

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME



Commune de

LE CREST

Document Initial
Mars 2012

Version Mars 2013

SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

PRESCRIPTION
Délibération du conseil municipal du 30 janvier 2009

ARRET DU PROJET
Délibération du conseil municipal du

APPROBATION
Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Préambule...

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune du CREST et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. constituera pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

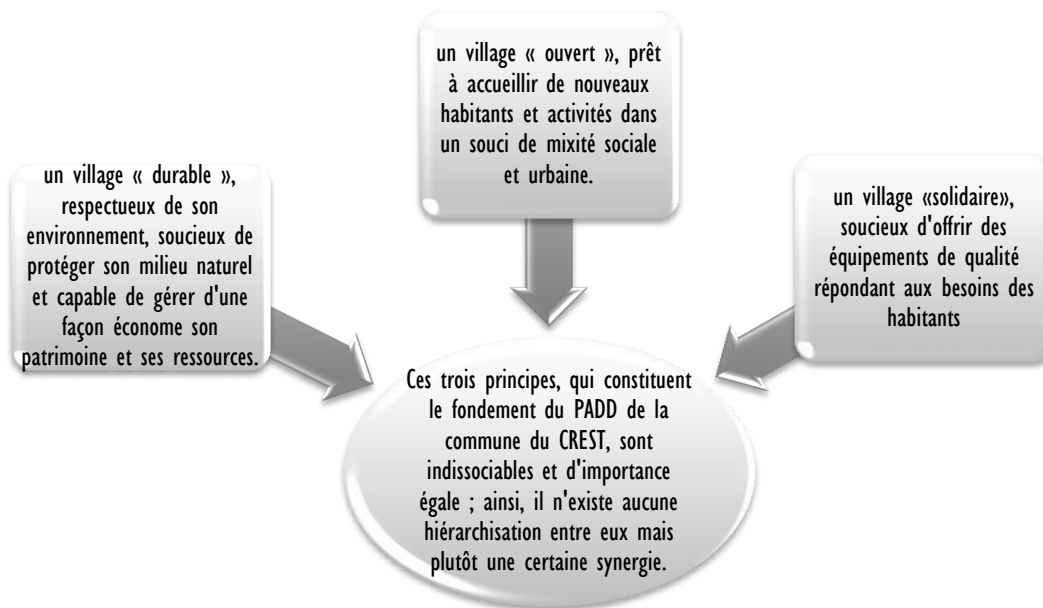
Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune du CREST s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- **l'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

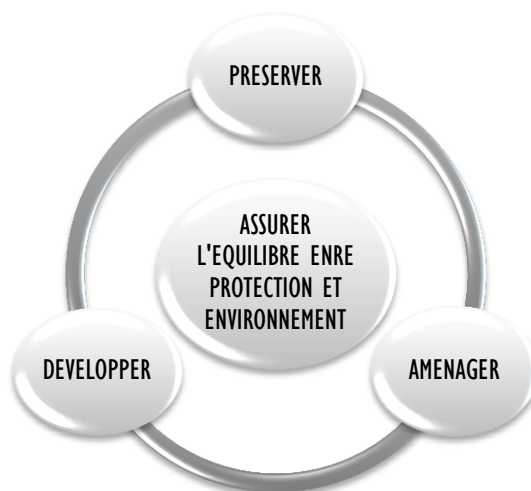
Politique générale

Au sud de l'agglomération clermontoise, la commune du CREST se situe sur une butte rocheuse (à 650m d'altitude environ) à l'extrémité Est de la Montagne de la Serre, et encadrée de 2 vallées. Le bourg du Crest, perché sur la butte, constitue la seule unité urbaine du territoire communal. Autour du noyau urbain ancien, et sur les pentes de la butte, se sont développées, en tâche d'huile, de larges plaques urbaines, depuis le début du 20^e siècle. L'environnement naturel et paysager de grande qualité, que la commune offre, est un élément très recherché. Le Crest est devenue une commune résidentielle de Clermont Fd.

La commune définit son développement comme celui :



A cette fin, 3 orientations de base peuvent être retenues pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du CREST :



PRESERVER

La base du PADD de la commune reste la préservation des paysages et de l'environnement. La qualité de vie liée à la qualité des espaces naturels, de l'architecture et des paysages doit être préservée.

DEVELOPPER

Avoir un développement qui correspond à un confortement de la population associé à une évolution raisonnable. Rechercher une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

AMENAGER

Trouver un équilibre entre le développement urbain et le développement de l'espace rural avec préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part.

Le PADD du CREST

1/ Les perspectives d'évolution

La commune connaît une croissance démographique continue depuis la seconde moitié du 20^e siècle. Malgré une légère récession en 1968, la croissance démographique s'amplifie depuis les années 1980. L'ouverture du 1^{er} tronçon autoroutier en 1977 contribue largement à l'attractivité du territoire.

En 2009-12, la commune du Crest comptabilise 1248 habitants (données Insee).

- Le solde migratoire constitue le levier principal de l'essor démographique, même s'il opère une baisse progressive depuis les années 1980.
- Le profil de la commune correspond à celui des communes péri-urbaines de Clermont Fd, avec des arrivées importantes de jeunes familles.
- Le phénomène de desserrement des ménages n'épargne pas la commune, même s'il est moindre que sur de nombreuses communes : 2.5 pers/ménage environ pour la commune du Crest.

D'un point de vue Habitat, Le Crest fait partie de la Communauté de communes des Cheires qui ont la plus forte dynamique :

- un taux de constructions neuves le plus important de l'agglomération
- les extensions urbaines se sont développées en périphérie des bourgs existants, ce qui a eu pour conséquence de délaisser un peu leurs centres anciens médiévaux qui concentrent la vacance.
- Le prix des terrains est élevé sur Le Crest.
- Les offres habitat portent très peu ou pas sur l'ancien. La commune offre essentiellement des grandes maisons de standing avec grands terrains (1 000 m² et plus).

Les contraintes supra communales à prendre en compte.

1 - Le SCOT du Grand Clermont.

Les élus du Grand Clermont souhaitent relever le défi démographique en se fixant l'objectif d'accueillir au moins 50 000 nouveaux habitants d'ici 2025. Cet objectif est le minimum à atteindre pour viser le statut de métropole nationale et européenne.

La commune du CREST se situe dans l'espace périurbain du Grand Clermont.

Un des objectifs fondamentaux du SCoT est d'améliorer l'efficacité foncière en réduisant en moyenne d'au moins 20 % la surface de terrain par logement individuel. Ainsi, afin de rendre compatible le développement urbain avec la préservation de l'environnement, le DOG fixe comme objectif de porter la densité moyenne à : ➔ 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement individuel dans les espaces périurbains. Il est précisé que ces densités moyennes constituent un objectif vers lequel il faut tendre. Par ailleurs, leur respect ne s'entend pas opération par opération mais à l'échelle de la commune. Elles autorisent des traitements différenciés d'un espace à l'autre en fonction notamment de la densité de l'espace environnant et selon que les opérations d'aménagement se situent dans des secteurs de renouvellement, au sein du tissu urbain existant ou en extension urbaine.

En considération des objectifs d'efficacité foncière, le SCoT fixe par EPCI des surfaces maximales pour la construction de logements : ➔ Les Cheires : 82 ha.

Il est à noter que la commune du Crest se situe à proximité de la commune de St Amant Tallende, définie au SCOT comme pôle de vie. Dans plusieurs domaines, ce contexte peut être bénéfique à la commune du Crest (ex : déplacements, services, équipements, ...).

2 - Le PLH intercommunal 2009-2014

Un des objectifs du PLH est de maîtriser le développement pavillonnaire sur Le Crest.

Concernant la construction neuve, le PLH spécifie que la commune du CREST peut accueillir entre 2009 et 2014, 50 constructions individuelles.

Le PLH souhaite encourager la création de logements locatifs sociaux publics : 9 logements locatifs sociaux (6 PLUS en réhabilitation et 3 PLUS en constructions neuves).

Rappelons que les mouvements migratoires liés à la périurbanisation montrent une forte dépendance démographique des territoires comme le CREST vis-à-vis de la métropole régionale. Le dynamisme démographique dépend en effet fortement de l'intensité des arrivées des ménages clermontois et directement de l'attractivité de la métropole auvergnate hors des frontières du Puy-de-Dôme.

Les projections Insee annoncent une confirmation pour l'attraction du territoire des Cheires, avec une croissance continue à venir.

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, et notamment de jeunes familles, afin notamment de lutter contre le vieillissement des populations communales.

Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années (horizon 2030), vise à atteindre les 1500 habitants environ, ce qui correspond à l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires.

La commune souhaite :

- ✓ favoriser l'accueil de jeunes ménages, pour lutter contre le vieillissement de la population, pour pérenniser le nombre d'élèves de l'école. La municipalité souhaite également penser aux anciens qui se retrouvent seuls
- ✓ favoriser la création de logements locatifs, des petits logements de pleins pieds, l'accessibilité à la propriété, les logements de pleins pieds.
- ✓ Etudier la faisabilité de création d'un « éco-quartier » qui pourrait permettre des aménagements.

La commune du Crest n'envisage pas d'ouvrir de nouvelles grandes zones constructibles, la disponibilité actuelle est suffisante, par contre la répartition peut évoluer.

Remarque : Les thèmes retenus dans le PADD doivent être appréhendés de manière transversale. Ils font converger les politiques de développement économique local, de développement social, de protection de l'environnement et de gestion économe des ressources naturelles et d'aménagement.

Les limites du PADD ...

« Le PADD doit se limiter, dans la rédaction de ses orientations : aux domaines de l'aménagement et de l'urbanisme ; aux éléments ou dispositions qui sont plus généralement de la compétence du PLU. Ainsi, il convient d'écarter du PADD les politiques ne relevant pas de ces domaines au sens large, telles que les politiques culturelles, d'animation, Ceci n'empêche pas que de telles politiques plus vastes, puissent alimenter les explications et justifications du projet ou des règles figurant au rapport de présentation.

De même, le PADD doit écarter ce qui de manière générale, n'entre pas dans les compétences du PLU : les principes d'entretien (espaces publics, ...) ; les pratiques culturelles sur certains secteurs de la commune dans les espaces agricoles ; les éléments de financement des aménagements ; si un Agenda 21 peut constituer une bonne base de projet préalable, seuls certains éléments pourront trouver une traduction dans le PADD et dans les dispositions réglementaires du PLU. »

Source : le PLU, fiche pratique du CERTU.

Dans ce cadre, certains objectifs définis dans le PADD du Crest n'entrent pas dans les compétences du PLU. Cependant, il nous apparaît intéressant de les mentionner au sein du PADD : ces éléments apparaissent clairement complémentaires pour l'explication et la justification des orientations majeures.

Le PADD du CREST

2/Les grandes orientations

■ Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles, par des zonages naturels

CONSTAT

- La commune du CREST fait partie des Coteaux d'Agglomération du Grands Clermont, ce qui correspondent principalement aux buttes et plateaux insérés dans le tissu urbain avec des zones Natura 2000 et des ZNIEFF (plateau de la Serre...) et aux vallées traversant le site d'Ouest en Est (Auzon). Ils constituent des espaces naturels et agricoles charnières entre la ville et les territoires périurbains et sont soumis à des pressions urbaines souvent importantes.
- La commune du CREST se situe à la charnière entre la chaîne des Dômes à l'ouest et la plaine de la Limagne à l'est. Elle se situe sur une butte rocheuse, à l'extrémité Est de la Montagne de la Serre, encadrée de 2 vallées où circulent les ruisseaux de l'Auzon au Nord et de la Veyre au Sud. La montagne de la Serre est une langue tabulaire étirée (vieille coulée volcanique, issue de la chaîne des puys, suspendue par une inversion de relief), qui se termine par la butte du Crest.
- Les zonages naturels existants portent sur la montagne de la Serre (Natura 2000, ZNIEFF et ZICO), l'Auzon et la petite zone humide de la Vernède (ZNIEFF). Cependant, d'autres éléments (trames végétales) sont à prendre en considération pour maintenir l'équilibre des grands ensembles. Ils constituent des supports secondaires aux corridors écologiques.
- Les structures végétales sont nombreuses, diversifiées. Les trames bleues et vertes sont peu fragmentées et ne souffrent pas trop de fragmentation de la part des trames urbaines. L'activité agricole est un « corridor » secondaire, servant d'appui entre les trames bleues et vertes. La principale fragmentation du territoire porte sur le réseau routier et notamment l'A75. Cette infrastructure routière constitue une barrière à la biodiversité.



LES MESURES

Pérenniser la protection des milieux naturels majeurs : la montagne de la Serre.

La Montagne de la Serre, d'origine volcanique, permet l'observation de centaines de milliers d'oiseaux migrateurs. Grâce à l'association rivières / forêts de pente / zones cultivées en plateau, ce secteur constitue un couloir de migration et abrite une avifaune riche et variée.

Les menaces se concentrent essentiellement sur des changements d'orientations agricoles, pouvant entraîner à terme une fermeture du milieu et être ainsi préjudiciable à la faune. La fréquentation croissante du site et les périls liés à la périurbanisation a poussé les élus de la communauté de communes à opter pour la mise en œuvre d'un plan de gestion à l'échelle de l'ensemble du plateau.

➔ Un zonage adapté naturel et/ou agricole permettra la protection de ce site.

Protéger les zones humides : la Roselière de la Vernède.

La commune du Crest porte une petite zone humide, d'environ 1 ha, située à l'est de l'A75. Dénommé la Roselière de la Vernède, ce site a été répertorié dans l'inventaire scientifique des ZNIEFF et géré par le CEPA. Outre le fait que ce site ait une importance pour la biodiversité, il présente un intérêt épuratoire. Dans la nature, les roselières fonctionnent donc comme des filtres dépolluants très intéressants dans les zones d'agriculture intensive.

➔ Un zonage adapté naturel et/ou agricole permettra la protection de ce site.

Renforcer, garantir la pérennité des corridors écologiques par la protection des trames bleues et vertes.

La trame verte est prégnante, éclatée, et couvre des registres variés : boisements du plateau de la Serre, ripisylve le long de l'Auzon, arboriculture, friches, haies et alignement d'arbres, arbres isolés, ...

➔ Maintenir les structures végétales existantes et favoriser leurs densification, pour encourager les connexions des trames bleues / vertes et le maintien de la biodiversité (faune).

Un classement en Espace Boisé Classé pourra faciliter leur conservation et leur densification, notamment le long de certains chemins communaux.

La trame bleue sur la commune est très limitée et correspond au linéaire du ruisseau de l'Auzon et à la petite zone humide de la Vernède.

➔ Conserver les cours d'eau, en favorisant la protection des différents milieux naturels annexes (cordon boisé le long des cours d'eau) et en protégeant les berges par des plantations et par un classement en zone naturelle N. Mettre en place une marge de recul de part et d'autre du cours d'eau.

Préserver et renforcer les espaces naturels et les motifs végétaux vont concourir au maintien de la qualité des eaux. Protéger les sources d'eau qui alimentent certaines fontaines.

La vocation agricole est encore forte, et mêle terres labourables et pâtures. Ces espaces agraires constituent un support complémentaire et enrichissent les liaisons entre les différents corridors écologiques.

➔ Favoriser la vocation agricole et limiter la péri urbanisation.

Accompagner les mutations pour une préservation et une mise en valeur des paysages.

Une grande attention doit être portée sur les mutations paysagères générées par la déprise agricole et la pression urbaine. A trop accueillir et construire sur la butte du Crest, les motifs paysagers qui ont été à l'origine de la qualité et l'attractivité de la commune, risquent de disparaître.

Cette mesure se traduira essentiellement par plusieurs points : maîtriser les pressions urbaines, préserver les espaces naturels, retrouver des « poumons verts » au sein des plaques urbaines.

Dans le cadre d'extensions urbaines, conserver une partie de cette trame verte pourrait participer à une meilleure intégration des nouvelles constructions à venir. Cette trame verte peut être judicieuse pour arborer visuellement le tissu pavillonnaire et éviter de créer une limite trop franche et abrupte entre nature et urbain, comme cela peut être le cas sur de nombreuses communes.

Dans le cadre de la définition d'orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation future, des éléments naturels pourront être identifiés pour une meilleure intégration paysagère, ou pour réduire, limiter des nuisances ou des risques éventuellement générés par la pression urbaine.

■ Préserver et maîtriser une activité agricole sur le territoire.



LES MESURES

Permettre l'activité agricole et le développement des exploitations.

Préserver les surfaces viticoles.

Concernant la viticulture, le SCOT du Grand Clermont identifie des secteurs viticoles à préserver sur le territoire du Crest.

Favoriser, inciter la mise en place d'autres cultures.

Outre les modes de culture en place sur la commune (céréaliculture, pastoralisme, viticulture), la commune souhaite initier la mise en place de la culture maraîchère et d'autres cultures dites pour le développement des filières courtes. Ce type de petites cultures étaient traditionnellement en place sur le territoire.

Préserver les structures végétales (boisements, haies, alignement d'arbres).

Cette mesure passe par la mise en place de trames vertes (comme vu plus haut), mais également par l'éventuelle création d'Emplacements Réservés (notamment le long de chemins d'exploitation).

➔ Les éléments intéressants à préserver et conforter seront identifiés dans le cadre d'un inventaire paysager réalisé en application de l'article L.123.1.7.

Ex : trame verte le long de la route de la Roche Blanche.

■ Maitriser la croissance urbaine.

Maitriser la pression urbaine. Définir une ambition démographique adaptée aux contraintes naturelles et techniques du territoire. Tendre vers une densification urbaine et favoriser d'autres modes d'habitats.

CONSTAT

- Le bourg ancien né au 11^e siècle, a connu peu de modification durant près de 8 siècles. Les extensions péri urbaines datent essentiellement de la seconde moitié du 20^e siècle. Le nouveau modèle d'habitat (maison individuelle au milieu de sa parcelle) a profondément modifié la morphologie du bourg. Ces nouvelles constructions, gourmandes de terres, s'étalent en plaques sur les pentes de la butte du Crest. La consommation foncière est très forte. Un des enjeux majeurs pour la commune est de freiner cette pression foncière et surtout la consommation foncière. Des limites à l'urbanisation doivent être définies.
- Un secteur plutôt attractif où la pression urbaine va se renforcer. La consommation foncière va certainement se poursuivre au même rythme pendant plus d'une dizaine d'années, d'autant que l'engouement pour la maison individuelle avec terrain est toujours fort. La demande intéresse toujours de grands espaces (+ de 1000 m²) pour « se sentir à la campagne, éloigné des voisins » mais semble s'orienter désormais vers d'autres types de produits : plus petits, plus proches des centres de vie...

La commune du CREST souhaite favoriser l'accueil de jeunes ménages, pour lutter contre le vieillissement de sa population, et pour pérenniser le nombre d'élèves scolarisés sur le territoire. Elle envisage de favoriser la création de logements locatifs, de petits logements de plein pied (notamment pour répondre aux besoins des anciens), l'accessibilité à la propriété.



LES MESURES

Densifier, Conforter le bâti existant par la mise en place d'un règlement adapté (articles 6, 7, 11, ...).

Le PLU prendra en compte les objectifs du SCOT du Grand Clermont, à savoir, limiter la consommation des espaces, et tendre vers une consommation de 700m² par logement individuel. La commune souhaite également que soit prise en compte la surface minimum des constructions en

fonction de la topographie des terrains, que soient favorisées les constructions en limite de propriété pour les petits terrains,

Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser.

Le POS actuel affiche la présence d'espaces vides dans les zones urbaines. Ces « dents creuses » constituent des potentialités urbaines à ne pas omettre. L'urbanisation de ces secteurs est à programmer avant même d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation.

Engager une réflexion sur les vastes zones d'urbanisation future définies au POS actuel.

➔ Stopper l'urbanisation linéaire de certains secteurs.

➔ Définir des zones d'urbanisation future.

Les réserves foncières définies au POS actuel (zones NA) sont très grandes. La commune est consciente que la disponibilité foncière ainsi définie par le POS actuel est largement suffisante, et, en ce sens, elle n'envisage pas dans le PLU, la création de nouvelles zones d'urbanisation future. Par contre, elle souhaite plutôt engager une réflexion sur ces vastes zones NA. Une partie seulement de ces zones seront ouvertes à la construction. Une partie d'entre elles devront être requalifiées en zone agricoles.

Exemples des sites pressentis pour la réflexion :

- Les 2 petites zones NA présentent un intérêt pour réaliser une opération expérimentale. Mais elles ne sont pas libérables à court terme.
- La zone NA de Périgonde suscite bien des interrogations. Elle peut être appréhendée comme une réserve stratégique pour contrecarrer des tendances néfastes pour les grands équilibres communaux ou comme une nouvelle étape de l'étalement urbain qui conduirait à un continuum de l'urbanisation dans la vallée.

L'objectif de cette réflexion est de savoir si ces zones se justifient pleinement. La volonté communale est d'adapter au mieux les besoins communaux en réserves foncières. Une autre répartition de ces réserves foncières pourrait être engagée. De plus, cette mesure facilitera la requalification de certains secteurs en zones agricoles ou naturelles.

➔ Organiser le développement urbain dans le temps : Échelonner l'urbanisation.

- Les zones d'urbanisation future classées AUg sont viabilisées et doivent comporter des orientations d'aménagement et de programmation pour leur ouverture.
- Les zones d'urbanisation future classées AU doivent être appréhendées comme des réserves foncières où l'urbanisation est prévue à long terme, afin de freiner l'étalement urbain. Ces zones nécessiteront une modification du PLU pour leur ouverture, et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

■ Rendre les choix de développement compatibles avec le schéma d'assainissement

CONSTAT

- Le réseau du bourg est connecté à un collecteur intercommunal recueillant les eaux usées depuis Theix, jusqu'à la station d'épuration implantée à Cournon d'Auvergne, en transitant dans le fond de vallée (sur 17 km).
Le réseau sud est conduit vers le réseau communal de Tallende, avant de rejoindre le collecteur de la Veyre.
- Une étude pour le schéma d'assainissement a été réalisée en 2000 (Saunier Environnement) et propose différents scénarii de raccordement de certaines zones habitées au système d'assainissement collectif. Certains travaux ont déjà été effectués.
- La configuration du territoire met en évidence une problématique des eaux de ruissellement. L'imperméabilisation des sols doit être limitée.



LES MESURES

Etendre les réseaux en fonction des besoins et des possibilités.

Définir une ambition démographique adaptée aux contraintes naturelles et techniques du territoire.
Organiser le développement urbain dans le temps : Échelonner l'urbanisation en fonction du programme d'assainissement collectif. Par exemple, les zones d'urbanisation future classée AU (urbanisation prévue à long terme) ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les réseaux seront mis en place, et notamment lorsque l'assainissement collectif sera opérationnel.
Toutefois, l'assainissement individuel n'est pas proscrit. Certains secteurs contraints à l'assainissement individuel resteront constructibles.

■ **Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels. Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques.**

CONSTAT

- Risque sismique : La commune du Crest se situe dans une zone d'aléa modéré.
- Risque inondation, d'une intensité forte. Un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 9 mai 2007.
- Risque gonflement / retrait des Argiles, d'aléa fort. Ce risque n'induit pas d'inconstructibilité.
- Risque de mouvement de terrain, d'aléa modéré.
- Risque lié à une canalisation de gaz à haute pression.
- Risque lié au transport de matières dangereuses, d'aléa faible.
- L'accueil de populations supplémentaires va générer des constructions, une consommation foncière et une augmentation des surfaces imperméabilisées.



LES MESURES

Limiter ou interdire l'urbanisation, notamment dans les secteurs concernés par des risques.

Assurer un espace minimum à la rivière pour maintenir les capacités de stockage des zones inondables, en favorisant des zonages naturels, agricoles, de jardins, ...

Mettre en place des mesures pour limiter, freiner, réduire les éventuels risques naturels liés à l'urbanisation.

La pression foncière est très forte sur le territoire communal. L'accueil de nouvelles populations et l'urbanisation de nouveaux quartiers génèrent dans certains secteurs, des risques de glissement de terrain, de ruissellement pluvial, ... plus ou moins forts.

Afin de réduire ces risques, la commune envisage la mise en place de différentes mesures :

➔ Des Emplacements Réservés. Exemples : La zone d'urbanisation future du POS actuel (NA) à hauteur de Périgonde pourrait recevoir un Emplacement Réservé linéaire, le long de la voirie. La mise en place d'une bande herbeuse, plantée de noyers, pourra constituer une action en faveur de la limitation du risque de ruissellement pluvial.

■ Répondre aux besoins en matière de logements

Retrouver un équilibre entre les différentes offres d'habitat (ancien/neuf, différentes densités, ...). Promouvoir les énergies renouvelables.

CONSTAT

- Le bourg ancien comprend un patrimoine architectural vernaculaire très varié. Ne répondant plus aux besoins actuels, de nombreux bâtiments sont à l'abandon et peuvent constituer un potentiel non négligeable.
- Les nouvelles zones d'habitation présentent un habitat pavillonnaire diffus et des modèles architecturaux très variés. Ce modèle d'habitat est très consommateur de foncier.
- On peut penser que le taux de personnes par ménage (2,5) va diminuer dans la prochaine décennie et se rapprocher de celui de l'aire urbaine de Clermont-Ferrand (2,27). Ainsi, pour le calcul des perspectives d'évolution, on retiendra un taux raisonnable de 2.45 personnes par ménage pour les années 2010-2020.
- La situation sur la commune du Crest est très différente. Elle reflète véritablement sa vocation résidentielle, aux portes de la zone d'emplois de Clermont. La pression démographique est telle, que la commune compte désormais, un parc de logement jeune. Les logements construits depuis les années 1975 constituent près de 66% des logements. Le parc ancien (antérieur à 1949) représente en 2007, moins de 25% des logements. Cependant, ces indicateurs mettent également en évidence les dérives et excès que cette situation peut générer. Un équilibre est à rechercher.
- Une forte dépendance énergétique de la communauté de communes de l'ordre de 88%.



LES MESURES

Viser la mixité des offres de logements.

Un des objectifs majeurs de la Commune est de répondre aux différents besoins de Logements. Elle souhaite favoriser, initier la création d'offres d'habitats variés, tant en locatifs qu'en accession.

➔ Répondre aux objectifs logements définis par le PLH 2009-2014. Le Crest dépend du secteur n°2 : 50 constructions individuelles et 9 logements locatifs sociaux sont à créer.

Favoriser la réhabilitation et le recyclage des logements existants : bâtiments vernaculaires (maisons vigneronnes, fermettes, fermes agricoles, maisons de bourg, ...).

➔ Les logements vacants de la commune sont au nombre 37 en 2007. Ils se concentrent essentiellement dans le bourg ancien. La commune souhaite inciter la remise en service de ces logements en grande partie privés, notamment en encourageant la mise en place de logements locatifs.

Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables.

➔ Faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les filières propres (matériaux isolants, bio climatisation, ...) pour les constructions neuves. Tous matériaux ou techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables seront autorisés.

En ce sens, la commune a engagé une réflexion sur plusieurs projets :

- La création d'un quartier « Développement Durable » intégrera les notions d'économies d'énergies.
- Tout en souhaitant conserver les zones naturelles, la commune souhaite étudier la possibilité et le bien fondé d'aménager le bas du plateau de la Serre.

■ Maintenir l'activité économique de la commune

CONSTAT

- La commune compte peu d'entreprise.
- Plus de 90% de la population travaille à l'extérieur.
- Saint-Amant-Tallende, pôle de services intermédiaire, est le centre du bassin de vie.



LES MESURES

Permettre la présence d'activités économiques au sein du bourg.

L'objectif est de permettre aux services et commerces actuellement présents dans le centre bourg, de pérenniser leurs activités.

Développer le site de la Jonchère.

La commune ne dispose pas de zone d'activités et ne souhaite pas en créer une. Cependant, elle envisage de conforter le site de la Jonchère. Ce site, situé à proximité de l'accès à l'autoroute, constitue une des entrées dans le territoire des Cheires. Disposant actuellement de quelques équipements (site de co-voiturage, station essence), le site de la Jonchère pourrait recevoir un à deux projets supplémentaires. L'accueil d'entreprises liées au tertiaire, au commerce de produits locaux, ... participerait en partie à la mise en valeur de cette entrée stratégique sur le territoire des Cheires.

■ Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants

CONSTAT

- Les déplacements augmentent, les trajets s'allongent, la voiture est le mode de transport le plus utilisé.
- La commune dispose d'une aire de co voiturage à la Jonchère.
- La morphologie du bourg, sa densité, sa voirie étroite, ... font que les possibilités de stationnements sont peu nombreuses. A l'exception de la place Beudonnat, laquelle a une vocation spécifiquement de parking, la problématique du stationnement est un enjeu fort pour le bourg. Plusieurs curetages ont été réalisés et ont permis de libérer quelques stationnements ponctuels.
- Les populations accueillies sur la commune sont essentiellement constituées par des jeunes familles.



LES MESURES

Répondre aux besoins des populations en terme de services et équipements.

- ➔ Développer le site de co voiturage de la Jonchère.

La commune ne dispose pas de zone d'activités et ne souhaite pas en créer une. Cependant, elle envisage de conforter le site de la Jonchère. Ce site, situé à proximité de l'accès à l'autoroute, constitue une des entrées dans le territoire des Cheires. Disposant actuellement de quelques équipements (site de co voiturage, station essence), le site de la Jonchère pourrait recevoir un à deux projets supplémentaires. L'accueil d'entreprises liées au tertiaire, au commerce de produits locaux, ... participerait en partie à la mise en valeur de cette entrée stratégique sur le territoire des Cheires.

Consciente de la problématique des déplacements (liée à la pression urbaine de territoire), et de la fréquentation du parking de co voiturage (situé à l'entrée de l'autoroute), la commune souhaite poursuivre ces actions en faveur de l'inter modalité.

- ➔ Conforter les équipements et services liés aux sports, loisirs, Un zonage approprié sera défini.
 - Le plateau St VERNY a une vocation d'espaces de loisirs et de détente. La commune souhaite conforter cette vocation et poursuivre l'aménagement de ce secteur.
 - Le secteur au nord-est de la commune pourra recevoir une vocation de sports, loisirs. Un zonage approprié permettra la mise en place de ces besoins. La vocation de ce secteur sera en

cohérence avec les secteurs de loisirs des communes voisines de La Roche Blanche et d'Orcet qui se situent à proximité.

- ➔ La commune souhaite étudier la possibilité ou le bien fondé d'aménager le bas du Plateau de la Serre pour réaliser un élargissement de la route ou un parking.

Développer les modes de déplacements doux, avec la réalisation de nouveaux cheminements piétons pour améliorer les liaisons inter quartiers, l'accessibilité du centre bourg et l'accès aux différents équipements.

- ➔ Des emplacements réservés peuvent être mis en place pour la création de cheminements doux.
 - Renforcer, initier des cheminements doux entre le centre bourg et les quartiers périphériques.
 - Le PAB propose des cheminements à créer, essentiellement sur le versant nord.
- ➔ Dans le cadre de zones d'urbanisation future (AUg et AU), des orientations d'aménagement et de programmation peuvent être définies notamment en terme de voirie (tendre vers une perméabilité des quartiers, éviter les impasses et autres raquettes). Engager une réflexion notamment vis-à-vis du PAB réalisé en 2004, et des actions proposées pour la desserte des zones à urbaniser du POS actuel. Cette mesure participe à réduire les gaz à effet de serre.

Répondre aux besoins de stationnement.

La commune souhaite développer les zones de stationnements, notamment dans le bourg centre.

- ➔ Des emplacements réservés peuvent être mis en place.

Le PAB réalisé en 2004 a sélectionné des sites supplémentaires présentant un potentiel de stationnement. Il s'agit de constructions vacantes voire en ruine pouvant être démolies, ou de curetages déjà effectués nécessitant un aménagement.

- ➔ Le règlement : La transformation des granges en garage peut être un bon compromis, à condition que le changement d'affectation s'insère correctement à l'architecture de la construction.

Conforter les espaces verts, jardinés, ... comme espaces de proximité.

- ➔ Favoriser le maintien des jardins familiaux et conforter leur présence, dans et à proximité du bourg. Les zones de jardins identifiés au POS seront conservées. Une réflexion s'est engagée sur la possibilité d'agrandir ces secteurs jardins, voire d'en créer de nouveaux. Un zonage spécifique sera mis en place.

■ Aménager, améliorer l'image de la commune.

CONSTAT

- La commune du Crest n'a pas à priori de vocation touristique. Cependant, à une plus grande échelle, elle participe dans une certaine mesure, à mettre en valeur la vocation touristique de la région, et à l'attractivité du secteur des Cheires.
- Plusieurs monuments historiques : Borne armoriée : Inscrite en 1964 ; Le Château : Inscrit en 1926 ; L'église Notre Dame de l'Assomption : Classée en 1907 ; La Maison des Moines : Inscrite en 2004 ; Les remparts : inscrits en 1926 ; La Tour de l'Horloge : inscrite en 1926.
- Le site du fort est envahi par la végétation. Eviter que ce site patrimonial disparaisse. Engager une réflexion sur son devenir.
- Le SCOT du Grand Clermont souhaite renforcer sa vocation touristique. Dans ce cadre,
 - la Montagne de la Serre est identifiée comme «espaces à enjeux récréatifs ou pédagogiques à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public»
 - l'A75 et la RD213 sont identifiées comme « axe routier majeur à valoriser ou à requalifier dans un perspective d'attractivité touristique »
 - la vallée de l'Auzon est identifiée comme « espace paysager à valoriser ».



LES MESURES

Mettre en valeur les éléments du patrimoine : fort, monument historique, constructions vernaculaires ...

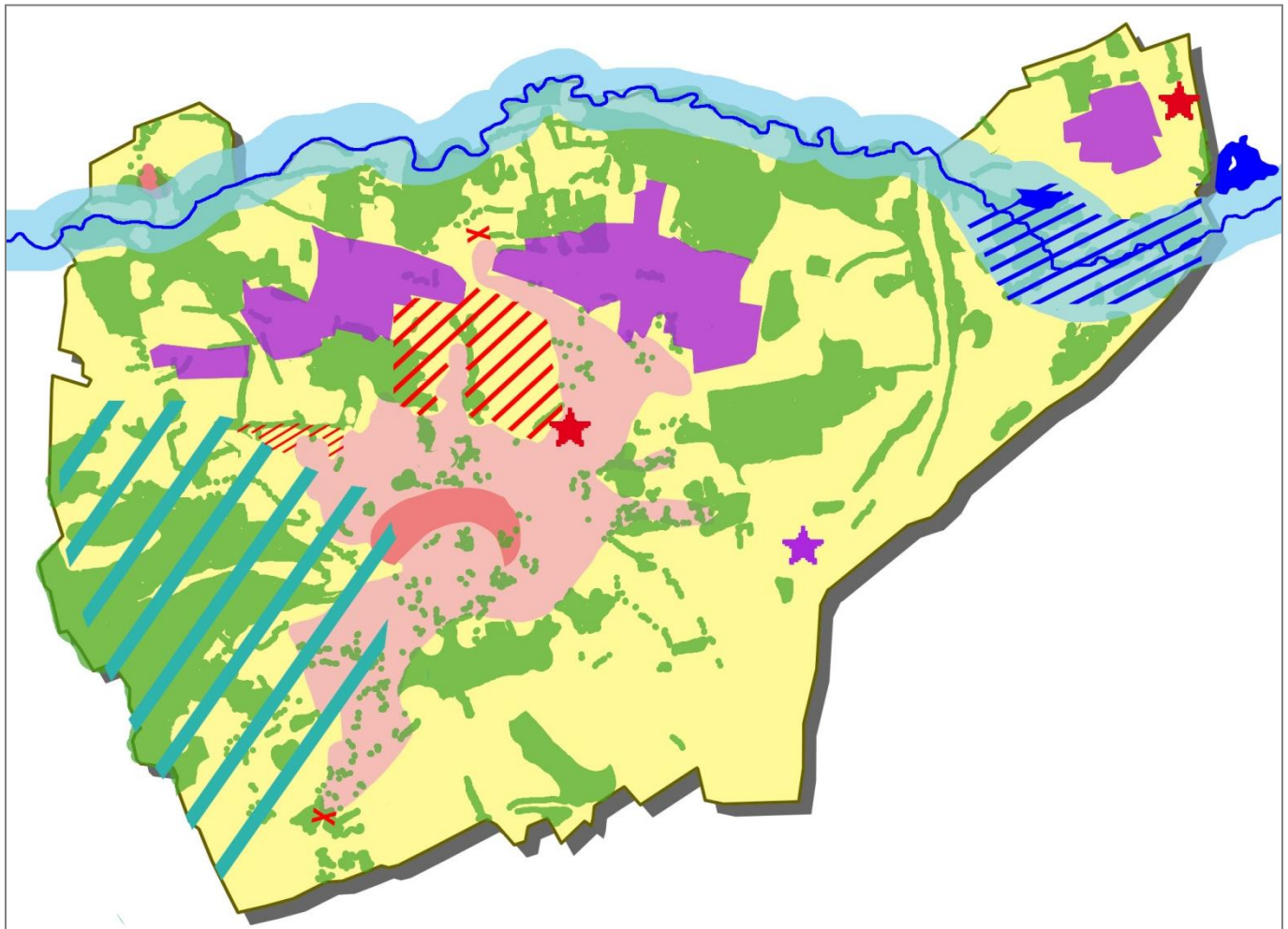
- ➔ Engager une réflexion sur l'état du fort et son devenir.

La commune souhaite mettre en place une protection des vestiges du fort. Un zonage approprié pourra faciliter la préservation et la mise en valeur du fort ancien.

- ➔ Mobiliser des opportunités dans le parc ancien afin de réutiliser l'habitat existant et les volumes vacants pouvant être transformés en logements.
- ➔ Promouvoir une urbanisation et une architecture de qualité à travers la détermination de dispositions réglementaires adaptées aux différents contextes. Respecter et valoriser la dimension patrimoniale de la commune, en révélant ses qualités architecturales et patrimoniales ; en mettant en valeur les équipements et espaces publics.
- ➔ Engager une réflexion sur l'aménagement des ruines du château, et étudier la possibilité et le bien fondé de créer un gîte étape dans la Maison de la Serre.

Maintenir et favoriser les trames végétales en lisière d'urbanisation afin d'adoucir les transitions entre emprise urbaine et emprise agricole.

LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



PROTEGER LES ESPACES NATURELS MAJEURS ET FRAGILES

- la Montagne de la Serre, également site Natura 2000 ZPS
- les trames bleues :
la vallée de l'Auzon avec un recul pour le risque d'inondation
 la zone humide de la Vernède
- les trames vertes: sous forme de classement (EBC), gestion, identification (L.123.1.7), conforter les jardins familiaux.

PRESERVER LA VOCATION AGRICOLE

- conforter la vocation agricole inciter d'autres types de culture (maraichage)
- préserver les surfaces viticoles (selon l'INAO et le SCOT)

MAITRISE LA CROISSANCE URBAINE, REpondre AU BESOIN DE LOGEMENTS en cohérence avec le schéma d'assainissement, les risques naturels, le PLH, ...

- densifier , conforter l'existant : le bourg ancien préserver, mettre en valeur le Fort.
- densifier, finir d'urbaniser les zones urbaines actuelles
- engager une réflexion sur les zones d'urbanisation future

MAINTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES, AMENAGER LE CADRE DE VIE

- développer le site de la Jonchère, avec notamment agrandissement du site de co-voiturage
- développer, conforter les équipements liés au sport, aux loisirs, ...