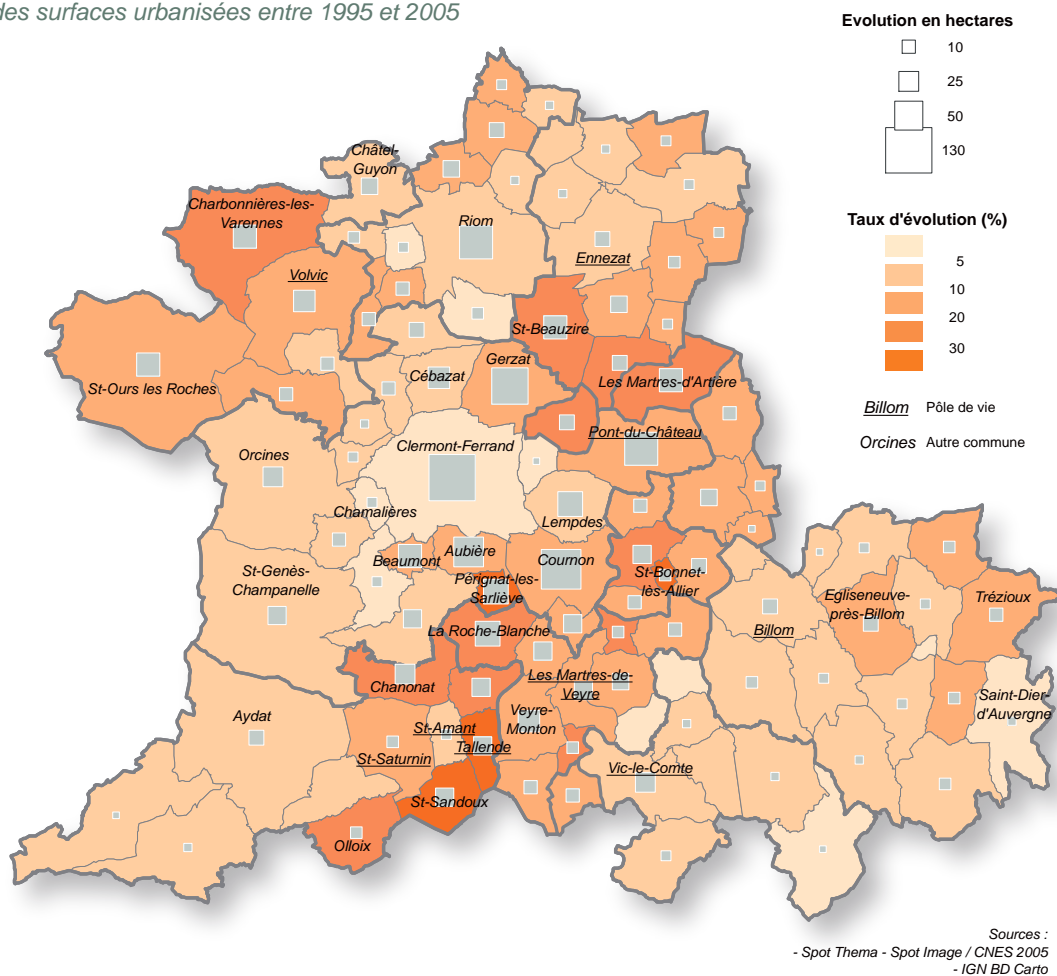
84% des espaces nouvellement urbanisés ont une vocation résidentielle ou économique.

Les 1 800 hectares urbanisés en 10 ans se concentrent sur un espace compris entre l'agglomération et le Val d'Allier. 44% sont captés par Clermont Communauté (790 hectares). Les taux d'urbanisation les plus élevés prennent le Grand Clermont en écharpe, principalement avec la vocation habitat, suivant une diagonale allant de Tallende aux Martres d'Artière, parallèlement au Val d'Allier, intégrant le sud de la Limagne d'Ennezat. Les taux sont également élevés sur Volvic Sources et Volcans, dopés par la construction de l'A89 sur Charbonnières les Varennes et Saint Ours les Roches.

La consommation à vocation économique reste plus concentrée et en adéquation avec les infrastructures routières, la consommation résidentielle restant, quant à elle, un phénomène généralisé sur le territoire.

La protection des espaces naturels et agricoles inscrits au Schéma Directeur depuis 1995 a été plutôt respectée. Néanmoins, l'urbanisation, qui aurait pu être contenue dans la large aire urbaine inscrite, s'est pourtant diffusée dans l'espace rural fragile, moins bien protégé au Schéma Directeur.

Evolution des surfaces urbanisées entre 1995 et 2005



2.1 HABITAT

SYNTHÈSE

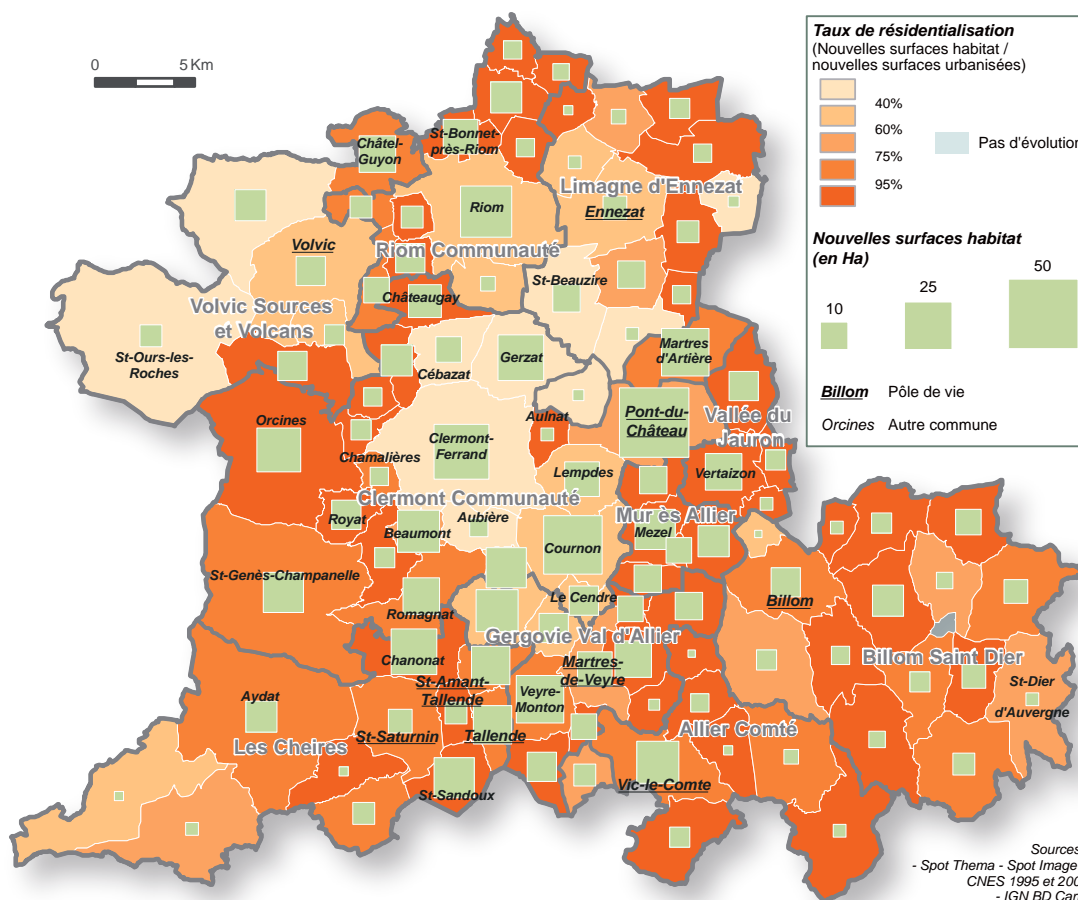
La consommation foncière habitat entre 1995 et 2005 :

- 1 100 ha consommés sur le Grand Clermont soit 60% de l'extension urbaine constatée
- Une spécialisation résidentielle croissante des territoires périurbains et des pôles de vie, notamment sur de l'habitat individuel, très majoritairement en propriété occupante.
- Une efficacité foncière de 40 m² consommés par nouveau logement à Clermont-Ferrand contre

plus de 1 500 m² dans les périphéries avec, malgré tout, une légère densification globale, probablement due à l'augmentation du coût du foncier plutôt qu'à la production de formes d'habitat plus denses.

- Trois formes d'extension résidentielle : la densification (36%) principalement dans l'espace urbain métropolitain, l'étalement (57%) en continuité du tissu urbain et le mitage (7%) dans les périphéries.

La moitié des communes du Grand Clermont ont un taux de résidentialisation supérieur à 95%



La moitié des communes du Grand Clermont a un taux supérieur à 95%, montrant une grande spécialisation résidentielle des extensions urbaines.

Ces communes se situent sur la rive droite du Val d'Allier, sur la ligne de faille bordant l'agglomération, le nord de la Limagne et dans la communauté de communes de Billom St-Dier.

Vallée du Jauron ou Murès Allier sont très homogènes et fortement spécialisées. Chaque commune présente des taux supérieurs à 95%.

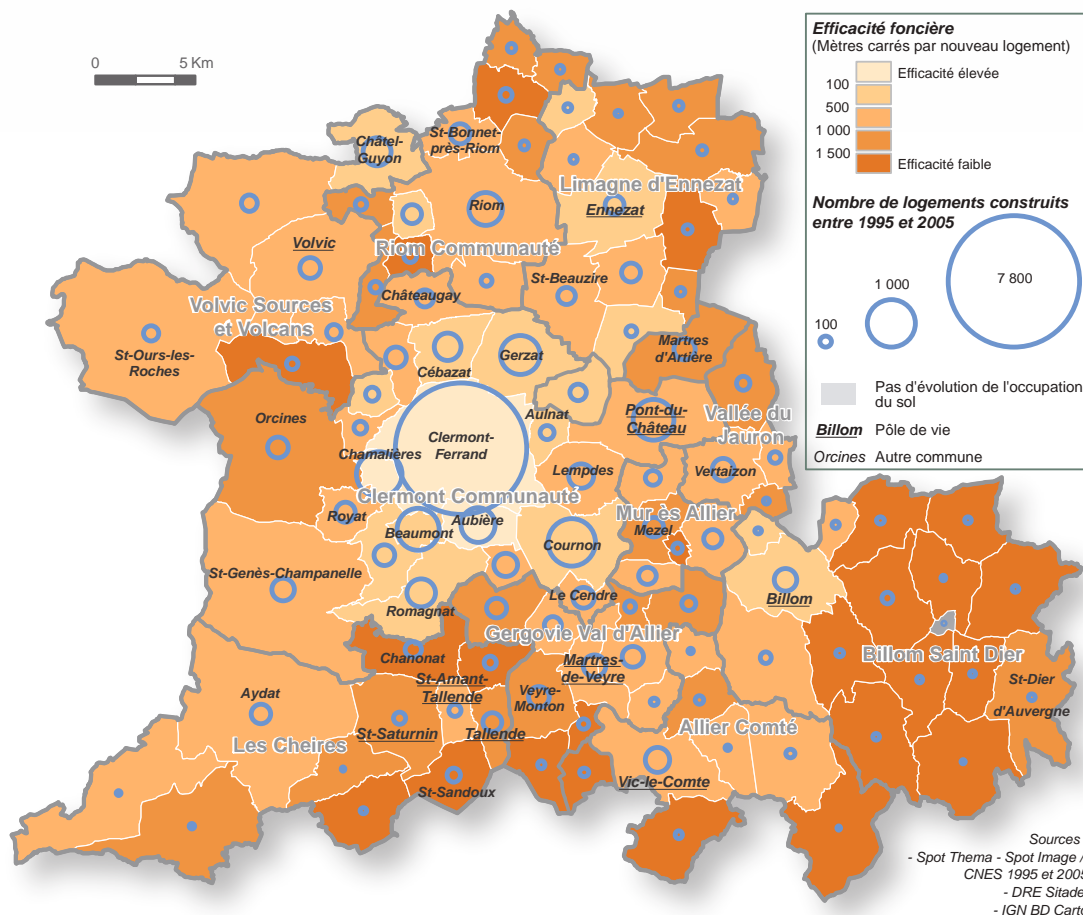
A l'inverse, les taux sont inférieurs à 40% sur Clermont-Ferrand, Aubière, le nord de l'agglomération et le sud de la Limagne d'Ennezat. Il s'agit donc de communes moins spécialisées dont une partie de l'urbanisation comprend

du tissu économique et des équipements essentiellement. Les faibles taux affectant les communes du nord-ouest correspondent aux ponctions dues à la réalisation des infrastructures.

Les plus forts volumes caractérisent les communes du Val d'Allier, des Martres d'Artière à Gergovie Val d'Allier et l'est des Cheires. Pont-du-Château détient le record absolu de nouvelles surfaces à vocation habitat (+50 hectares en 10 ans).

La résidentialisation mesure le poids des nouvelles surfaces à vocation résidentielle dans le total des nouvelles zones urbanisées apparues entre 1995 et 2005.

Une efficacité foncière de 40 m² à plus de 1 500 m² par nouveau logement



Le développement résidentiel a pu se traduire par une efficacité foncière très faible, c'est-à-dire une consommation importante d'espace par nouveau logement construit : c'est le cas de l'est de Billom St-Dier et de quelques communes du sud du Pays allant des Cheires à Allier Comté. Si l'efficacité est meilleure sur le Val d'Allier, la consommation y reste élevée du fait d'un volume plus important de constructions neuves. L'efficacité est la plus forte dans le cœur de l'agglomération.

Globalement, l'efficacité foncière est élevée dans les secteurs denses, où le foncier est cher et plus rare (pression), et faible dans les secteurs les plus périurbains et ruraux. Néanmoins, à côté de cette logique de marché, la volonté politique peut intervenir à travers les documents d'urbanisme par différents leviers qui :

L'efficacité foncière est un ratio entre la surface urbanisée à vocation résidentielle et le nombre de nouvelles constructions produites durant la même période. Elle donne pour un logement construit, le nombre de m² de terrain qui a été consommé. Elle est inversement proportionnelle à la densité de logement.

- accentuent le phénomène de faible efficacité foncière : obligation de surfaces minimales élevées dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'un lot libre,
- ou, au contraire, l'atténuent : emprise au sol limitée, protection des espaces naturels et agricoles à proximité ou au sein des zones urbaines, réhabilitation en centre-bourg, sensibilisation et incitation à de nouvelles formes urbaines, etc.

Efficacité foncière et densité de logements



L'analyse à l'échelle des EPCI confirme ce qui apparaît sur la cartographie communale, à savoir que l'efficacité foncière est faible sur les EPCI du sud du Grand Clermont et en particulier sur Billom Saint Dier et Les Cheires. Elle reste supérieure à 1 000 m² par nouveau logement construit sur Gergovie Val d'Allier. Au nord, elle est inférieure à 800 m² avec Volvic Sources et Volcans, Limagne d'Ennezat ou Riom Communauté, portée par les communes de Mozac, Riom et Ménérol.

Clermont Communauté se détache largement des autres EPCI avec 220 m² par nouveau logement mais cette moyenne cache de forts écarts d'une commune à l'autre : de 43 m² sur Clermont-Ferrand à plus de 1 000 m² sur les communes de la Chaîne des Puys (Orcines, Saint Genès Champanelle).

Le ratio observé dans l'espace urbain métropolitain correspond à une densité de petits collectifs. La moyenne des pôles de vie est faible, correspondant à une quinzaine de logements à l'hectare. Pour autant, d'un pôle de vie à l'autre, l'efficacité foncière varie du simple au double : 481 m² par nouveau logement sur Ennezat contre 963 m² sur Saint Amant Tallende - Tallende - Saint Saturnin.

En 10 ans, une légère densification du tissu habitat (+3%) est constatée globalement pour atteindre en 2005, 23 logements à l'hectare en moyenne sur le Grand Clermont. Principalement portée dans les communes de l'agglomération clermontoise (Clermont-Ferrand, Chamalières, Royat, Gerzat et Cébazat), cette tendance est néanmoins observable dans beaucoup de communes périphériques (Pont-du-Château, Vic le comte, les Martres de Veyre, etc). Pour ces dernières, cela s'explique davantage par l'augmentation du coût du foncier que par la production de formes d'habitat plus denses. En effet, à budget constant, la surface de terrain est plus petite qu'en 1995.

Trois formes d'extension résidentielle

Trois types de dynamiques d'urbanisation résidentielle peuvent s'observer :



Densification (urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante).

Ce type correspond à 36% des extensions habitat du Grand Clermont et s'observe majoritairement sur Clermont Communauté. La moitié des opérations de densification du Grand Clermont se concentre sur cet EPCI.



Etalement (extension de l'enveloppe urbaine sur ses franges).

Ce type représente 57% de l'extension habitat du Grand Clermont. Il est majoritaire sur l'ensemble des EPCI à l'exception de Clermont Communauté (42%). Il représente de 50% (Riom Communauté et Gergovie Val d'Allier) jusqu'à plus de 70% des extensions sur les EPCI périphériques.



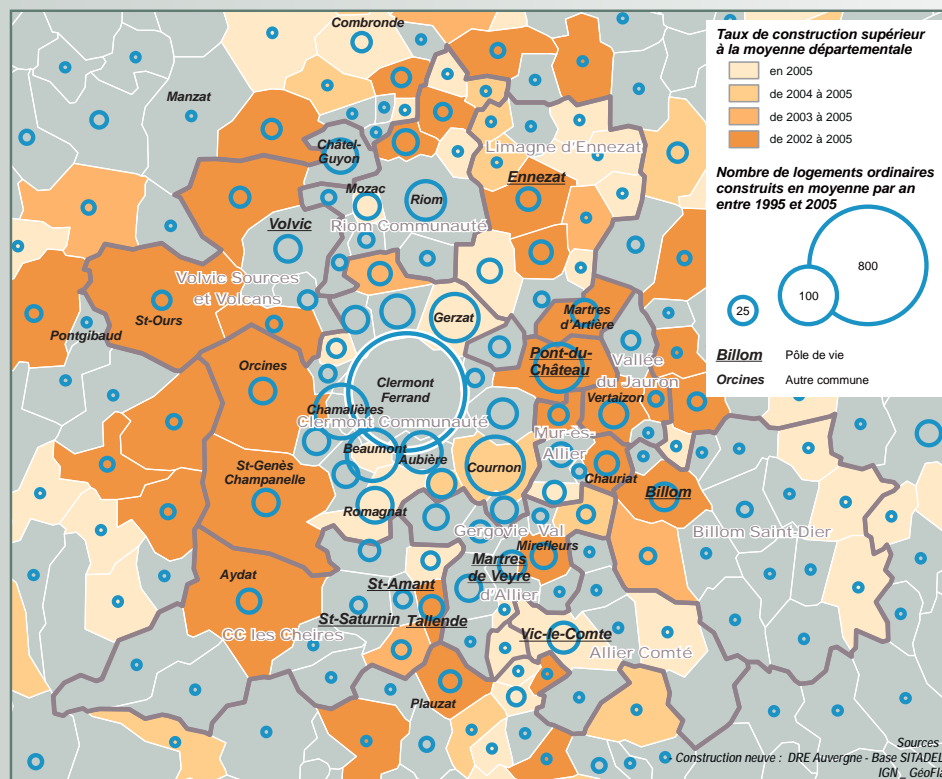
Mitage (urbanisation ex-nihilo, détachée de l'urbanisation ancienne).

Cette forme ne représente que 7% de l'extension habitat du Grand Clermont mais son impact paysager est très fort et disproportionné par rapport à l'emprise au sol qu'elle représente. Elle se situe dans les espaces périurbains, où l'habitat est traditionnellement dispersé. Un quart de ce type d'extension du Grand Clermont se situe sur Billom Saint-Dier. Elle s'est également développée sur Gergovie Val d'Allier, Allier Comté et Volvic Sources et Volcans (entre 12% et 18% des extensions urbaines de chaque EPCI).

FOCUS

OÙ SE LOCALISENT LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À Vocation HABITAT DANS LE GRAND CLERMONT ?

Territorialisation de la construction neuve de 1995 à 2005



Pour 100 logements construits entre 1995 et 2005 :

67 dans Clermont Communauté	3 dans Limagne d'Ennezat
6 dans Riom Communauté	3 dans Billom St-Dier
5 dans Gergovie Val d'Allier	3 dans Murès Allier
4 dans Volvic Sources et Volcans	2 dans Allier Comté
4 dans les Cheires	2 dans Vallée du Jauron

Depuis 10 ans, les volumes de la construction neuve se concentrent sur Clermont-Ferrand et sa couronne sud, de Chamalières à Cournon. Clermont Communauté capte ainsi 67% des nouvelles constructions du Grand Clermont.

Les autres EPCI se partagent le tiers restant. Certaines périphéries, avec de faibles volumes, restent à l'écart : une grande partie de Billom Saint-Dier, Allier Comté, l'ouest des Cheires et le nord de la Limagne, sur des communes où l'efficacité foncière est également la plus faible ou la moins bonne.

La persistance de la construction neuve sur plusieurs années, représentée par des taux élevés, caractérise les marges du pays, de la Chaîne des Puys au Val d'Allier en passant par le nord riomois et le sud.

Si les volumes semblent peu élevés sur ces secteurs (20 à 30 nouveaux logements annuels en moyenne), il n'en demeure pas moins que l'efficacité foncière faible rend ces constructions très consommatrices d'espaces. L'habitat individuel se diffuse ainsi largement. Il est le type d'habitat prépondérant sur plus de 90% des communes qui composent le Grand Clermont et tend également à s'accroître sur certaines communes.

A contrario, l'efficacité performante au cœur de l'agglomération est à associer à la construction de nombreux logements en immeubles collectifs, plus économes d'espace. Clermont-Ferrand, Chamalières et Royat forment ce noyau où la part du collectif est forte et tend à se renforcer davantage. Beaumont, Aubière, Aulnat, et au nord, Riom et Châtel-Guyon, présentent une situation intermédiaire, c'est-à-dire un certain équilibre entre logements collectifs et logements individuels.

2.2 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Depuis 1996, sur le Grand Clermont, la consommation foncière atteint 28 hectares par an, soit les trois quarts de la consommation foncière du Puy-de-Dôme.

Entre 1996 et 2006, 309 hectares ont été commercialisés sur le périmètre du Grand Clermont. A titre de comparaisons, le Pays de Rennes enregistrait, entre 1994 et 2003, une consommation de 21 ha/an ; l'agglomération de Chartres, 16 hectares entre 1999 et 2003, et l'aire urbaine de Nancy de 9 hectares entre 1998 et 2004.

De 1996 à 2002, la consommation foncière du Grand Clermont n'a cessé de croître. Pour la première fois, entre 2002 et 2004, elle connaît une baisse, passant ainsi de 66 à 56 hectares. Ce phénomène est, peut être, à mettre en relation avec la diminution de près de 30% de l'offre disponible entre ces deux dates.

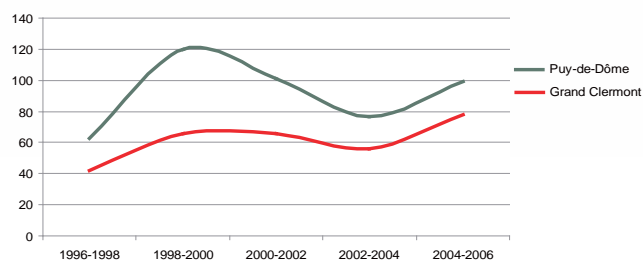
La consommation foncière, entre 2004 et 2006, augmente à nouveau, atteignant 78 hectares, consommation la plus importante depuis 10 ans.

Clermont Communauté, avec 44,7 hectares, représente près de 57 % de cette commercialisation. Ce taux, bien qu'important, est plus faible que les années précédentes pendant lesquelles la communauté d'agglomération pesait entre 76 et 86%. En revanche, la vente de 25,9 hectares (dont près de 20 hectares sur le Parc Européen d'Entreprises) sur Riom Communauté, entre 2004 et 2006, représente près de 33% de la consommation foncière du Grand Clermont contre une moyenne de 4,8% entre 1996 et 2004. Du milieu à la fin des années 90, 3 à 4 hectares étaient consommés tous les deux ans sur les zones d'activités de Gergovie Val d'Allier. La surface disponible n'étant plus que de 4 hectares en 2004, la moyenne de consommation foncière baisse, avoisinant 1,5 hectare de 2002 à 2006, qui représente environ 2% de la consommation à l'échelle du Grand Clermont.

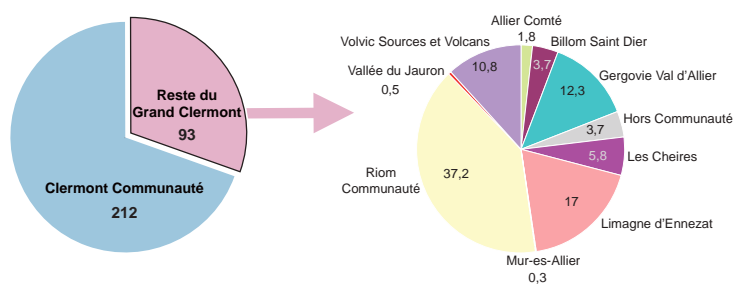
Volvic Sources et Volcans, après avoir commercialisé 10 hectares entre 1994 et 2000, a ralenti ses ventes de terrains entre 2000 et 2004. Néanmoins, les 2,8 hectares ont été vendus sur le Parc d'activités de Champloup, à Volvic, à Sfériel (fabrication de matériel pour l'électronique professionnelle) et à Porcentre (charcuterie et boucherie en gros), représentent 3,5% de la consommation totale du Grand Clermont sur les deux dernières années.

Quant à Limagne d'Ennezat, la consommation est extrêmement liée à celle du Biopôle Clermont-Limagne (400 emplois). En 1998, elle s'accélère, représentant alors en moyenne près de 9% de la consommation foncière du Grand Clermont et ce, jusqu'en 2002. Consommation dopée par quelques implantations d'envergure, notamment celle de l'entreprise agroalimentaire Jacquet (170 emplois) en 2000 dont l'extension est en cours.

Evolution de la consommation foncière, en zone d'activités

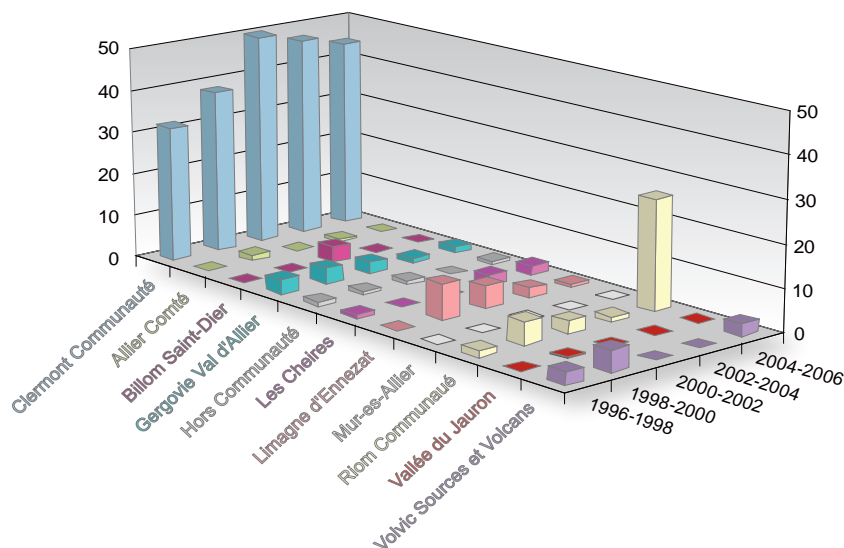


Consommation foncière en zone d'activités entre 1996 et 2006 par communauté de communes et d'agglomération (en hectare)



Source et traitement : Comité d'Expansion Economique du Puy-de-Dôme (base de données Annuaire des Zones d'Activités)

Répartition de la consommation foncière en zone d'activités, sur le Grand Clermont (en hectare)



Source et traitement : Comité d'Expansion Economique du Puy-de-Dôme (base de données « Annuaire des Zones d'Activités », juillet 2006)

Pour les autres territoires, la consommation est essentiellement liée aux besoins locaux. On peut toutefois remarquer une augmentation sur Billom Saint-Dier entre 2000 et 2002 (3,7 hectares), liée à l'implantation de 3 entreprises et 3 dépôts. De même, Les Cheires ont connu de 2002 à 2006 une hausse des ventes de terrains avoisinant les 2,5 hectares, tous les deux ans, majoritairement répartie sur la zone des Rases (Tallende) et de la Tourtelle (Saint Saturnin).

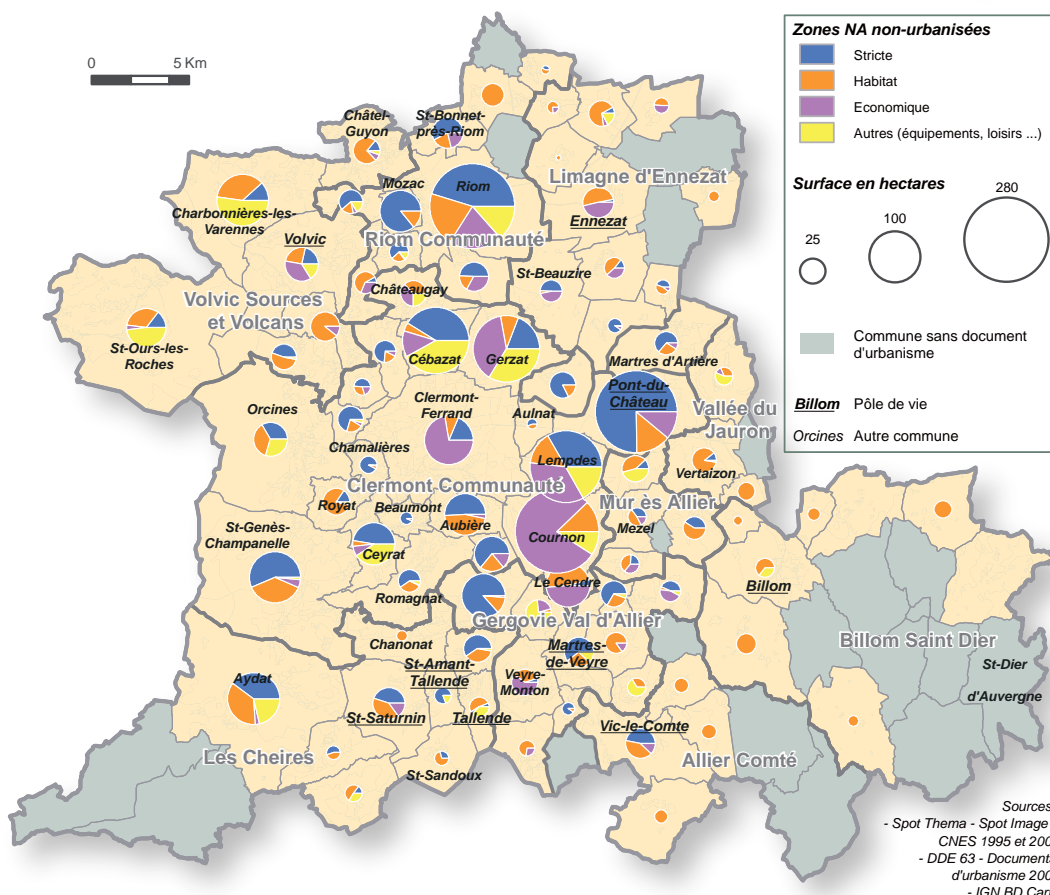
L'ensemble des analyses effectuées ici à l'aide des documents d'urbanisme est à relativiser dans le temps : il s'agit d'une photographie en 2005 qui ne peut anticiper leurs évolutions futures dépendantes de révisions des POS/PLU laissées à tout moment à la

volonté politique (réduction ou ouverture des zones à vocation à être urbanisées, par exemple). L'ensemble des projections présentées ici ne tient compte que de l'état des POS/PLU en 2005 et des modalités de consommation foncière observée entre 1995 et 2005.

Le potentiel d'urbanisation s'obtient par croisement entre les zones à urbaniser présentes dans les POS/PLU (zones NA/AU respectivement) avec l'occupation du sol à la même date 2005.

Il correspond ainsi à ce qu'il reste réellement à urbaniser dans les documents d'urbanisme, en prenant en compte ce qui a été déjà consommé en 2005. Il se mesure en hectare.

Le potentiel d'urbanisation



Concentration du potentiel d'urbanisation

En 2005, le potentiel d'urbanisation du Grand Clermont est de 3 300 hectares dont 80% sont des espaces agricoles et 20% des espaces naturels.

Par vocation, il se ventile en :

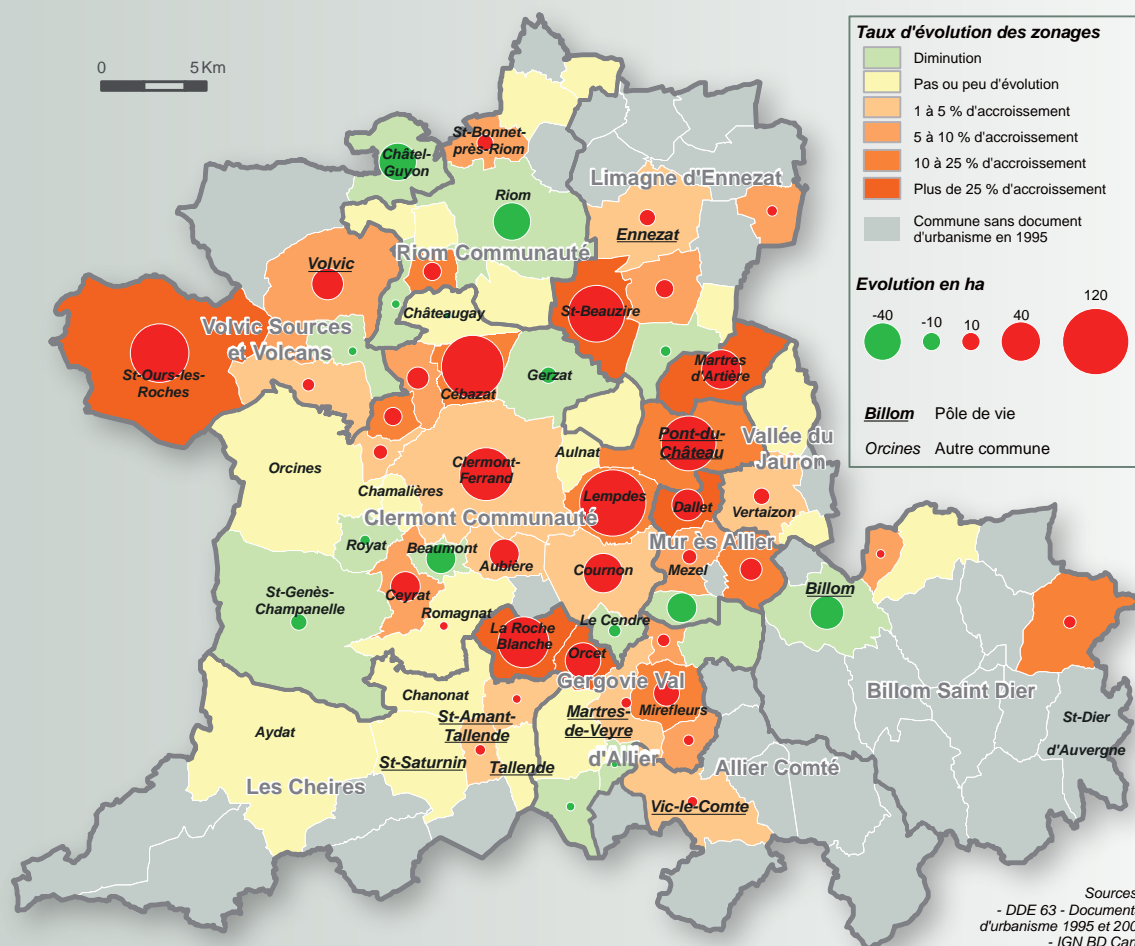
- 950 ha (28%), destinés à de l'habitat
- 740 ha (22%), destinés à des activités économiques
- 470 ha (14%), destinés à d'autres usages
- 1 220 ha inscrits en réserves foncières (36%). Il s'agit des zones NA ou AU strictes, c'est à dire sans destination finale connue et sans certitude totale d'être urbanisées.

Plus de 50% du potentiel d'urbanisation se situe sur Clermont Communauté et 15% sur Riom Communauté. Les neuf communes ayant le plus de disponibilités concentrent à elles-seules 50% du potentiel d'urbanisation du Grand Clermont : Riom, Cournon, Pont-du-Château, Lempdes, Gerzat, Cébazat et trois communes de la Chaîne des Puys (Aydat, Charbonnières-les-Varennes, Saint Genès Champanelle).

Le potentiel d'urbanisation est moindre sur la ville de Clermont-Ferrand que sur les communes de sa couronne nord et est, ou que sur Riom.

EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE GRAND CLERMONT

Evolution des zonages U, NB, NA et ZAC entre 1995 et 2005



Des évolutions modérées mais localement importantes.

A l'image de l'occupation du sol, les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme (NC et ND) couvrent plus de 78% du territoire. En considérant qu'il existe deux grands zonages, à savoir zones naturelles ou agricoles et zones urbanisées ou à urbaniser, c'est 2 500 hectares qui ont changé de vocation en 10 ans (3% des surfaces du Grand Clermont couvertes par des documents d'urbanisme). A l'échelle du Grand Clermont, les zonages urbanisés ou à vocation à le devenir ont cru de 1,2%.

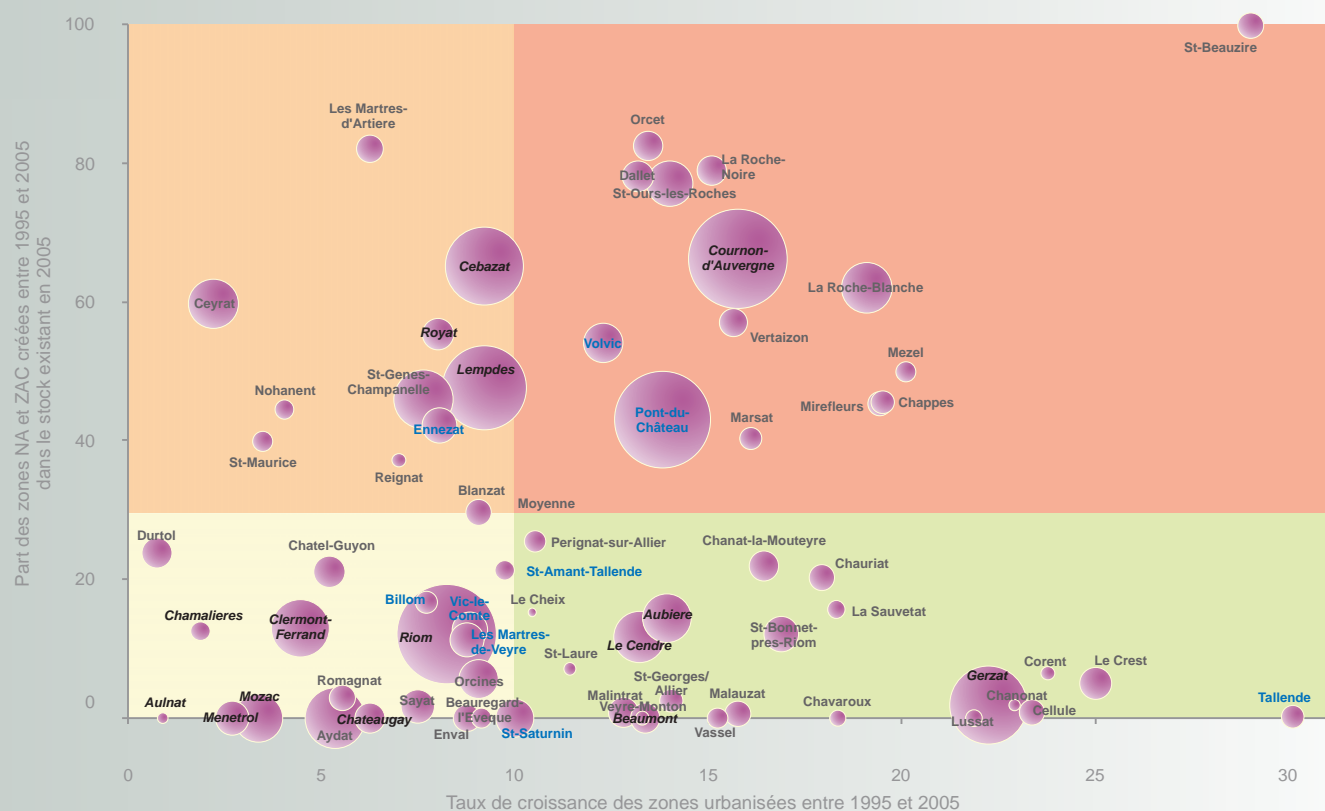
Sur ces 2500 hectares, 33% (825 hectares) sont passés en zone naturelle ou agricole. Ces modifications en faveur d'un usage naturel ou agricole concernent beaucoup de communes mais peu d'entre elles ont un solde favorable à ces zonages : Riom, Châtel-Guyon, Billom, Pérignat-sur-Allier et Beaumont représentent 75% des gains. Ces

modifications correspondent en partie à une mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le Schéma Directeur de 1995 (Secteurs compris dans l'espace paysager du Val d'Allier à Pérignat-ès-Allier, pentes du Puy de Chanturgue à Clermont, sud des versants agricoles des côteaux des Vaugondières à Cournon...).

A l'inverse, les plus fortes évolutions de zonage à vocation urbaine se concentrent sur un secteur allant de La Roche-Blanche aux Martres d'Artière, Clermont-Ferrand et Cébazat, et de manière plus isolée un équipement sur St-Beauzire (Biopôle) et St-Ours les Roches (Vulcania).

Sur les Cheires, la Vallée du Jauron et Riom Communauté, les zonages ont très peu évolué.

Rythme d'urbanisation et rythme de création de zones à urbaniser



Croiser le rythme de l'urbanisation avec le taux de création de zones à urbaniser dans les POS permet de dresser une typologie distinguant quatre cas :

- des communes qui ont fortement consommé et fortement ouvert leur urbanisation future :** Cournon d'Auvergne, Pont-du-Château, La Roche-Blanche et St-Ours les Roches. Sur Cournon et Pont-du-Château, le potentiel d'urbanisation est élevé.
- des communes qui ont fortement consommé et peu ouvert leur urbanisation future.** Certaines disposent néanmoins d'un potentiel d'urbanisation important (Gerzat, Le Cendre ou Aubière), d'autres beaucoup moins (Beaumont, Chanonat).
- des communes qui ont modérément consommé et fortement ouvert leur urbanisation future.** Ces communes ont devant elles un potentiel d'urbanisation important de zones à urbaniser (Cébazat, Lempdes, Saint-Genès-Champanelle, Ceyrat).

des communes qui ont modérément consommé et peu ouvert leur urbanisation future. Certaines disposent néanmoins d'un bon potentiel d'urbanisation (Riom notamment).

Deux communes s'individualisent : Saint Beuzire et Tallende qui, compte tenu de leur faible urbanisation en 1995, ont connu une très forte urbanisation en 10 ans. Si Saint Beuzire a créé des zones à urbaniser, puis a ouvert à l'urbanisation ces zones (Biopôle), cela n'a pas été le cas à Tallende.

3.1 HABITAT

En 2005, 950 hectares potentiels (19 000 logements potentiels)

Au regard des réserves foncières non urbanisées en 2005 et de l'efficacité foncière mesurée entre 1995 et 2005, 19 000 logements pourraient encore être construits à l'avenir.

Si Clermont Communauté ne détient que 33% du potentiel habitat du Grand Clermont (soit 310 ha), sa bonne efficacité foncière lui permettrait toutefois d'accueillir 55% des logements du Grand Clermont (voir graphique ci-contre). 4 000 logements pourraient également se situer au nord-ouest de l'agglomération, sur Riom Communauté et Volvic Sources et Volcans. Enfin, dans le Val d'Allier, et sans présager de l'impact d'une infrastructure nouvelle, le potentiel de nouveaux logements est limité.

L'espace urbain métropolitain pourrait accueillir un peu plus de la moitié des logements (10 100). La contribution des pôles de vie est en revanche modeste (10% du potentiel soit 1 900 logements). Sur les Cheires par exemple : le potentiel de nouveaux logements est plus élevé sur la commune d'Aydat que sur le pôle de vie rassemblant St-Saturnin, St-Amant et Tallende. Sur Volvic Sources et Volcans, la commune de Volvic pourrait accueillir moins de logements que les autres communes.

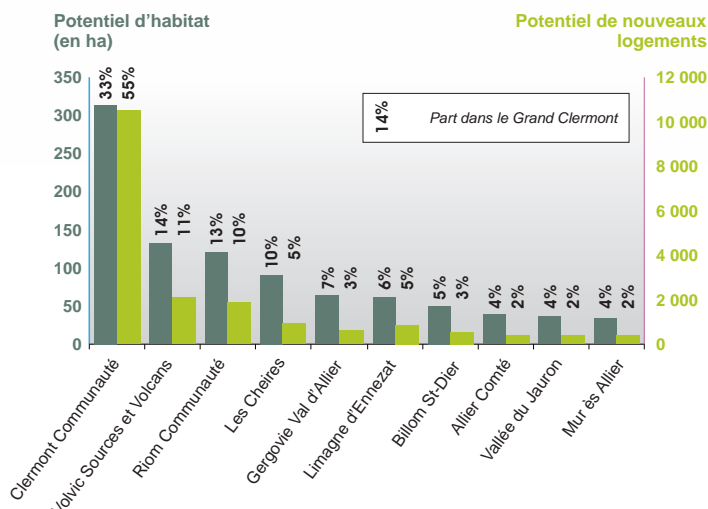
Une évolution nécessaire des pratiques quelles que soient les potentialités foncières actuelles...

Au regard des projections de l'INSEE en terme de population, l'aire du Grand Clermont pourrait accueillir selon les scénarios (projection des tendances observées entre 1990 et 2004) :

- de 3 à 5% de population supplémentaire d'ici 2015 soit de +15 000 à +23 000 habitants,
- de 6 à 10% de population supplémentaire d'ici 2030 soit de +23 000 à +48 000 habitants.

En tenant compte du desserrement des ménages (2,1 personnes par ménage en moyenne d'ici 2015), de l'arrivée d'habitants supplémentaires, du renouvellement du parc urbain existant, le besoin en logement d'ici 2015 se monterait à 17 500 environ sur le Grand Clermont, soit 820 hectares nécessaires au regard de l'efficacité foncière pratiquée entre 1995 et 2005. Au-delà, il s'avère que les disponibilités seront insuffisantes. Différentes solutions complémentaires se présentent alors aux collectivités :

- **optimiser d'ores et déjà l'efficacité foncière sur le potentiel d'urbanisation existant** par de nouvelles formes urbaines innovantes (semi-collectif, maisons de villes, petits collectifs) et en privilégiant les polarités : espace urbain métropolitain et pôles de vie.



Notamment, il s'agira de privilégier la densification des secteurs de l'EUM pourvus d'infrastructures, de services et d'équipements existants. Le renouvellement urbain y est essentiel : les sites de Cataroux, des Abattoirs, des Gravanches sont autant d'opportunités significatives d'optimisation de cette efficacité foncière.

- **renouveler le stock de zones d'urbanisation future** et cela **prioritairement dans l'espace urbain métropolitain et les pôles de vie**,
- **favoriser la réhabilitation dans les bourgs et quartiers**, et notamment par la remise sur le marché de logements vacants (en augmentation de 7% sur le Grand Clermont entre 1999 et 2005).

Notons que l'attractivité des polarités (EUM, pôle de vie) est essentielle à conforter parallèlement en termes de services, commerces, d'accessibilité, etc, afin que la demande s'oriente «naturellement» sur ces zones ; le potentiel ne faisant pas tout !

En outre, les projections démographiques montrent un vieillissement marqué sur notre territoire avec le doublement de la tranche des 75 ans et plus d'ici 2030, fait historique jamais rencontré : l'offre en logement devra ainsi s'adapter qualitativement à cette nouvelle demande.

Quelles que soient les orientations choisies, elles imposeront toutes une **anticipation d'une stratégie foncière résidentielle** cohérente nécessitant une coordination de l'ensemble des acteurs du territoire. Les différentes expériences nationales en la matière montrent qu'une période de 20 ans (temporalité du SCoT) est requise pour la mise en œuvre efficiente d'une stratégie foncière.

3.2 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La surface disponible ne cesse de baisser depuis 10 ans. La tendance doit s'inverser avec l'arrivée de nouveaux projets.

• L'existant :

Phénomène à mettre directement en lien avec la consommation foncière, les disponibilités ne cessent de baisser depuis 1996 passant ainsi de 406 à 179 hectares en l'espace de 10 ans, soit une baisse de 56%. Aujourd'hui, les 179 hectares disponibles se déclinent entre 99 hectares disponibles immédiatement et 80 hectares aménageables sous 6 mois.

• Par territoire...

La surface disponible se répartit, à 54%, sur Clermont Communauté. Parmi les surfaces commercialisables les plus significatives, on retrouve les mêmes zones d'activités qu'en 2004 avec, toutefois, une surface disponible en baisse. A l'inverse, la Zone Industrielle de Gerzat Sud qui offrait 7 hectares en 2004, propose aujourd'hui, grâce à une extension, 17,5 hectares. L'extension de la zone des Gravières sur Châteaugay (5 ha) et la création de la zone du Petit Clos à Clermont-Ferrand (8,6 ha) arrivent également sur le marché.

Sur Limagne d'Ennezat, la surface disponible (57,4 ha) est située, à 83%, au Biopôle Clermont-Limagne. Celle-ci se divise à parts quasi-égales entre surfaces aménagées (23 ha) et facilement aménageable (24 ha). Le solde est situé, comme en 2004, sur quatre zones, à savoir : Les Champiaux (5,2 ha) à Ennezat, Chalon (2 ha) et La Luas (2 ha) à Chappes et Chavaroux (0,9 ha).

Riom Communauté offre une surface aménagée de 9,2 hectares. Le Parc Européen de Riom qui disposait de 11,4 hectares en 2006, n'offre plus qu'une seule parcelle de 4 hectares immédiatement disponible, avec comme implantation significative récente, la plateforme logistique de RénoVe Palettes. Enfin, 3,4 hectares sont facilement aménageables sur l'Espace Mozac.

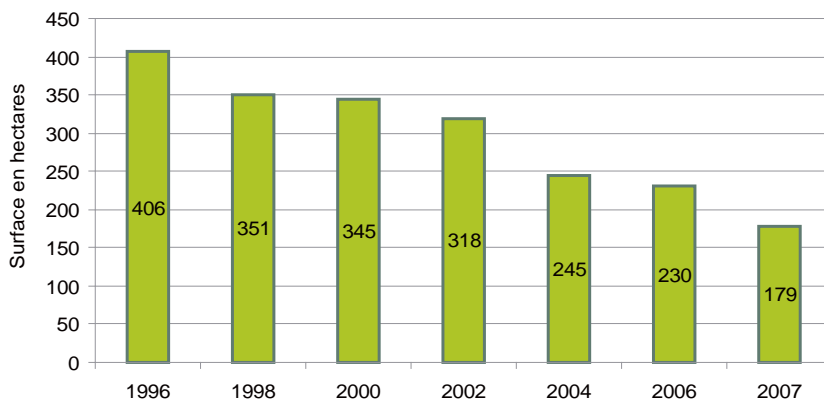
Volvic Sources et Volcans dispose encore de 12,2 hectares aménagés, principalement sur la zone de Champloup (10,5 ha), zone « montagne », tournée en partie vers l'agro-alimentaire.

Les zones de la Vallée du Jauron ou des Cheires arrivent quasiment à saturation.

Allier Comté et Billom Saint-Dier n'ont plus de foncier disponible, depuis 2002 pour la première et 2000 pour la seconde.

En 2006, Murès Allier, suite à une révision du PLU, a déclassé près d'un hectare situé en zone d'activités.

Evolution de la surface disponible, en zones d'activités, sur le Grand Clermont



Source et traitement : Comité d'Expansion Economique du Puy-de-Dôme - Base de données Annuaire des Zones d'Activités) Juillet 2007

De ce fait, aujourd'hui, elle ne dispose plus, de terrains commercialisables.

Gergovie Val d'Allier a vendu ses derniers terrains entre 2004 et 2006. Toutefois, les projets en cours vont remédier à cette situation sous 2 ans maximum.

• Par typologie d'activités...

Un parc thématique offre près de 30% du foncier disponible, à savoir : le Biopôle Clermont-Limagne (47,2 ha). Les surfaces commercialisables à destination des industriels (30%) se situent sur le Parc Industriel des Gravanches (29,6 ha), sur la Zone Industrielle de Gerzat Sud (17,4 ha). Quant à l'accueil des artisans (13% des disponibilités), on les retrouve principalement au Parc d'Activités de Champloup, à Volvic (10,5 ha), sur le Petit Clos (8,6 ha) à Clermont-Ferrand ainsi qu'au Grand Chirol, à Saint-Bonnet-près-Riom (6 000 m²).

Enfin, notons que les surfaces pour des commerces ou à des fins tertiaires et / ou technologiques sont aujourd'hui marginales, mais devrait émerger de nouveau avec la réalisation de nouveaux projets en cours.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

On entend par surface disponible, les disponibilités foncières immédiates et à moins de 6 mois. La notion de « facilement aménageable » correspond à une disponibilité de moins de 6 mois. Le potentiel foncier comprend les projets identifiés de zones d'activités aménageables dans un délai supérieur à 6 mois.

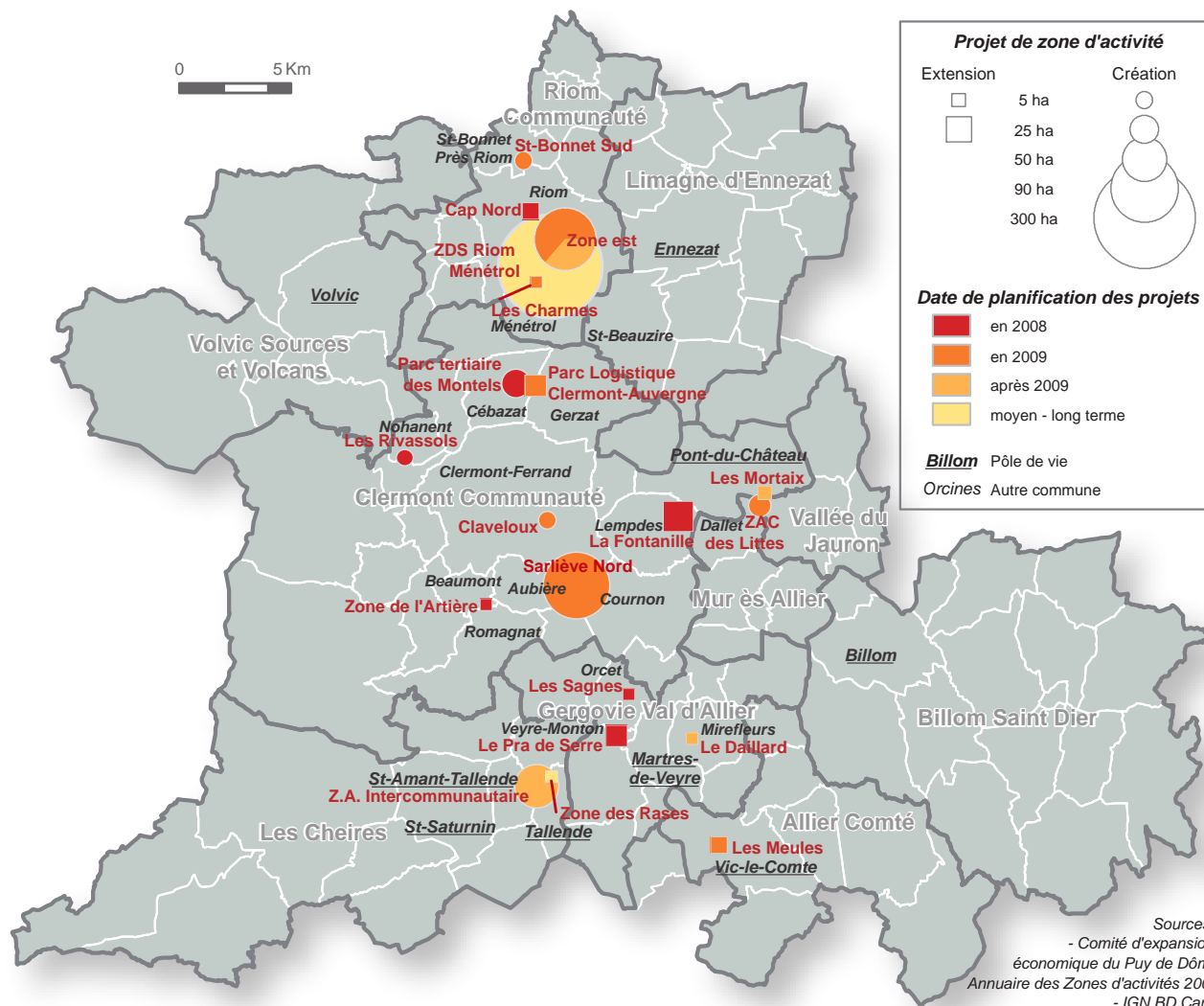
• Les projets...

Un potentiel foncier estimé à 15 ans hors zone de développement stratégique

Au total, 82 hectares de foncier vont être mis sur le marché en 2008, 180 hectares en 2009 et près de 86 après 2009 sans tenir compte du projet embranché de Riom-Ménétrol (200 hectares potentiels que ne seront opérationnels qu'à moyen / long terme).

Sur Clermont Communauté, historiquement, deux projets ont été annulés : l'extension des Grandes, au Centre (23 ha) prévue pour 2006 ainsi que l'extension de la Zone aéronautique Sud de Clermont pour 2007 (7 ha). Le motif de l'abandon pour les deux zones est lié aux fouilles archéologiques qui ont rendu ces projets trop onéreux.

Les projets de zones d'activités économiques



De plus, d'autres projets ont été modifiés : par exemple, l'extension de 40 hectares sur la zone de la Fontanille à Lempdes qui a été revue à la baisse à 28 hectares commercialisables avec un décalage dans le temps d'un an dans la conduite de l'opération.

Aujourd'hui, Clermont Communauté gère 6 projets sur les deux prochaines années, représentant 149 hectares :

- Sarliève Nord : 90 ha sur Aubière / Cournon prévu pour 2009.
- La Fontanille : 28 ha sur Lempdes prévu pour 2008.
- Le Parc Tertiaire des Montels : 23 ha sur Cébazat prévu pour 2008.
- Claveloux : 5 ha sur Clermont-Ferrand prévu pour 2009.
- Les Cheix (Extension de la zone de l'Artière) : 2 ha sur Romagnat prévu pour fin 2008.
- Zone de Rivassol : 1,1 ha sur Nohanent prévu fin 2008.

Globalement, on constate un décalage dans le temps d'une année dans les aménagements ou les mises en commercialisation pour l'ensemble de ces projets sauf pour Les Cheix qui été déjà prévu pour 2008. La complexité des procédures d'urbanisme (fouilles archéologiques, zone inondable, conformité des PLU...) et les enjeux d'aménagement du territoire peuvent expliquer ces décalages.

En ce qui concerne Riom Communauté, 9,1 hectares en projet sont prévus pour 2008, 61 hectares pour 2009 et 30 hectares après 2009 auxquels il faut ajouter à terme le projet de Riom-Ménétrol en cours d'étude.

Pour les deux années à venir, 4 projets vont être mis sur le marché :

- La zone Est : 52 ha (vocation ludique et logistique) en 2010.
- L'extension de la zone Riom Cap Nord : opérationnelle en 2008 (9,1 ha).
- La zone Saint-Bonnet Sud : prévue pour 2010 (6 ha).
- L'extension de la Z.A. des Charmes à Ménétrol : prévue pour 2009.

Après 2009, la seconde phase de la zone Est (20 hectares à vocation tertiaire) est programmée dans les aménagements fonciers de la communauté. Ici aussi, un décalage entre aménagements prévus et aménagements réalisés peut être évalué à plus d'une année avec, par exemple, la nécessité d'effectuer des fouilles archéologiques approfondies sur des parcelles de l'extension de la ZA des Charmes à Ménétrol.

Gergovie Val d'Allier Communauté met sur le marché en 2008 la 1^{ère} tranche de Pra de Serre 3 (5,5 ha sur 17 ha au total), parc d'activités à vocation industrielle et tertiaire en cours de commercialisation. L'aménagement de la 2^{ème} tranche est prévu pour fin 2009. En parallèle, Gergovie Val d'Allier Communauté prévoit d'aménager en 2008 l'extension de la zone artisanale des Sagnes à Orcet (3,3 ha).

La réalisation de l'extension de la zone du Daillard à Mirefleurs (2,2 ha) va sans doute se reporter après 2009 pour des raisons de non conformité de zonage entre le PLU communal et le Schéma Directeur.

Par ailleurs, dans le cadre de son schéma intercommunal de développement des Z.A.E, Gergovie Val d'Allier Communauté a l'intention de réaliser à moyen terme une extension du parc d'activités la Novialle - Gergovie et d'aménager un parc d'activités à vocation tertiaire et récréative sur le site de la Roulette (vocations à affiner - foncier à acquérir).

A plus long terme, l'aménagement de la ZDS de Sarliève est envisageable en partenariat avec Clermont Communauté.

Allier Comté prévoit une extension de 10 hectares de la zone d'activités des Meules à Vic-le-Comte qui sera commercialisable vraisemblablement en 2009.

Parallèlement, d'autres projets sont en cours de réflexion, à savoir :

- L'extension de la zone des Rases, à Tallende (les Cheires), dans un futur non défini à ce jour,
- La création d'une zone environnementale de 4 hectares, à proximité de l'Ecopôle et d'une zone BTP et la création d'une ZAC de 18 ha sur le site des « Littes » à Dallet (Mur ès Allier).

Globalement, si l'on applique le rythme moyen de consommation foncière de ces dix dernières années aux projets validés et planifiés, il faudrait environ 15 ans pour les commercialiser (en 2004, les chiffres annonçaient entre 15 et 20 ans). Un stock certes pour quinze ans avec des nécessités d'adoption en fonction de la consommation, de la concertation des élus, de la mise en conformité des documents d'urbanisme, de la maîtrise foncière, des fouilles archéologiques..., et la nécessité de veille foncière offrant une diversité des espaces d'implantation aux entreprises.

Cependant, ne sont pas pris en considération dans ce calcul, les projets type zone de développement stratégique qui ne sont pas encore validés dans le cadre du SCoT et qui pourraient considérablement accroître le stock. Reste à savoir quelle sera l'opérationnalité de ces opérations et leur échelonnement à moyen et long terme.

PAROLE D'EXPERT

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER - SMAF ET LES RÉSERVES FONCIÈRES PUBLIQUES...



Daniel Bentz

Une politique de réserve foncière à moyen ou long terme s'appuie nécessairement sur une politique d'aménagement

du territoire à long terme portant notamment sur la réhabilitation de quartiers dégradés ou l'extension de zones urbaines.

Cette politique permet, malgré un investissement non immédiatement rentable, de réaliser des économies substantielles à terme. A contrario, le manque d'anticipation met la collectivité dans une situation défavorable vis-à-vis des propriétaires. La collectivité est alors obligée d'accepter des surenchères pour tenir les délais ou contrainte de demander l'arbitrage du juge de l'expropriation entraînant pertes de temps et renchérissement des coûts de l'aménagement.

Au début des années 1990, les prix de l'immobilier stagnant, les collectivités pouvaient attendre le début des travaux d'aménagement pour acquérir, évitant ainsi le coût du portage foncier. La situation actuelle de surchauffe foncière est pour partie le résultat de cet attentisme qui a conduit à une raréfaction des réserves foncières publiques.

Une réserve foncière publique consiste donc en un ensemble de parcelles bâties ou non bâties si possible contiguës, possédées en pleine propriété par une collectivité ou un de ses établissements, immédiatement disponibles et sur lequel ne pèse aucune contrainte. Cette réserve

permet alors de réaliser tout aménagement dans les délais les plus courts (au moins ceux nécessaires à l'adaptation des documents d'urbanisme).

La constitution de ces réserves requiert du temps, une volonté clairement définie et de l'argent :

- *du temps pour acquérir les biens par une négociation patiente, hors de toute contrainte administrative, avec des propriétaires libres de leur décision, mais également hors de la pression générée par tout projet d'aménagement,*
- *une volonté clairement définie d'acquérir un ensemble de biens immobiliers dans un secteur donné pour créer les bases foncières d'un futur aménagement,*
- *de l'argent disponible pour répondre à cette volonté d'acquisition ou à toute décision de vente d'un propriétaire concerné par ces opérations.*

Les procédures administratives notamment les procédures de déclaration d'utilité publique ne sont plus alors utilisées que pour terminer les acquisitions foncières dans les secteurs pré opérationnels...

L'Etablissement public foncier - Smaf accompagne les collectivités dans ces actions de réserves foncières : 66 hectares en zone urbaine ou à urbaniser ont été acquis en 2007 pour un coût de 21 millions d'euros sur le territoire des 107 communes du Grand Clermont.

PARTENAIRES

Ce travail partenarial a été réalisé grâce :

- au SEPAC (maîtrise d'ouvrage),
- à l'Agence d'Urbanisme Clermont Métropole et du Comité d'Expansion Economique (traitement, animation, exploitation),
- aux membres du comité technique de l'observatoire du foncier : Caisse des Dépôts et Consignations, Chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme, CCI Clermont-Ferrand et Riom, Chambre de métiers et de l'artisanat du Puy-de-Dôme, Conseil général, Conseil régional, DDE du Puy-de-Dôme, EPCI du Grand Clermont, Epf-Smaf, SAFER.

Directeurs de la publication :
Vanessa Luciani (SEPAC)
Claude Schwartzmann (Agence d'urbanisme)
Gérard Marcus (CEE)

Etude et rédaction :
Alexandre Amary, Jean-Michel Demard, Gérald Paulin, Isabelle Rieuf.

Modules graphiques :
Japa
Conception graphique et mise en page :
Valérie Sol
Impression : Diazo 1 - avril 2008
Cette publication est téléchargeable sur :
- www.clermontmetropole.org
- www.expansion63.com

