



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU PUY-DE-DOME

DENSIFICATION AUTOUR DES GARES DU PUY-DE-DÔME

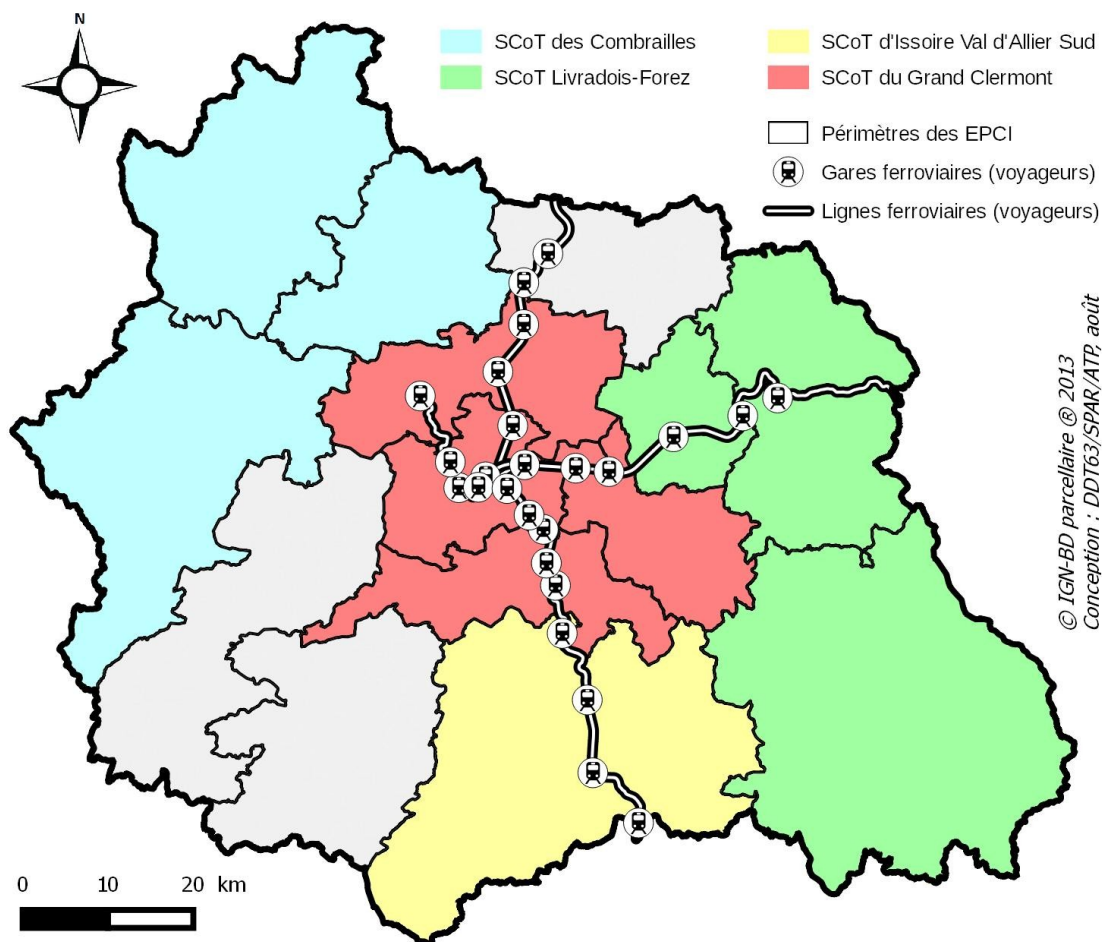
IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



AOÛT 2017

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
MÉTHODOLOGIE	5
POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR GARE	7
POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR SCOT	33
CONCLUSION	40
GLOSSAIRE	42



INTRODUCTION

L'Enquête Déplacements Grand Territoire (EDGT), réalisée par le SMTC* en 2012, révèle les tendances actuelles en termes de mobilité sur le territoire Clermont Val d'Allier. Les habitants de ce territoire réalisent chaque jour 2,4 millions de déplacements, ce qui correspond à 3,8 déplacements par jour et par personne dont près des deux tiers sont réalisés en voiture.*

Cette utilisation de l'automobile, que l'on retrouve dans l'ensemble des aires urbaines des villes de taille moyenne, a des conséquences néfastes sur l'environnement et la santé des usagers (épuisement des ressources naturelles, pollution atmosphérique, nuisances sonores, consommation d'espace...).

Les politiques publiques ont donc pour objectif de viser au report modal de l'automobile vers des modes de transport alternatifs (transport collectif, vélo, marche...).*

Sur ce même territoire, un autre constat ressort : 77 % des déplacements sont en lien avec le domicile (le domicile étant l'origine ou la destination du déplacement). Par conséquent, le report modal passe par un rapprochement du lieu de résidence et des arrêts de transport collectif.

Pour appuyer ces politiques, le présent recueil vise à évaluer le potentiel de production de logements à proximité des gares ferroviaires du Puy-de-Dôme. Ce potentiel a été détaillé pour chacune des gares ferroviaires du Puy-de-Dôme puis pour chacun des schémas de cohérence territoriale (SCoT) concerné par le transport ferroviaire de voyageurs.*

* cf glossaire

METHODOLOGIE

L'objectif de cette étude consiste à évaluer le potentiel de production de logements à proximité des gares du Puy-de-Dôme.

Quelles gares sélectionner ?

Les gares sélectionnées sont celles bénéficiant au 1^{er} janvier 2017 d'une desserte ferroviaire pour les voyageurs. Les gares ne bénéficiant que d'une desserte par autocar n'ont pas été prises en compte dans cette étude.

Comment apprécier la proximité d'une gare ?

Deux périmètres tampons ont été appliqués autour des gares sélectionnées pour apprécier leur proximité :

- un périmètre de 800 m (cette distance peut être parcourue à pied en 10 minutes) ;*
- un périmètre de 2500 m (cette distance peut être parcourue à vélo en 10 minutes).*

Aussi, des courbes isochrones ont été réalisées à partir des gares afin d'évaluer les zones réellement accessibles à pied et à vélo en dix minutes. Celles-ci permettent de visualiser des éventuelles coupures urbaines (voies ferrées, cours d'eau...) ou des défauts d'accessibilité (impasses, lotissements en raquette...).*

Que signifie potentiel de production de logements ?

Dans les documents d'urbanisme, la production de logements se décompose généralement en réhabilitation des logements vacants et en production de logements neufs. La DDT a donc estimé le potentiel de production de logements en additionnant le nombre de logements vacants et le potentiel de production de logements neufs à l'intérieur des périmètres de 800 m et de 2500 m autour des gares sélectionnées.*

Comment estimer le nombre de logements vacants ?

Pour estimer le nombre de logements vacants, la DDT a identifié les logements vacants de plus de deux ans à l'aide de la base de données des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

* cf glossaire

Comment évaluer le potentiel de production de logements neufs ?

Pour évaluer le potentiel de production de logements neufs, la DDT recense les « disponibilités foncières* » pour l'habitat qui correspondent à des surfaces de terrain légalement constructibles. Celles-ci sont déterminées en croisant le zonage des documents d'urbanisme en vigueur (en incluant certains POS devenus caducs le 27 mars 2017) et une photo aérienne. Une fois ces surfaces recensées, la DDT attribue une densité de logement* pour chaque commune.

Quelle densité de logement choisir ?

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) imposent des densités de logement par typologie de communes. Le département du Puy-de-Dôme est actuellement couvert par quatre périmètres de SCoT : le SCoT des Combrailles, le SCoT du Livradois-Forez en cours d'élaboration, le SCoT du Grand Clermont et le SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud. Le premier ne comporte pas de gare ferroviaire de voyageurs. Seuls les deux derniers ont permis de prendre une densité de référence.

Le SCoT du Grand Clermont définit 3 secteurs :

- le coeur métropolitain avec une densité de 130 m²/logement ;
- les pôles de vie avec une densité de 500 m²/logement ;
- les territoires périurbain avec une densité de 700 m²/logement.

Le SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud définit 5 secteurs :

- le pôle urbain avec une densité de 290 m²/logement ;
- les pôles structurants avec une densité de 430 m²/logement ;
- les pôles locaux avec une densité de 540 m²/logement ;
- les communes périurbaines avec une densité de 550 m²/logement ;
- les communes rurales avec une densité de 730 m²/logement.

5 gares sont situées sur des territoires non couverts par des SCoT approuvé (Aigueperse, Aubiat, Lezoux, Peschadoires et Thiers). La densité de logements des communes concernées a été attribuée en suivant la typologie du SCoT du Grand Clermont. Les hypothèses de densité de logement sont donc les suivantes :

- Aigueperse, Lezoux, Peschadoires et Thiers : 500 m²/logement ;
- Artonne, Aubiat, Bussièrès et Pruns, Chaptuzat, Montpensier, Orléat et Saint-Myon : 700 m²/logement.

A partir de la surface totale des disponibilités foncières et de la densité de logement, on peut déduire, pour chaque gare, le potentiel de constructions neuves.

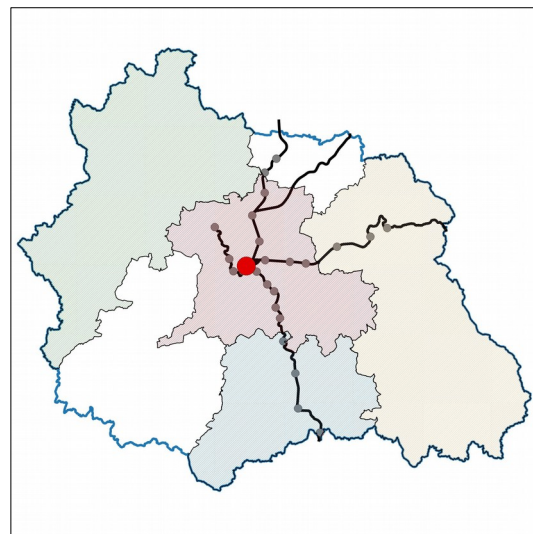
* cf glossaire

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR GARE

LIGNE CLERMONT-FERRAND / THIERS	8
GARE CENTRALE DE CLERMONT-FERRAND	8
GARE D'AULNAT	9
GARE DE PONT-DU-CHÂTEAU	10
GARE DE VERTAIZON	11
GARE DE LEZOUX	12
GARE DE PESCHADOIRES	13
GARE DE THIERS	14
LIGNE CLERMONT-FERRAND / BRASSAC-LES-MINES	15
GARE LA PARDIEU À CLERMONT-FERRAND	15
GARE DE COURNON-SARLIÈVE	16
GARE DU CENDRE	17
GARE DES MARTRES-DE-VEYRE	18
GARE DE VIC-LE-COMTE	19
GARE DE PARENT – COUDES – CHAMPEIX	20
GARE D'ISSOIRE	21
GARE DU BREUIL-SUR-COUZE	22
GARE DE BRASSAC-LES-MINES	23
LIGNE CLERMONT-FERRAND / AIGUEPERSE	24
GARE DE GERZAT	24
GARE DE RIOM – CHATEL-GUYON	25
GARE DE CHAMBARON-SUR-MORGE	26
GARE D'AUBIAT	27
GARE D'AIGUEPERSE	28
LIGNE CLERMONT-FERRAND / VOLVIC	29
GARE DE LA ROTONDE (CLERMONT-FERRAND)	29
GARE DE ROYAT - CHAMALIÈRES	30
GARE DE DURTOL	31
GARE DE VOLVIC	32

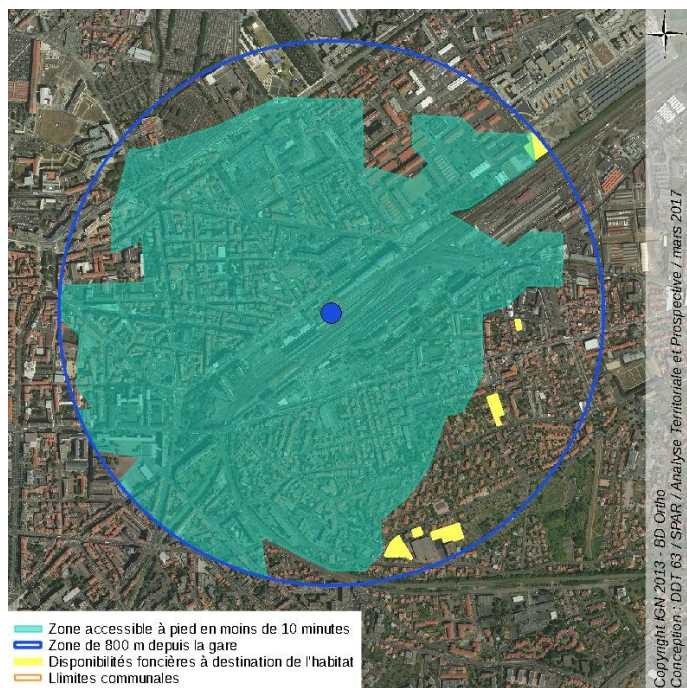
GARE CENTRALE DE CLERMONT-FERRAND (3 714 623 VOYAGEURS EN 2015)

Principale commune concernée	Clermont-Ferrand
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU* (11/2016)
SCoT	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Coeur métropolitain
Surface de disponibilités à moins de 800 m (cercle bleu)	1,2 ha
Surface de disponibilités à moins de 2500 m (cercle bleu)	36,6 ha



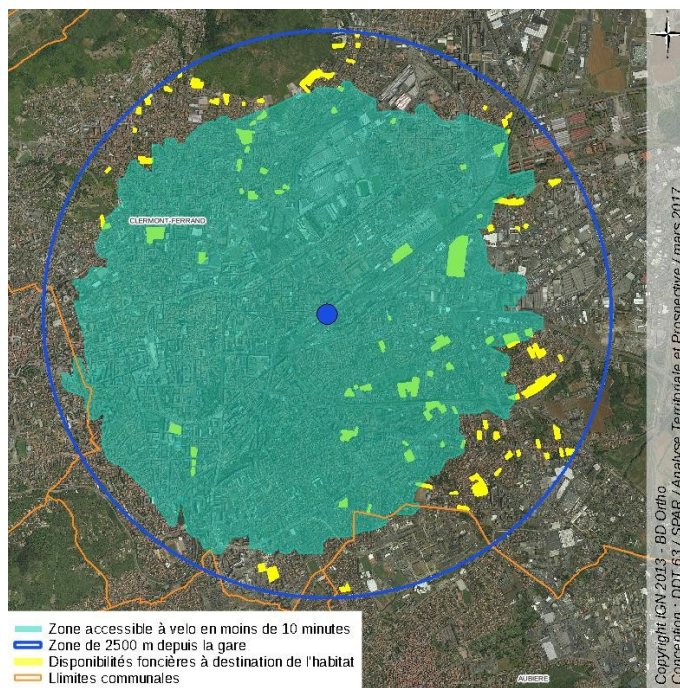
Autre commune concernée : Aubière

A PIED



Disponibilités foncières (ha)	1,2
Logements vacants	534
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	626

A VÉLO

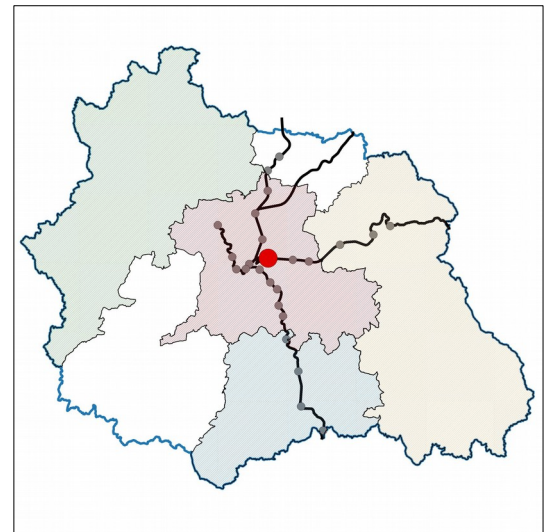


Disponibilités foncières (ha)	36,9
Logements vacants	2 826
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	5 664

* cf glossaire

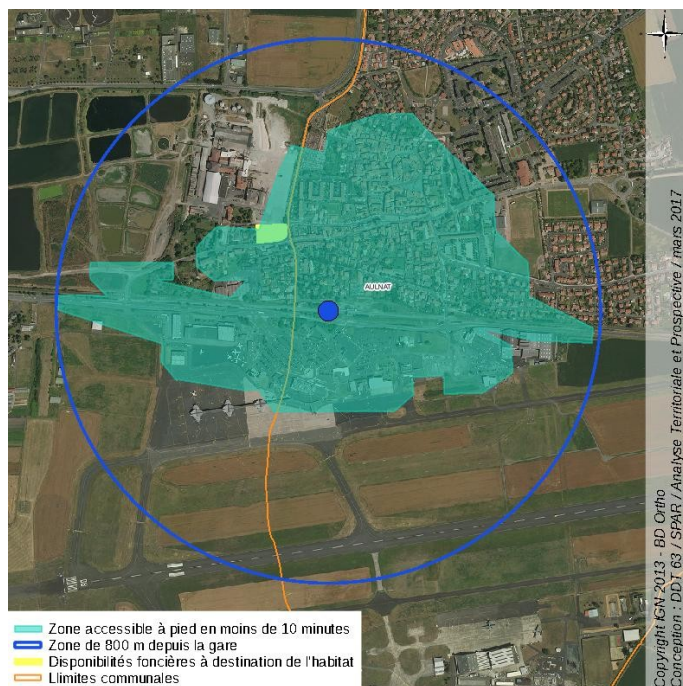
GARE DE AULNAT (14 360 VOYAGEURS EN 2015)

Principale commune concernée	Aulnat
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (07/2014)
SCoT	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Coeur métropolitain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	0,4 ha
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	1,5 ha

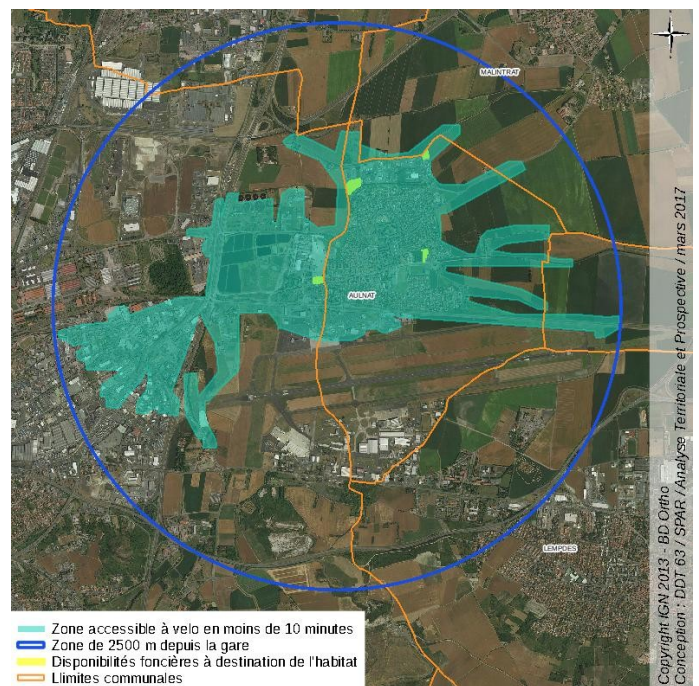


Autre commune concernée : Clermont-Ferrand

A PIED



A VÉLO

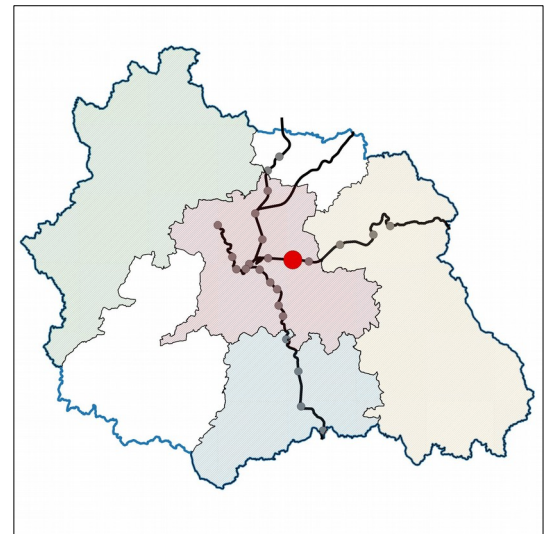


Disponibilités foncières (ha)	0,4
Logements vacants	32
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	63

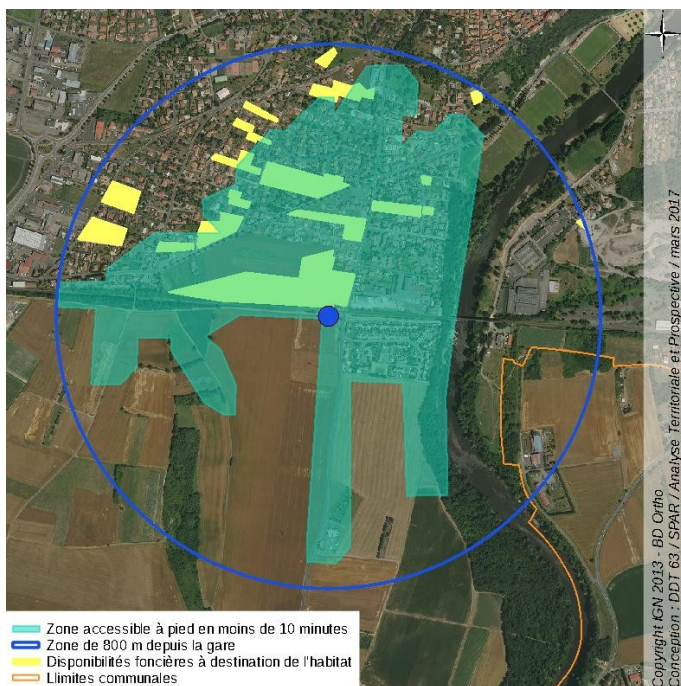
Disponibilités foncières (ha)	1,9
Logements vacants	73
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	219

GARE DE PONT-DU-CHÂTEAU (49 532 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Pont-du-Château	Dallet
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (09/2007)	POS* caduc
SCoT	Grand Clermont	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Pôle de vie	Territoire périurbain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	11,1 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	52,0 ha	10,4 ha

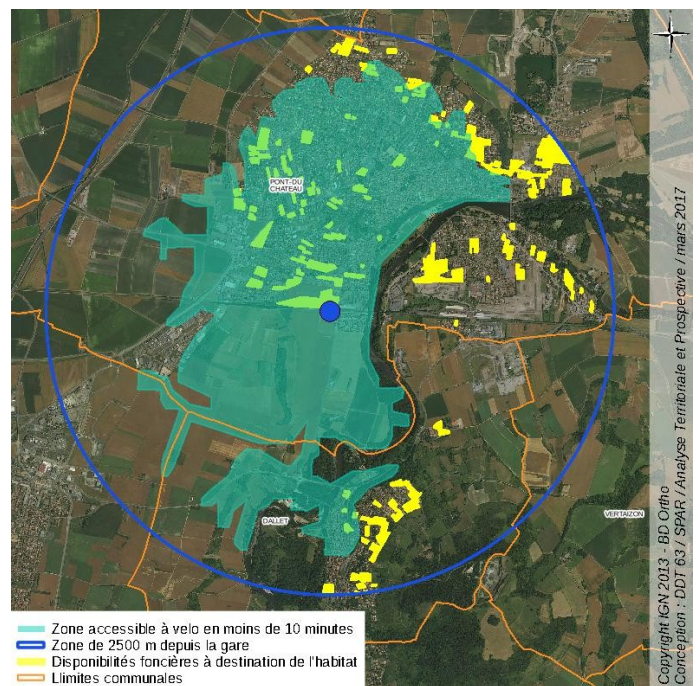


A PIED



Disponibilités foncières (ha)	11,1
Logements vacants	7
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	229

A VÉLO

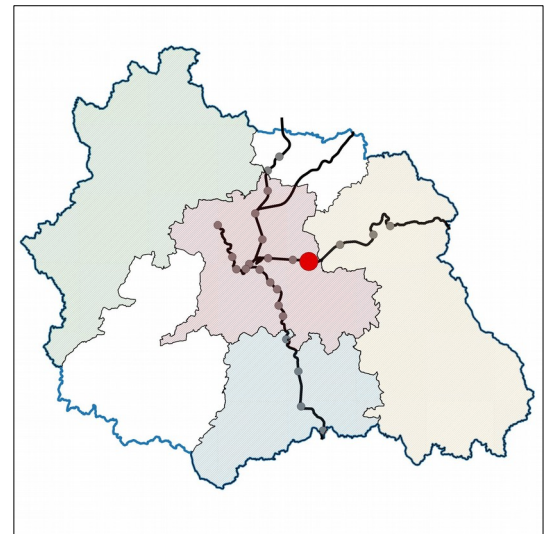


Disponibilités foncières (ha)	62,4
Logements vacants	123
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	1 312

* cf glossaire

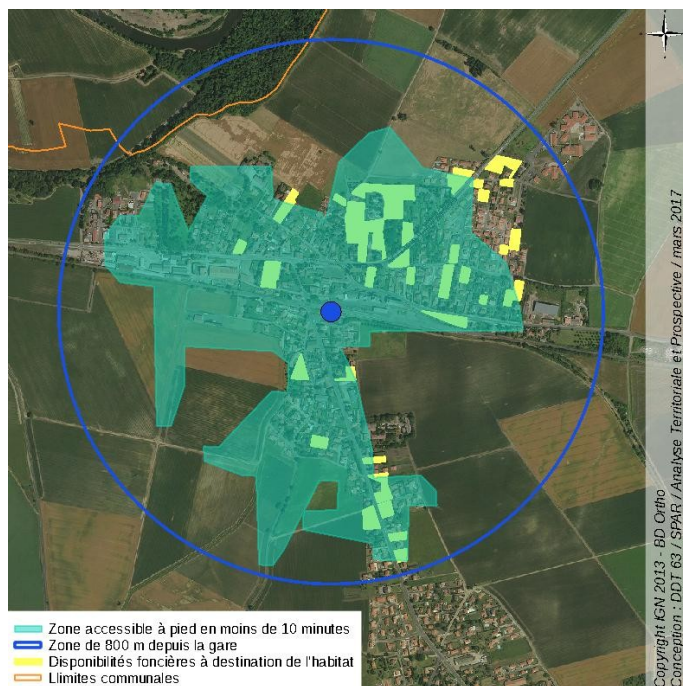
GARE DE VERTAIZON (129 977 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Vertaizon	Pont-du-Château
Doc. d'urbanisme en vigueur	POS (08/2005)	PLU (09/2007)
SCoT	Grand Clermont	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Territoire périurbain	Pôle de vie
Surface de disponibilités à moins de 800 m	6,5 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	23,4 ha	4,6 ha

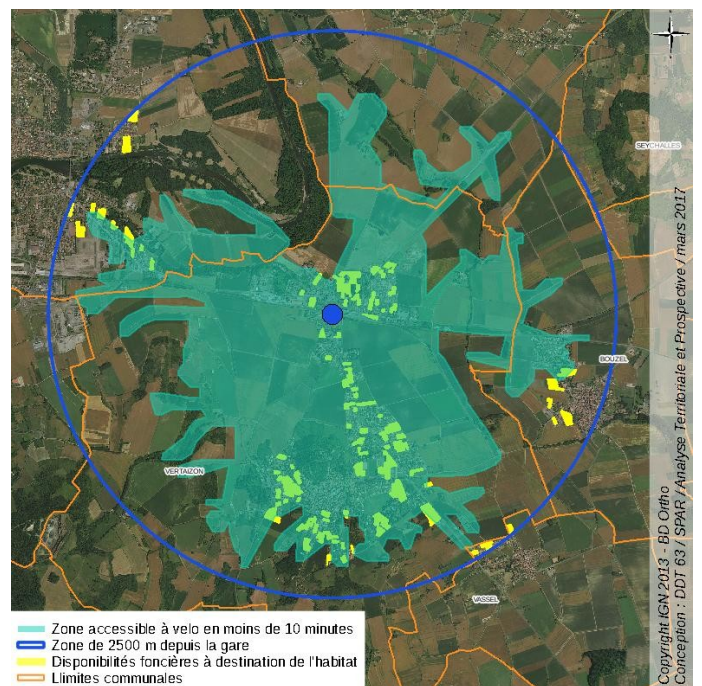


Autres communes concernées : Bouzel ; Vassel

A PIED



A VÉLO

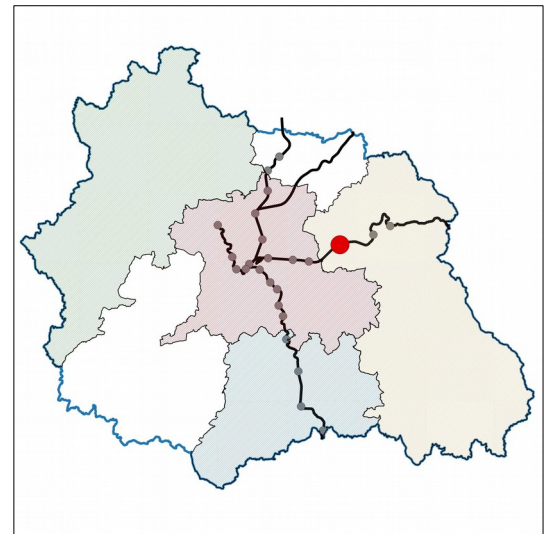


Disponibilités foncières (ha)	6,5
Logements vacants	10
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	103

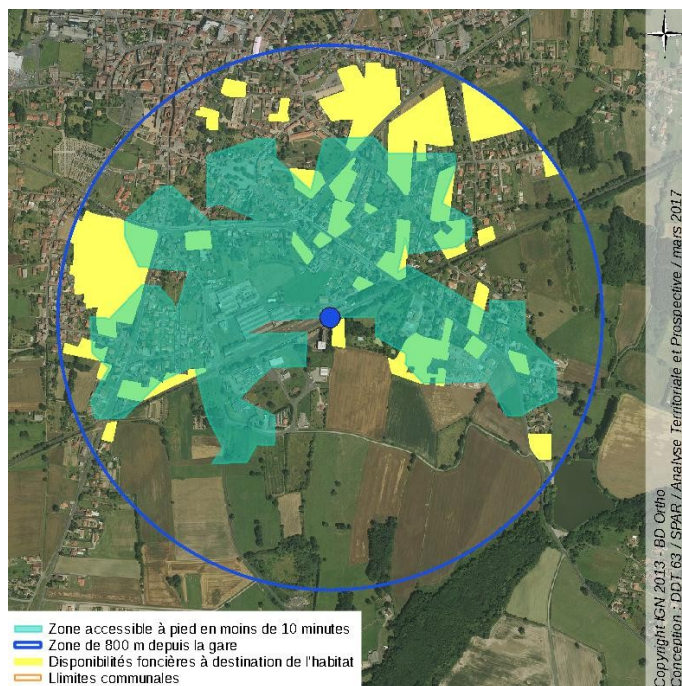
Disponibilités foncières (ha)	31,4
Logements vacants	64
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	539

GARE DE LEZOUX (84 564 VOYAGEURS EN 2015)

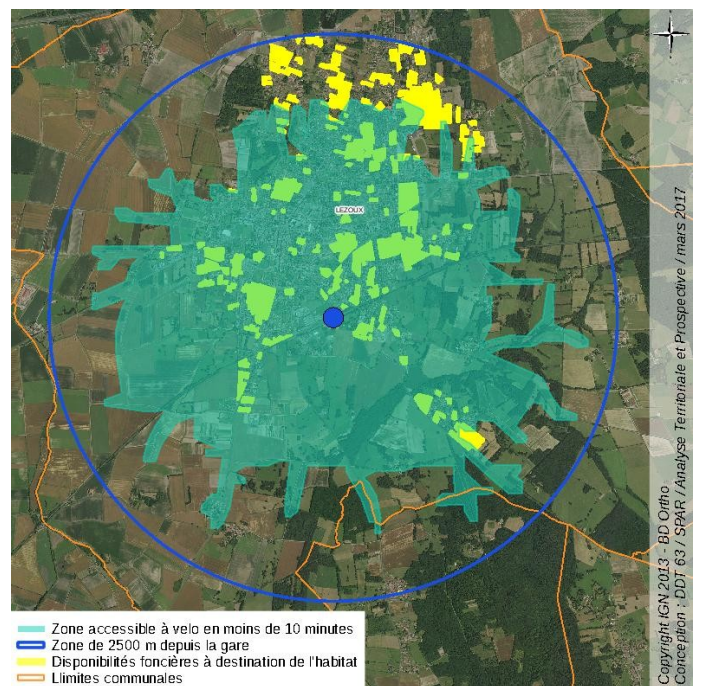
Principale commune concernée	Lezoux
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (06/2015)
SCoT	Livradois-Forez (en cours d'élaboration)
Polarité du SCoT	non définie
Surface de disponibilités à moins de 800 m	23,9 ha
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	104,3 ha



A PIED



A VÉLO

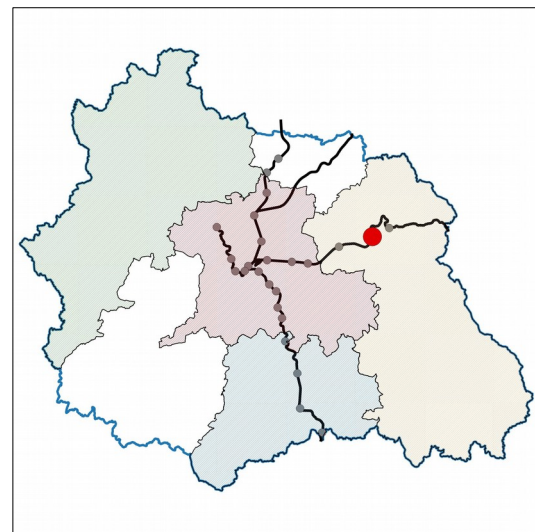


Disponibilités foncières (ha)	23,9
Logements vacants	28
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	506

Disponibilités foncières (ha)	104,3
Logements vacants	125
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	2 210

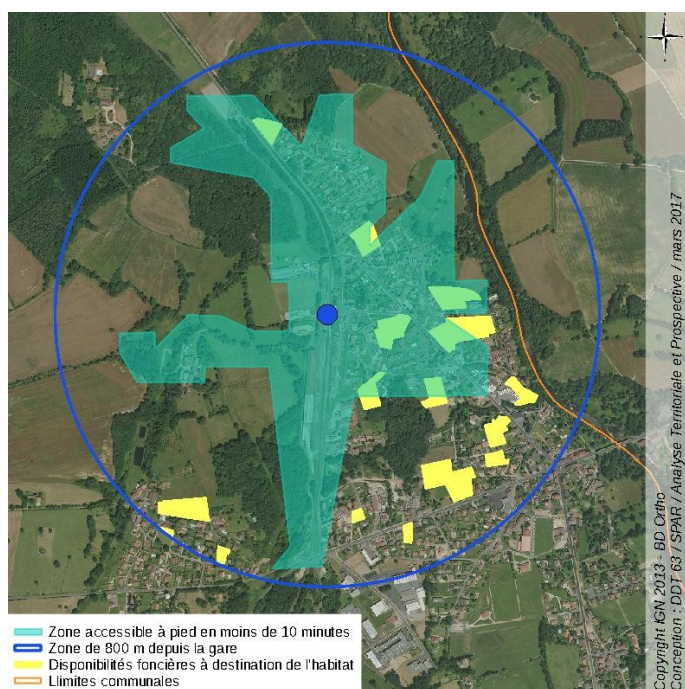
GARE DE PESCHADOIRES (67 865 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Peschadoires	Thiers
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (01/2015)	PLU (11/2013)
SCoT	Livradois-Forez (en cours d'élaboration)	Livradois-Forez (en cours d'élaboration)
Polarité du SCoT	non définie	non définie
Surface de disponibilités à moins de 800 m	7,1 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	23,9 ha	13,5 ha



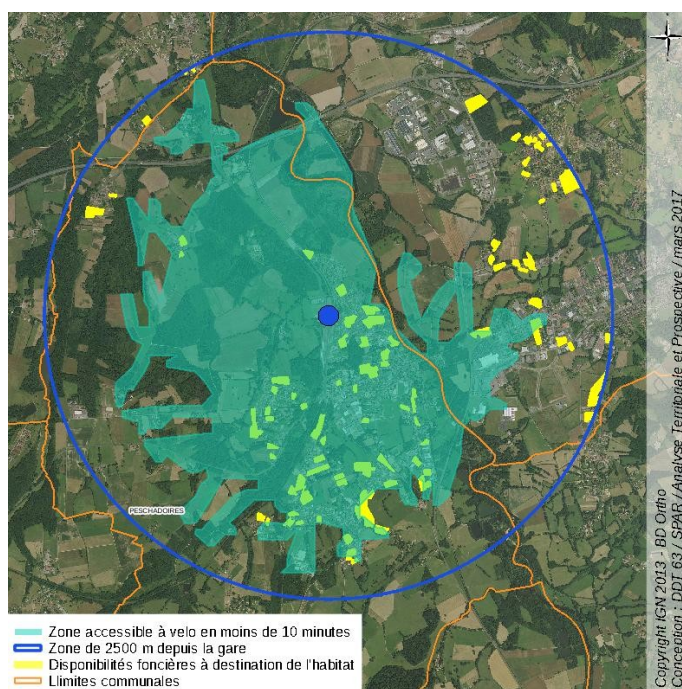
Autre commune concernée : Orléat

A PIED



Disponibilités foncières (ha)	7,1
Logements vacants	19
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	161

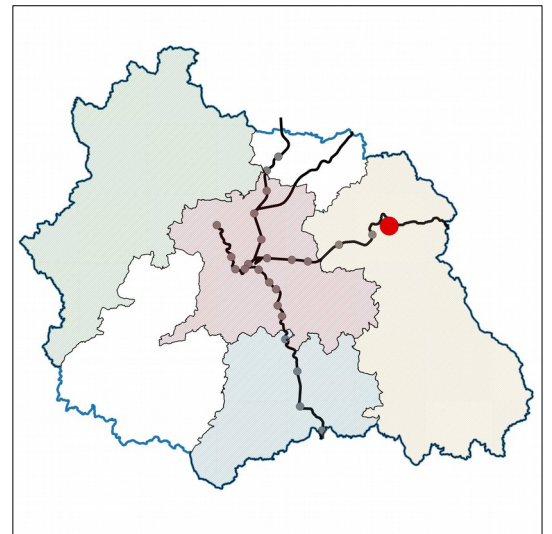
A VÉLO



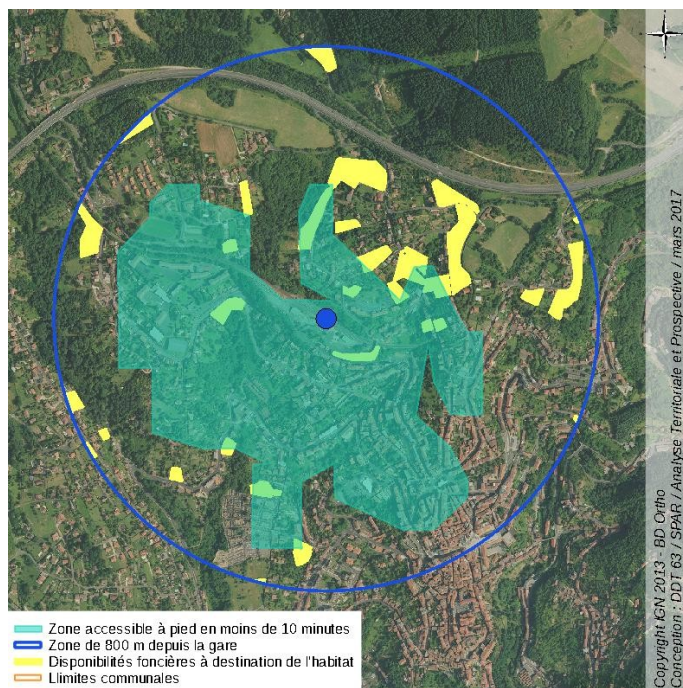
Disponibilités foncières (ha)	37,9
Logements vacants	72
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	827

GARE DE THIERS (53 985 VOYAGEURS EN 2015)

Principale commune concernée	Thiers
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (11/2013)
SCoT	Livradois-Forez (en cours d'élaboration)
Polarité du SCoT	non définie
Surface de disponibilités à moins de 800 m	9,5 ha
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	89,2 ha

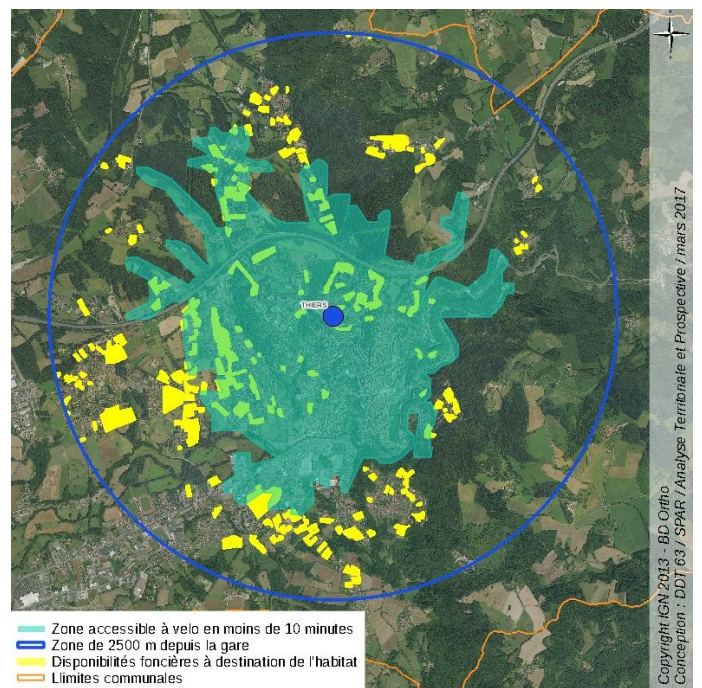


A PIED



Disponibilités foncières (ha)	9,5
Logements vacants	488
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	678

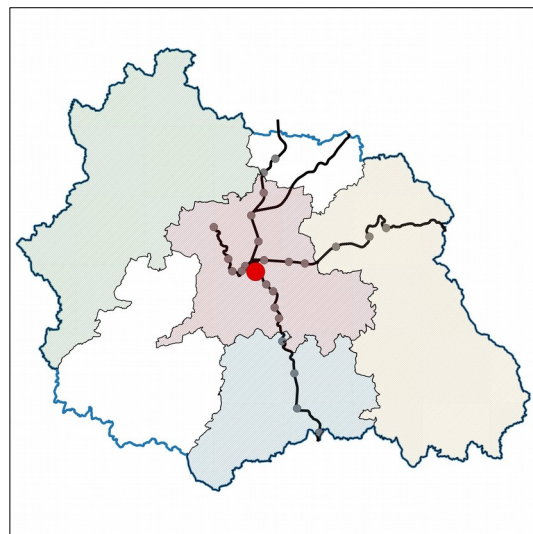
A VÉLO



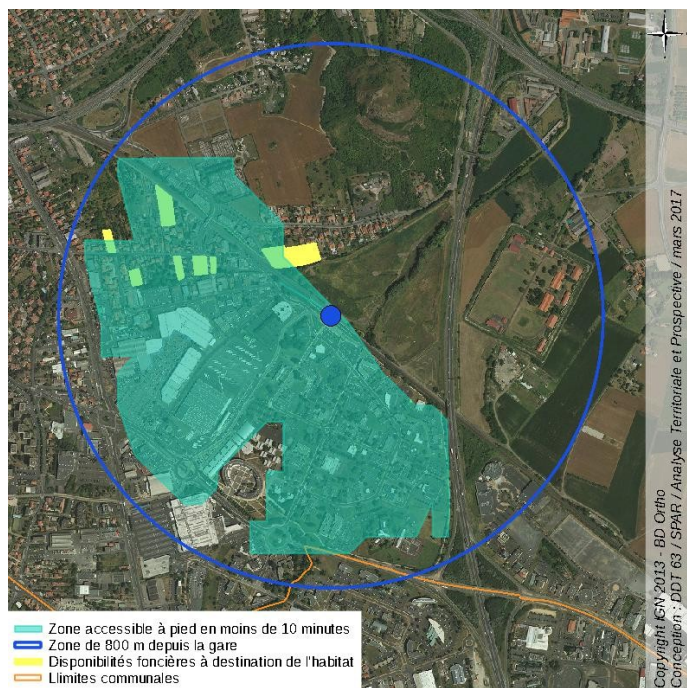
Disponibilités foncières (ha)	89,2
Logements vacants	1 127
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	2 911

GARE LA PARDIEU À CLERMONT-FERRAND (309 278 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Clermont-Ferrand	Aubière
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (11/2016)	PLU (03/2013)
SCoT	Grand Clermont	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Coeur métropolitain	Coeur métropolitain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	1,9 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	24,2 ha	17,1 ha

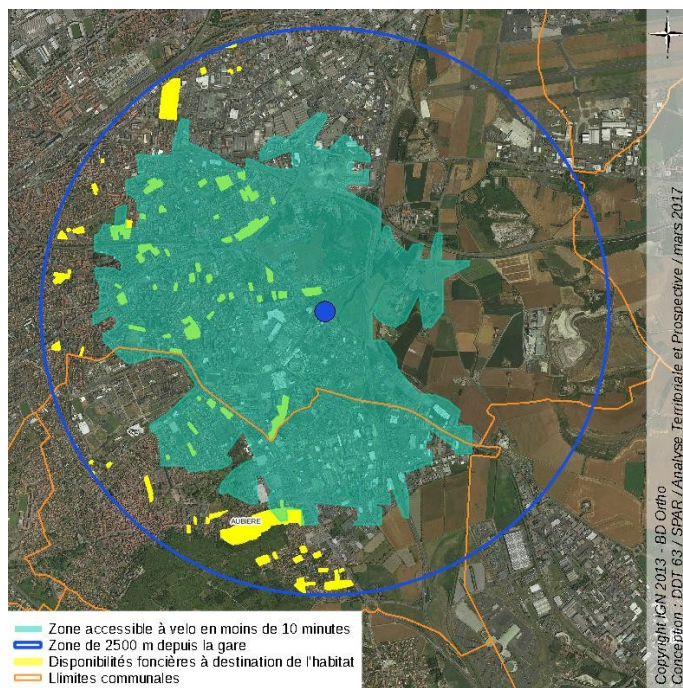


A PIED



Disponibilités foncières (ha)	1,9
Logements vacants	4
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	150

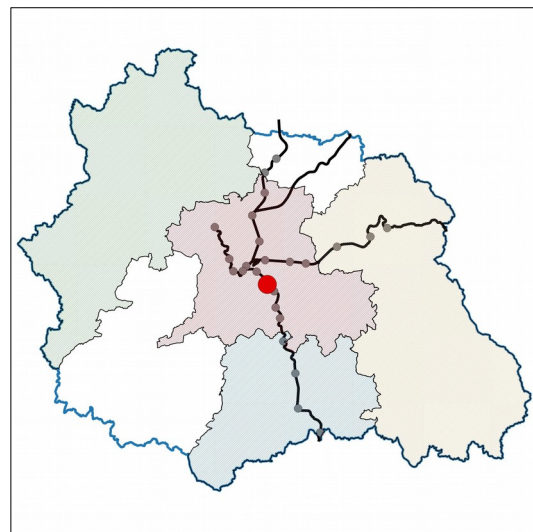
A VÉLO



Disponibilités foncières (ha)	41,3
Logements vacants	324
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	3 501

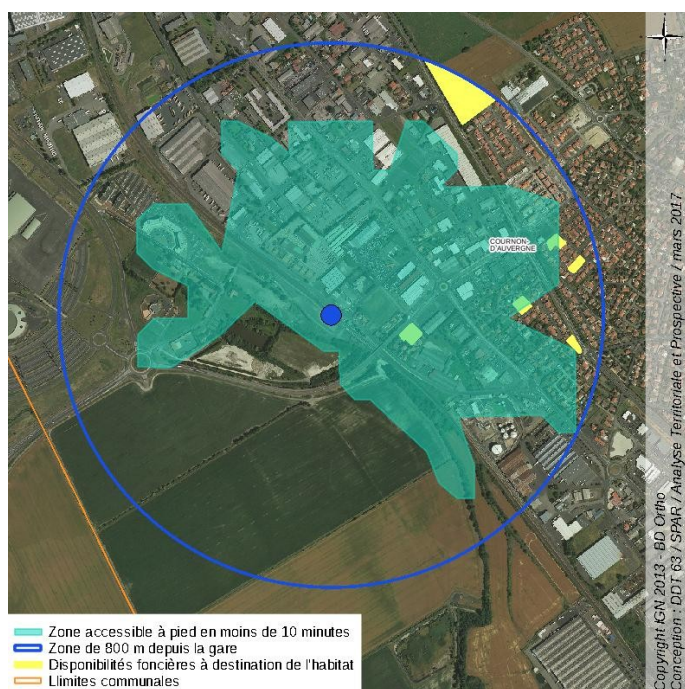
GARE DE COURNON-SARLIÈVE (38 010 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Cournon d'Auvergne	Pérignat-les-Sarliève
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (06/2013)	PLU (02/2013)
SCoT	Grand Clermont	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Coeur métropolitain	Territoire périurbain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	2,2 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	20,1 ha	22,5 ha



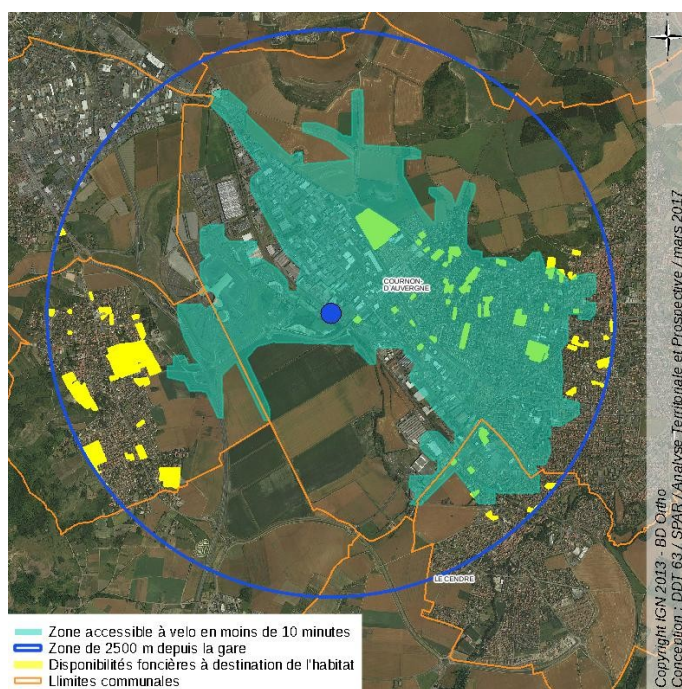
Autres communes concernées : Aubière ; Le Cendre

A PIED



Disponibilités foncières (ha)	2,2
Logements vacants	20
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	189

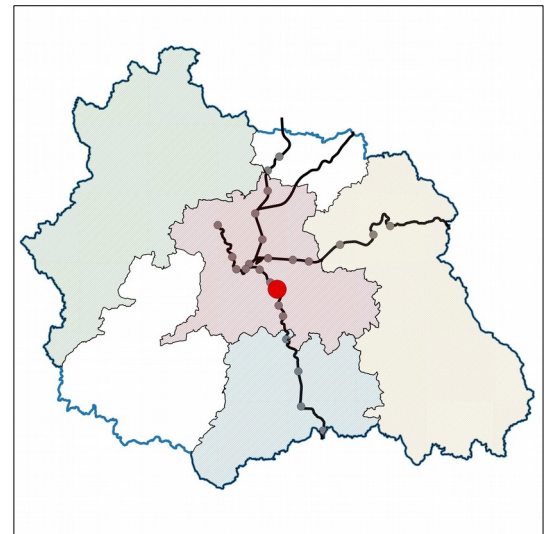
A VÉLO



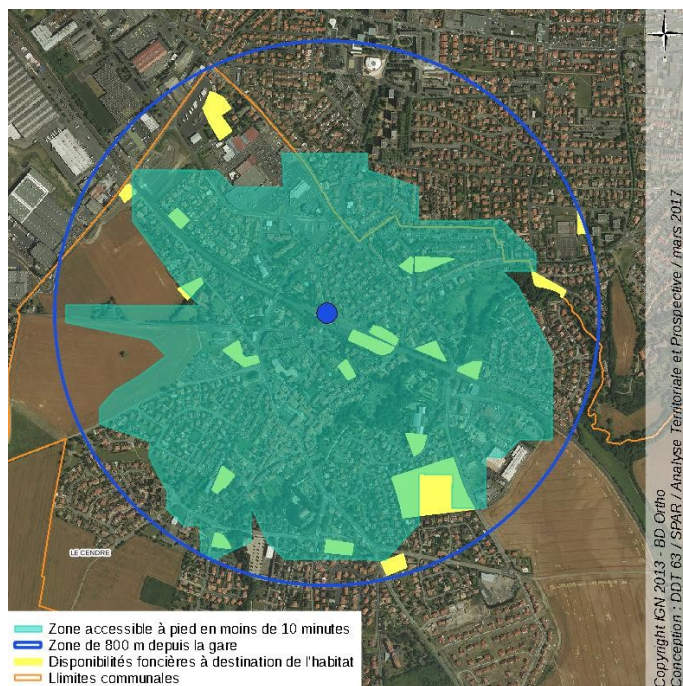
Disponibilités foncières (ha)	44,8
Logements vacants	108
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	2 145

GARE DU CENDRE (143 739 VOYAGEURS EN 2015)

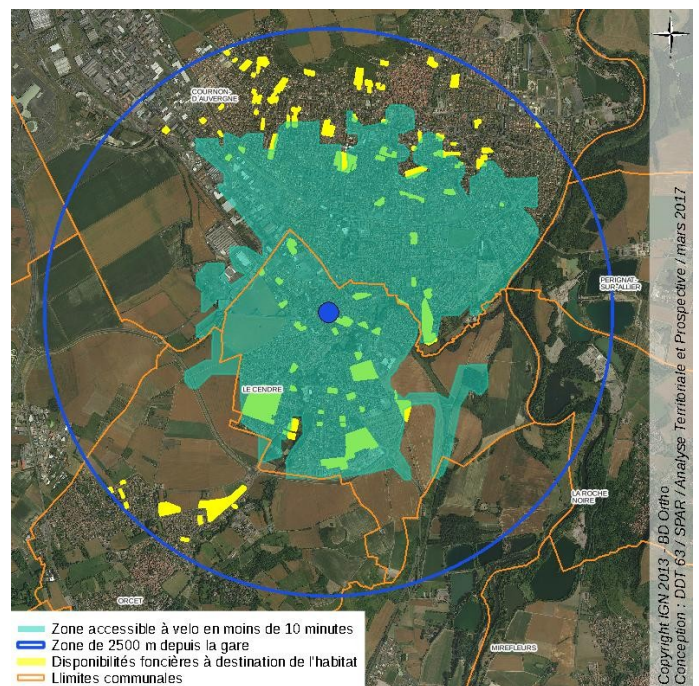
Principales communes concernées	Le Cendre	Cournon d'Auvergne	Orcet
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (11/2013)	PLU (06/2013)	PLU (07/2013)
SCoT	Grand Clermont		
Polarité du SCoT	Coeur métropolitain	Coeur métropolitain	Territoire périurbain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	6,8 ha	0,3 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	22,4 ha	21,1 ha	6,2 ha



A PIED



A VÉLO

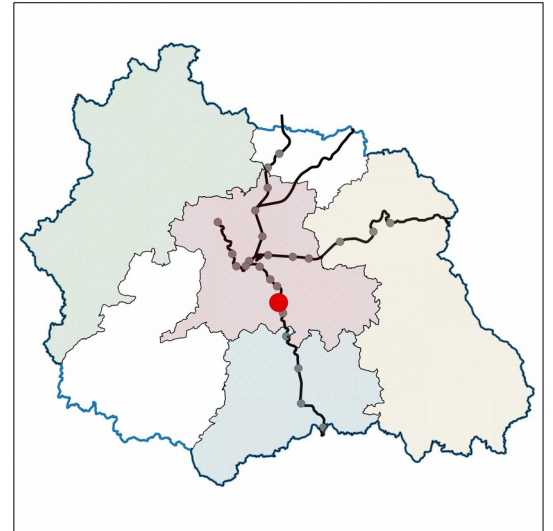


Disponibilités foncières (ha)	7,1
Logements vacants	21
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	567

Disponibilités foncières (ha)	49,7
Logements vacants	109
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	3 544

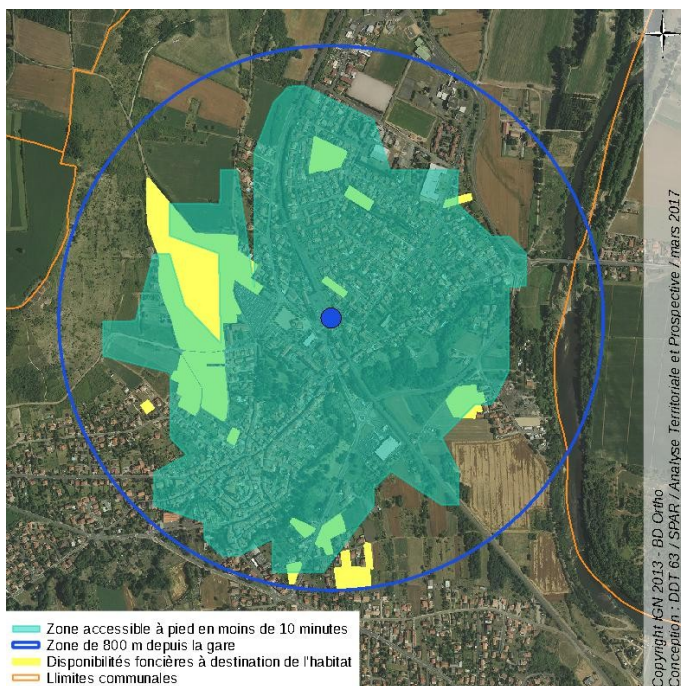
GARE DES MARTRES-DE-VEYRE (168 448 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Martres de Veyre	Veyre-Monton	Mirefleurs
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (06/2011)	PLU (12/2013)	PLU (10/2011)
SCoT	Grand Clermont		
Polarité du SCoT	Pôle de vie	Territoire périurbain	Territoire périurbain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	14,4 ha	0	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	17,5 ha	11,9 ha	7 ha

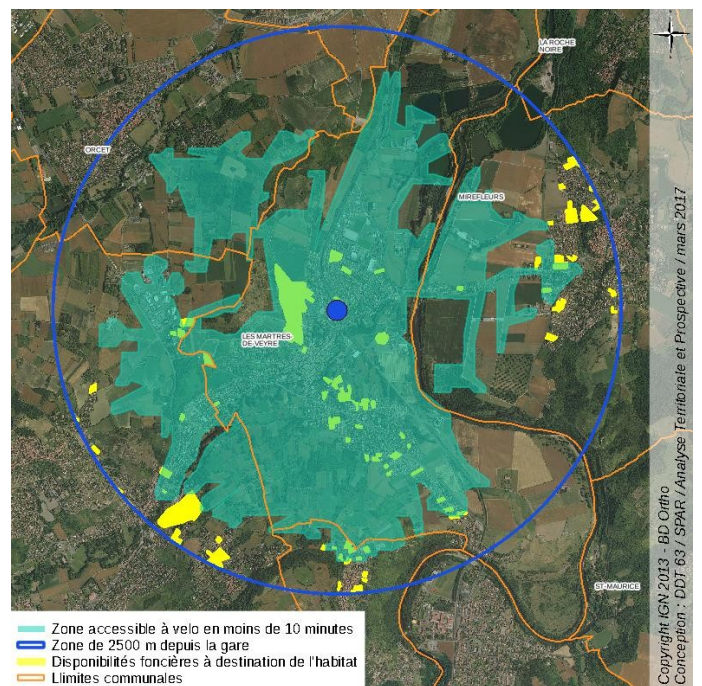


Autre commune concernée : Corent

A PIED



A VÉLO

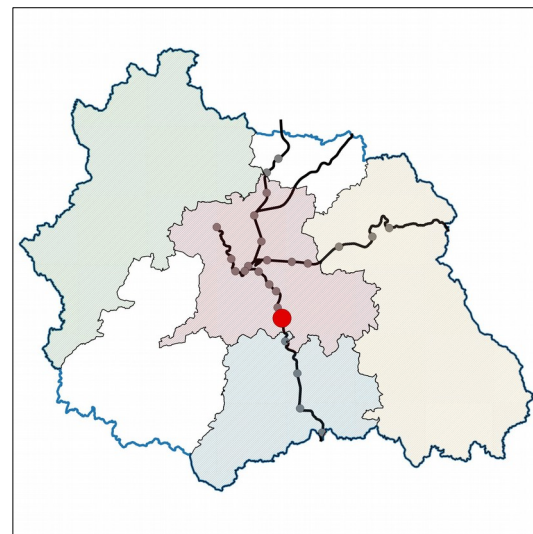


Disponibilités foncières (ha)	14,4
Logements vacants	56
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	344

Disponibilités foncières (ha)	38,1
Logements vacants	88
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	732

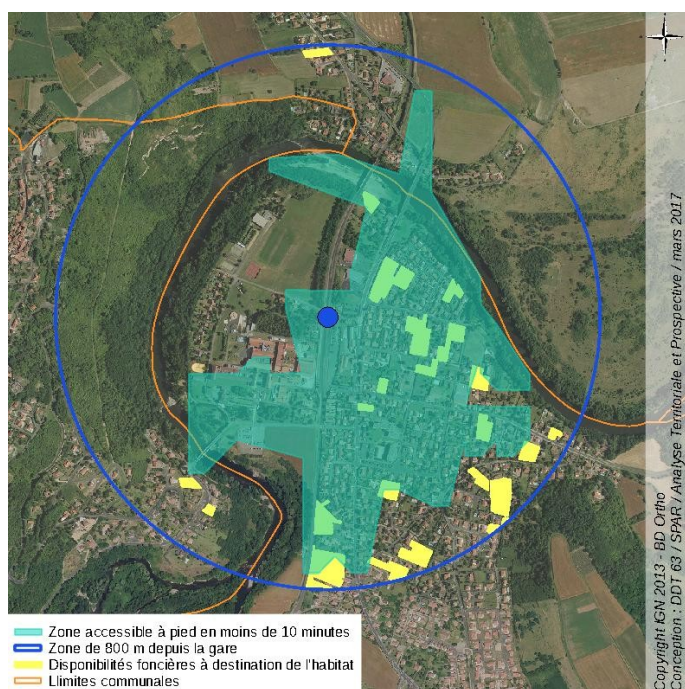
GARE DE VIC-LE-COMTE (214 714 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Vic-le-Comte	Saint-Maurice	Veyre-Monton
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (09/2014)	PLU (09/2009)	PLU (12/2013)
SCoT	Grand Clermont		
Polarité du SCoT	Pôle de vie	Territoire périurbain	Territoire périurbain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	6,2 ha	0	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	14,1 ha	7,8 ha	6,4 ha



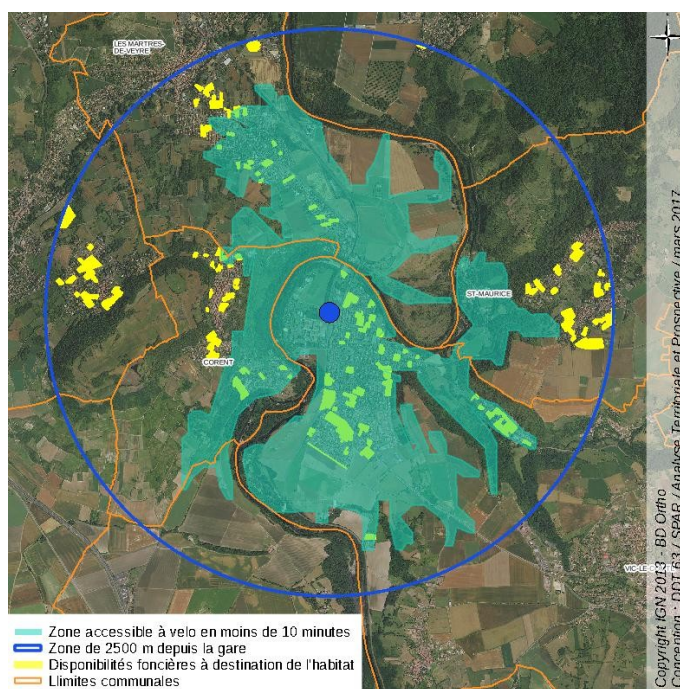
Autres communes concernées : Corent ; Les Martres de Veyre ; Mirefleurs

A PIED



Disponibilités foncières (ha)	6,5
Logements vacants	10
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	139

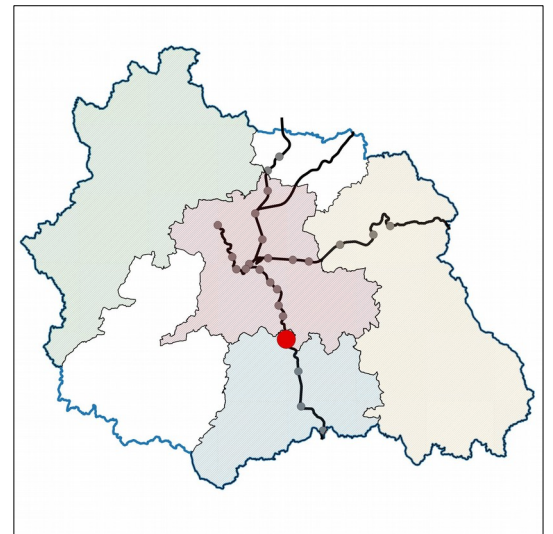
A VÉLO



Disponibilités foncières (ha)	38,9
Logements vacants	72
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	739

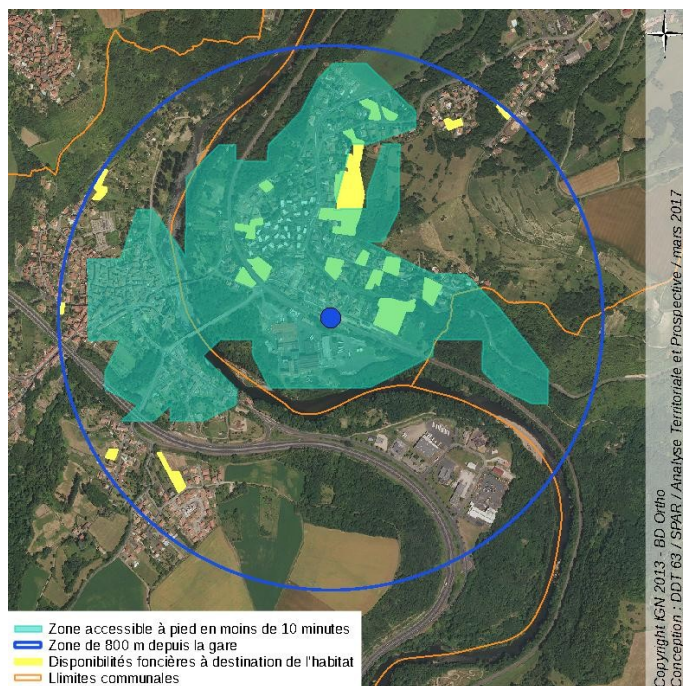
GARE DE PARENT/COUDES/CHAMPEIX (62 313 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Parent	Coudes
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (04/2015)	POS caduc
SCoT	Issoire Val d'Allier Sud	Issoire Val d'Allier Sud
Polarité du SCoT	Pôle local	Pôle local
Surface de disponibilités à moins de 800 m	4,4 ha	0,2 ha
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	8,6 ha	6,2 ha

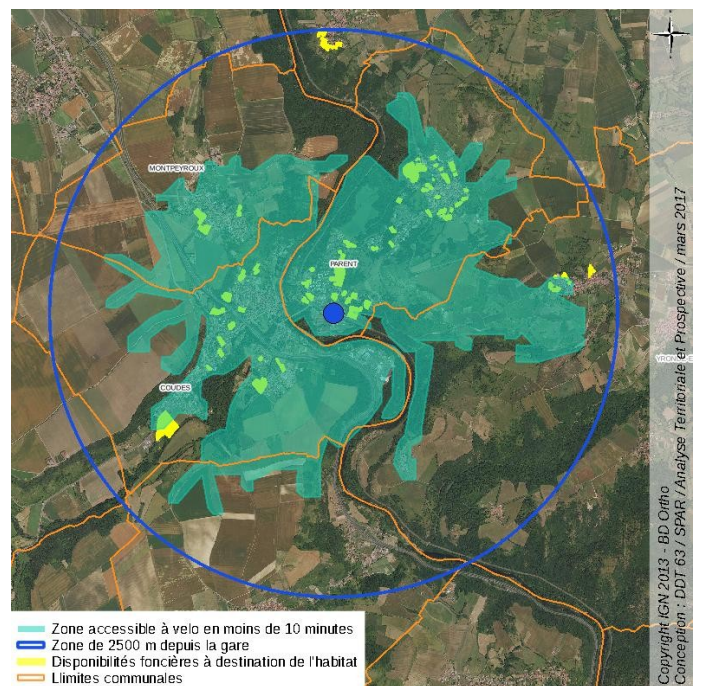


Autres communes concernées : Montpeyroux ; Vic-le-Comte ; Yronde et Buron

A PIED



A VÉLO

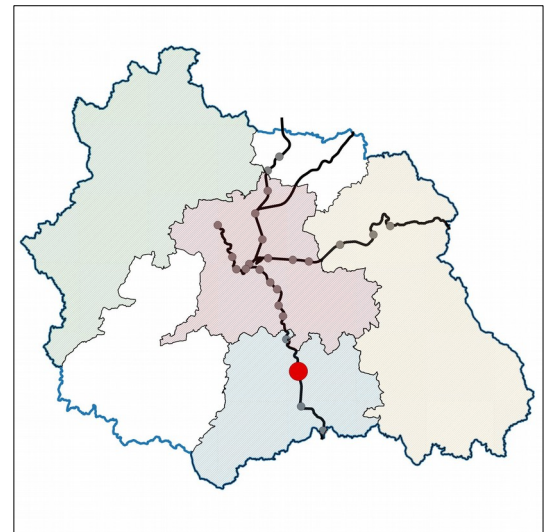


Disponibilités foncières (ha)	4,9
Logements vacants	26
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	116

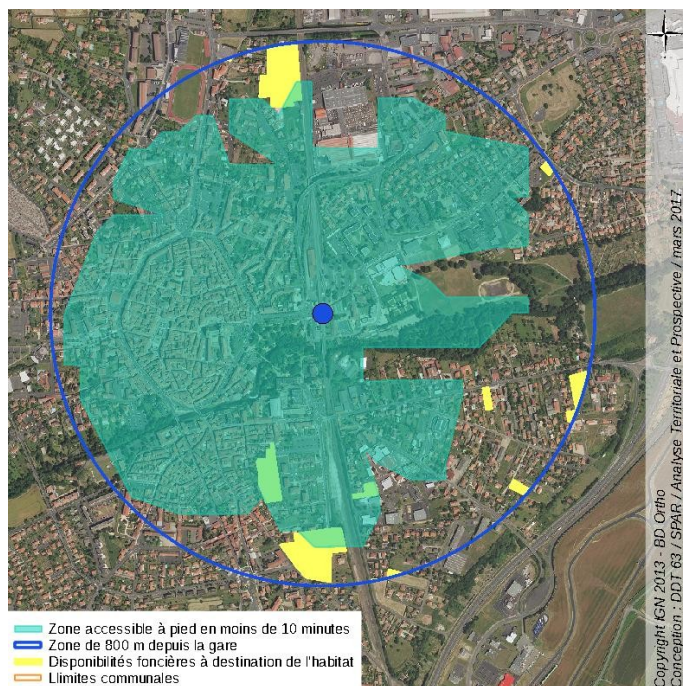
Disponibilités foncières (ha)	17,7
Logements vacants	65
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	391

GARE D'ISSOIRE (448 139 VOYAGEURS EN 2015)

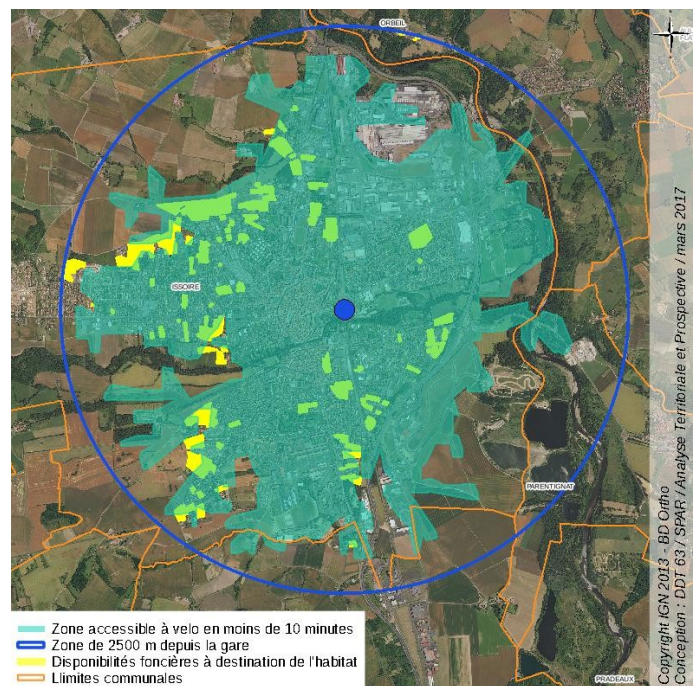
Principale commune concernée	Issoire
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (10/2013)
SCoT	Issoire Val d'Allier Sud
Polarité du SCoT	Pôle urbain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	5,4 ha
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	64,3 ha



A PIED



A VÉLO

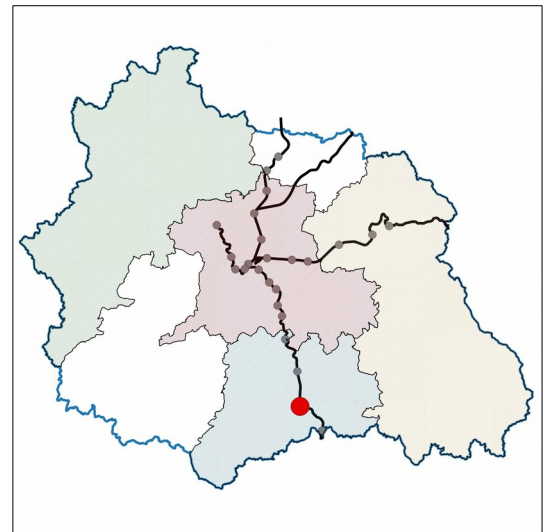


Disponibilités foncières (ha)	5,4
Logements vacants	319
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	505

Disponibilités foncières (ha)	64,8
Logements vacants	379
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	2 613

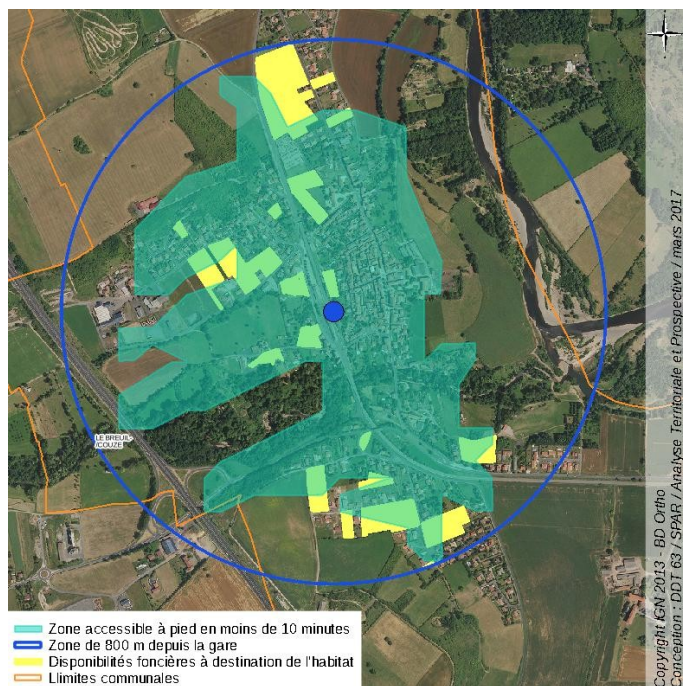
GARE DU BREUIL-SUR-COUZE (20 277 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Le Breuil-sur-Couze	Saint-Germain Lembron	Nonette Orsonnette
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (10/2003)	PLU (04/2016)	POS caduc
SCoT	Issoire Val d'Allier Sud		
Polarité du SCoT	Pôle local	Pôle structurant	Commune périurbaine
Surface de disponibilités à moins de 800 m	11,8 ha	0	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	15,1 ha	21,4 ha	6,7 ha

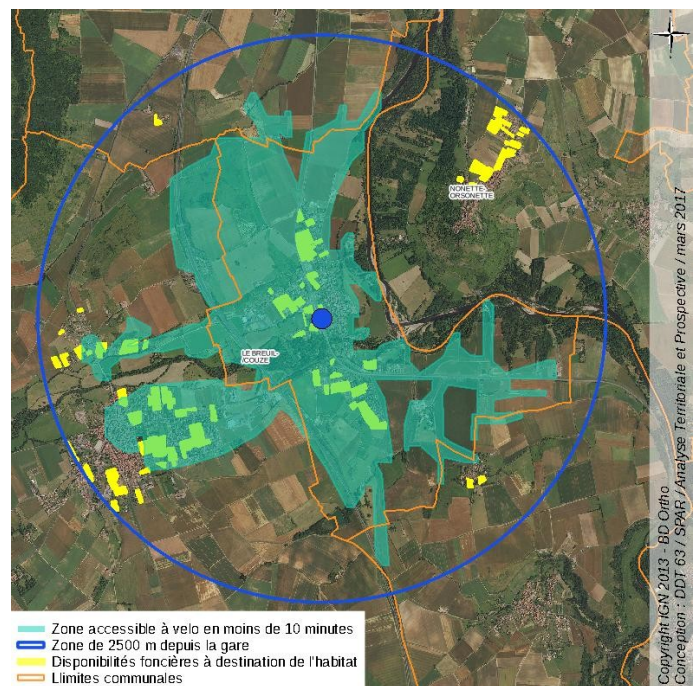


Autres communes concernées : Beaulieu ; Le Broc

A PIED



A VÉLO

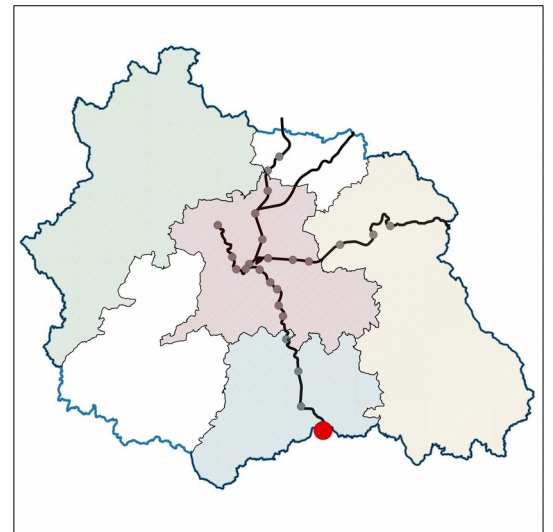


Disponibilités foncières (ha)	11,8
Logements vacants	27
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	246

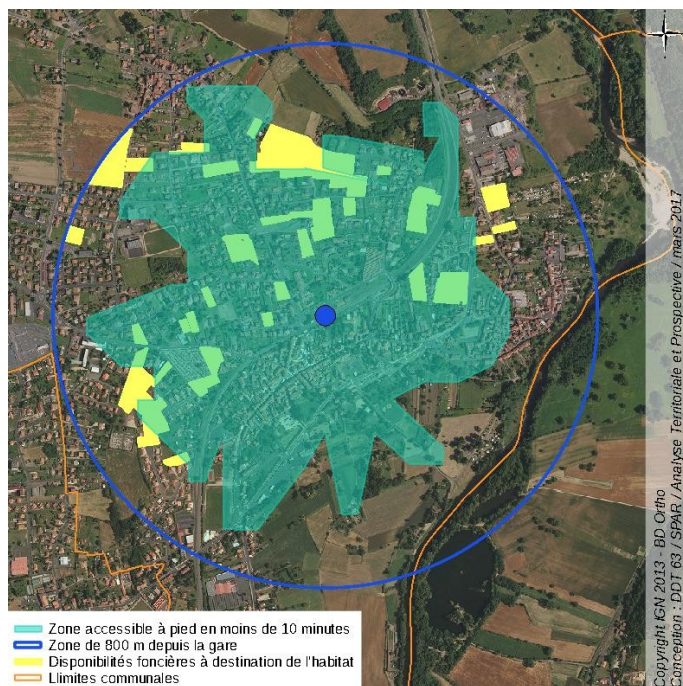
Disponibilités foncières (ha)	44,1
Logements vacants	132
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	1 052

GARE DE BRASSAC-LES-MINES (112 219 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Brassac-les-Mines	Jumeaux
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (10/ 2012)	POS caduc
SCoT	Issoire Val d'Allier Sud	Issoire Val d'Allier Sud
Polarité du SCoT	Pôle structurant	Pôle local
Surface de disponibilités à moins de 800 m	13,2 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	32,5 ha	10,5 ha

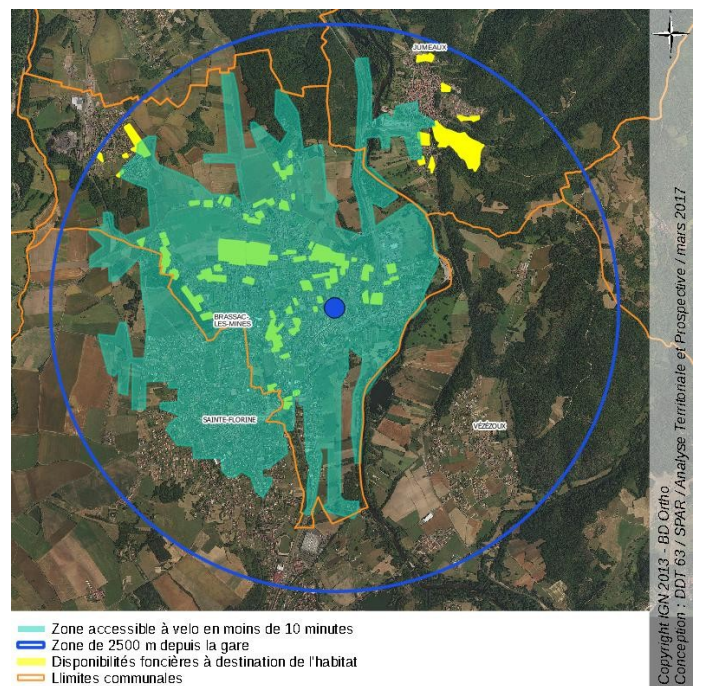


A PIED



Disponibilités foncières (ha)	13,2
Logements vacants	111
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	418

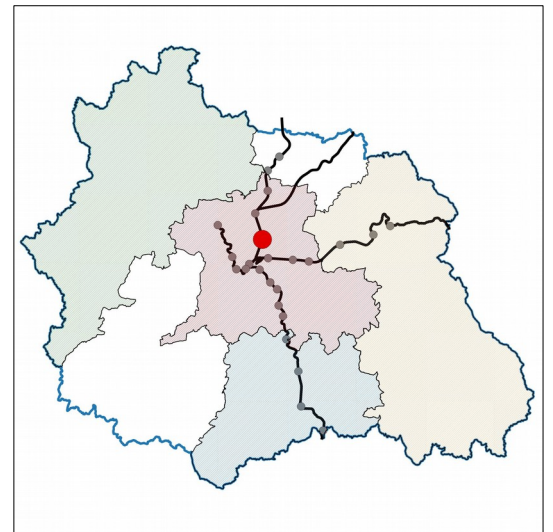
A VÉLO



Disponibilités foncières (ha)	43,0
Logements vacants	176
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	1 126

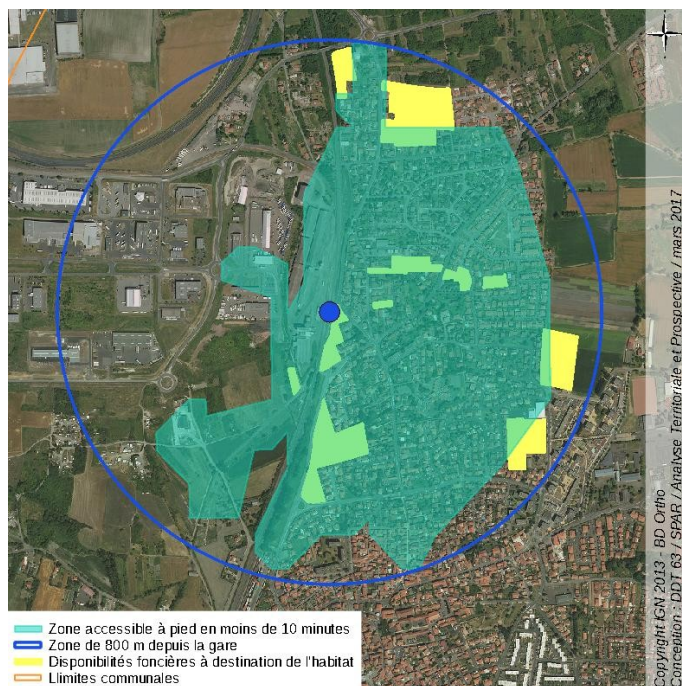
GARE DE GERZAT (30 491 VOYAGEURS EN 2015)

Principale commune concernée	Gerzat
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (12/2016)
SCoT	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Coeur métropolitain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	10,8 ha
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	20,3 ha

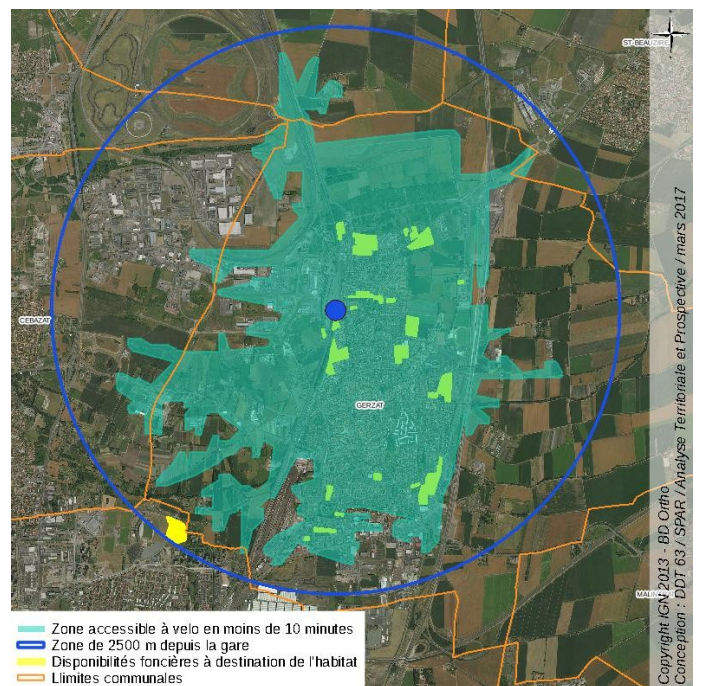


Autre commune concernée : Clermont-Ferrand

A PIED



A VÉLO

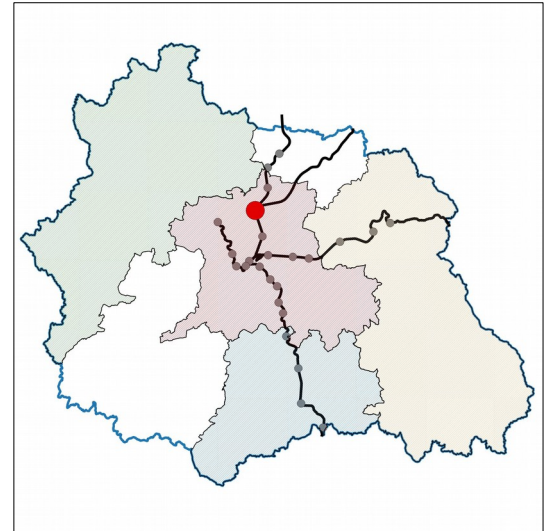


Disponibilités foncières (ha)	10,8
Logements vacants	19
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	850

Disponibilités foncières (ha)	23,3
Logements vacants	83
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	1 875

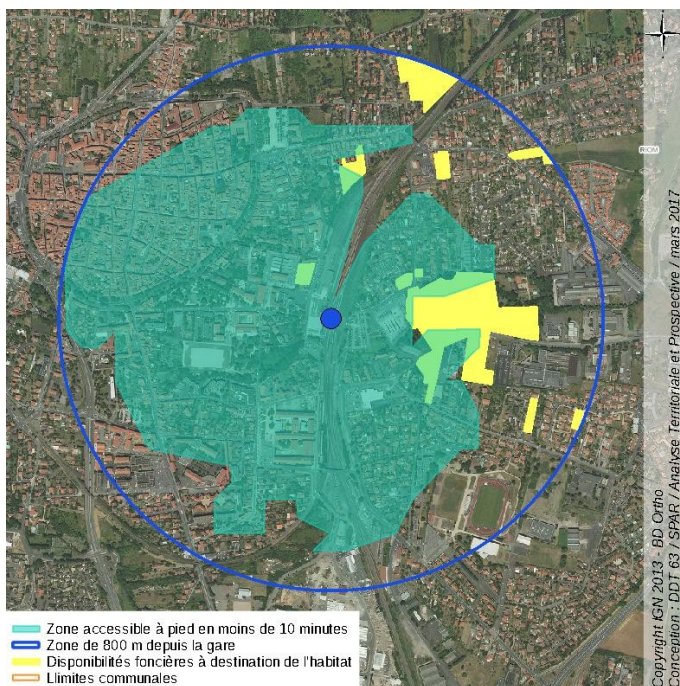
GARE DE RIOM – CHATEL-GUYON (864 775 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Riom	Mozac	Menetrol
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (10/2013)	PLU (09/2013)	PLU (09/2013)
SCoT	Grand Clermont		
Polarité du SCoT	Coeur métropolitain		
Surface de disponibilités à moins de 800 m	10,3 ha	0	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	70,7 ha	10,4 ha	3,9 ha

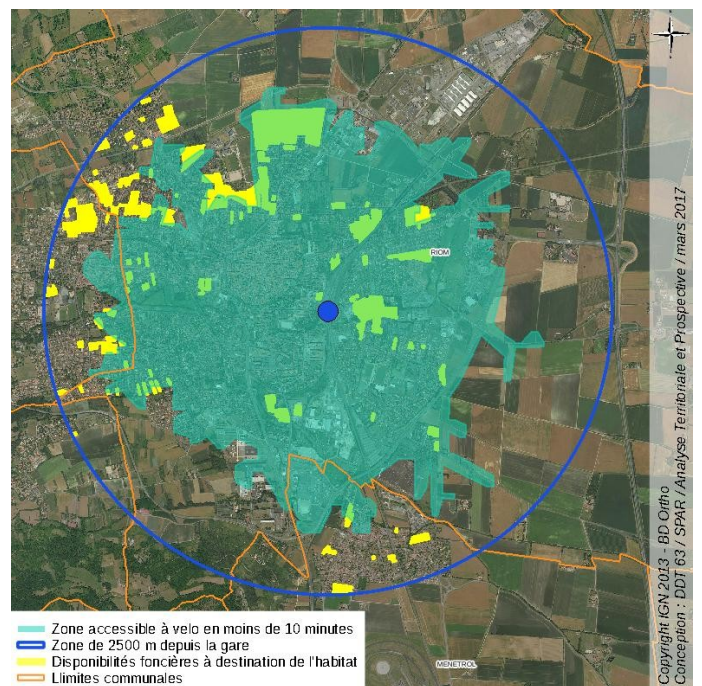


Autre commune concernée : Marsat

A PIED



A VÉLO

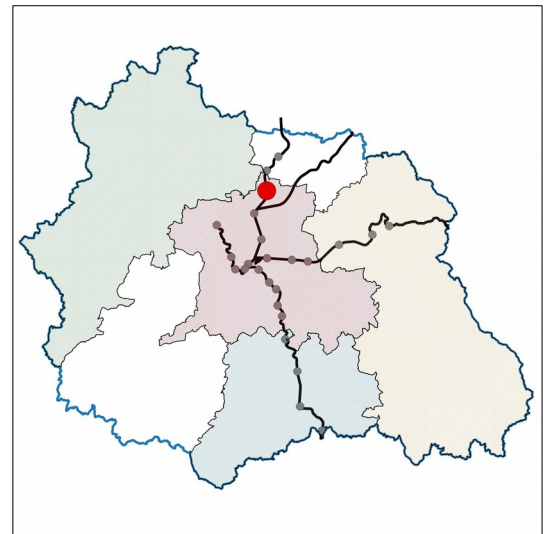


Disponibilités foncières (ha)	10,3
Logements vacants	389
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	1 181

Disponibilités foncières (ha)	85,1
Logements vacants	602
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	7 142

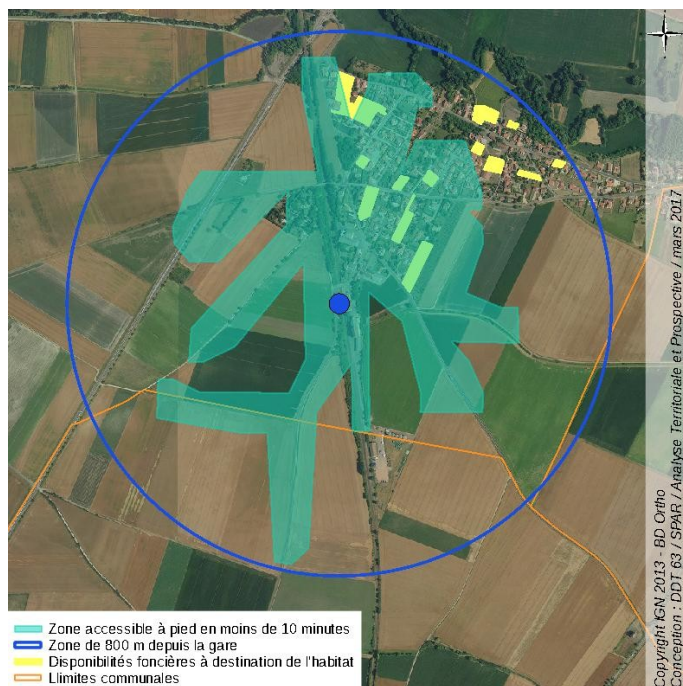
GARE DE CHAMBARON-SUR-MORGE (25 434 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Chambaron-sur-Morge	Varennes-sur-Morge	Le Cheix
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (Cellule : 06/2014)	PLU (03/2011)	PLU (11/2012)
SCoT	Grand Clermont		
Polarité du SCoT	Territoire périurbain		
Surface de disponibilités à moins de 800 m	3,0 ha	0	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	10,9 ha	6,4 ha	4,5 ha



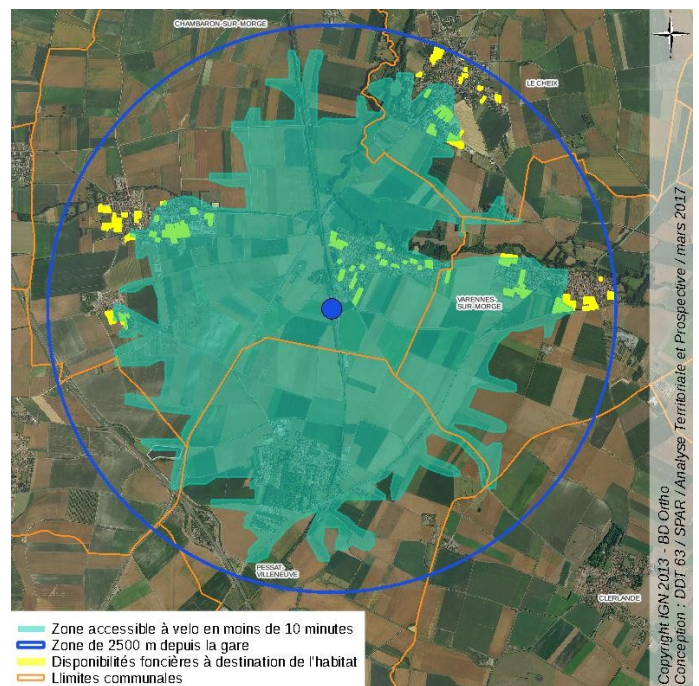
Autre commune concernée : Aubière

A PIED



Disponibilités foncières (ha)	3,0
Logements vacants	1
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	44

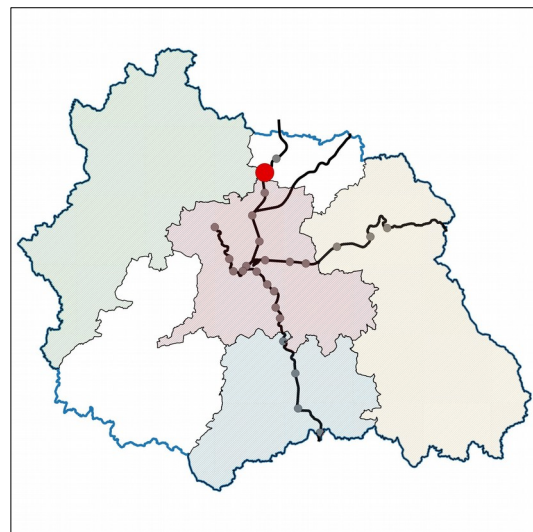
A VÉLO



Disponibilités foncières (ha)	21,8
Logements vacants	39
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	350

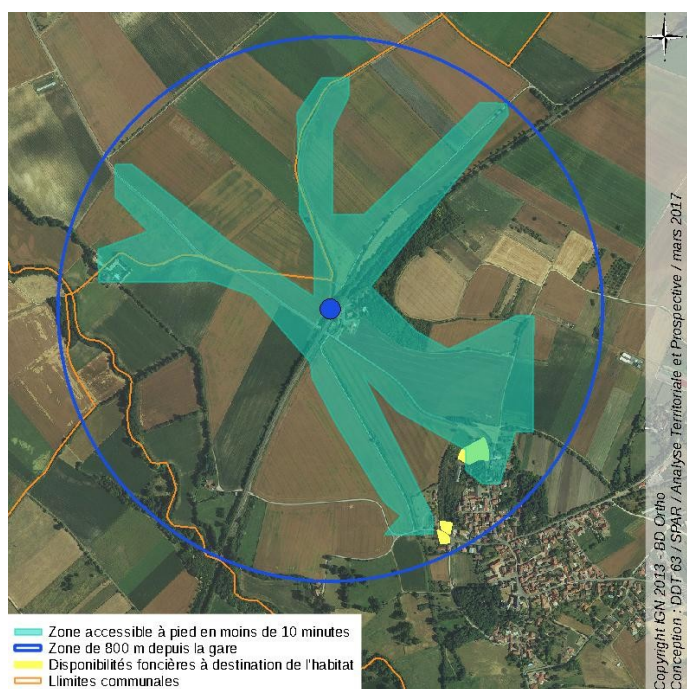
GARE D'AUBIAT (4 472 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Aubiat	Chambaron-sur-Morge
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (07/2013)	PLU (la Moutade : 02/2011)
SCoT	Hors SCoT	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Aucune	Territoire périurbain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	0,6 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	5,4 ha	7,2 ha



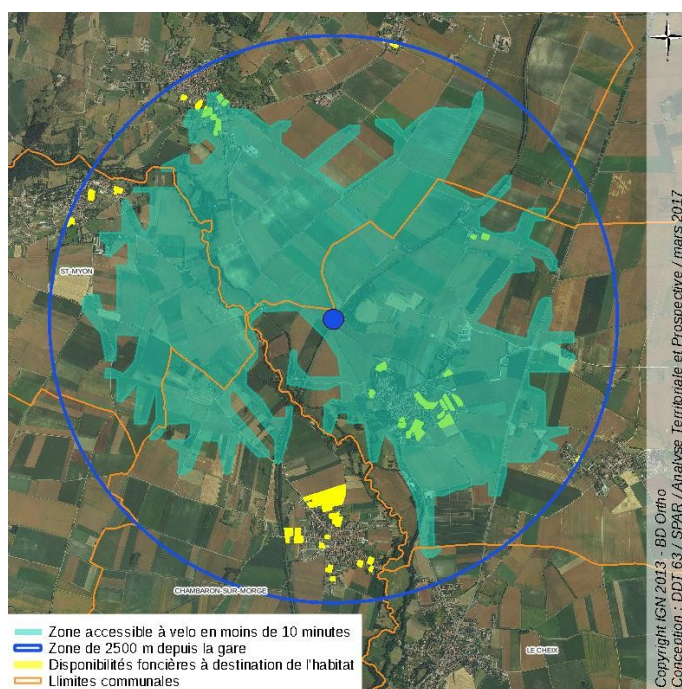
Autres communes concernées : Artonne ; Saint-Myon

A PIED



Disponibilités foncières (ha)	0,6
Logements vacants	0
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	9

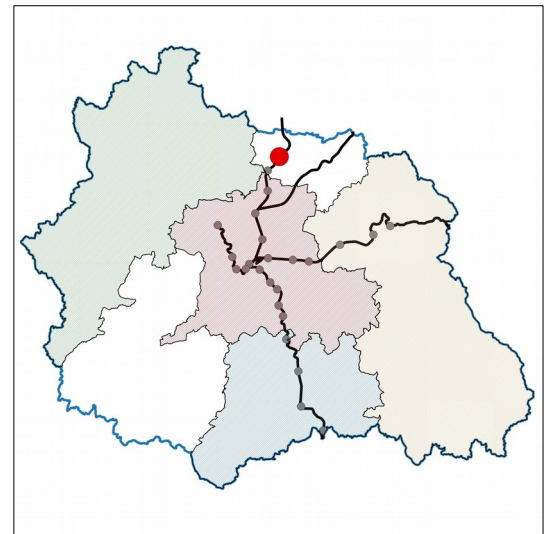
A VÉLO



Disponibilités foncières (ha)	15,6
Logements vacants	50
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	273

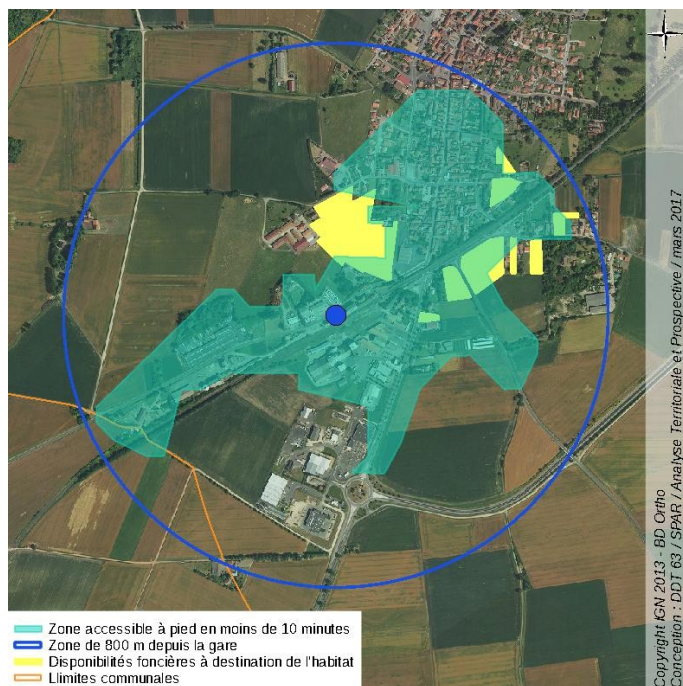
GARE D'AIGUEPERSE (75 701 VOYAGEURS EN 2015)

Principale commune concernée	Aigueperse
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (05/2013)
SCoT	Hors SCoT
Polarité du SCoT	Aucune
Surface de disponibilités à moins de 800 m	7,3 ha
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	33,4 ha



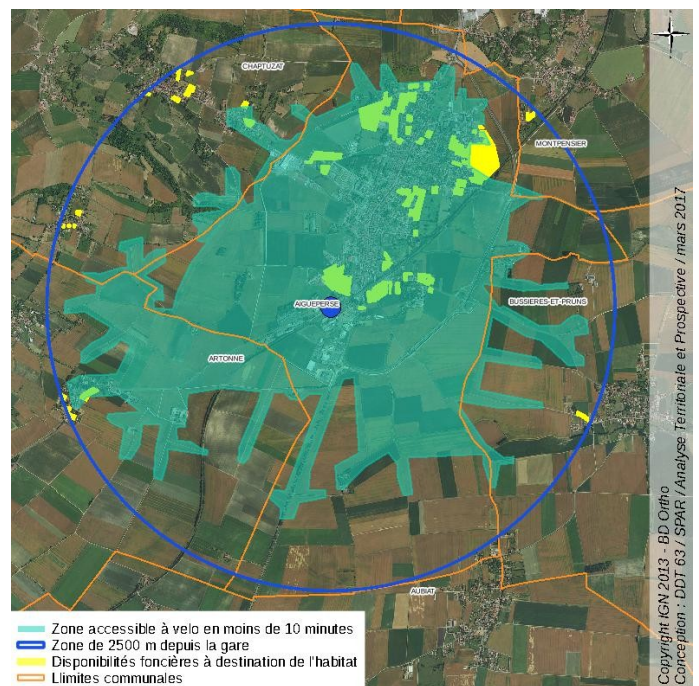
Autres communes concernées : Artonne ; Bussières-et-Pruns ; Chaptuzat ; Montpensier

A PIED



Disponibilités foncières (ha)	7,3
Logements vacants	22
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	168

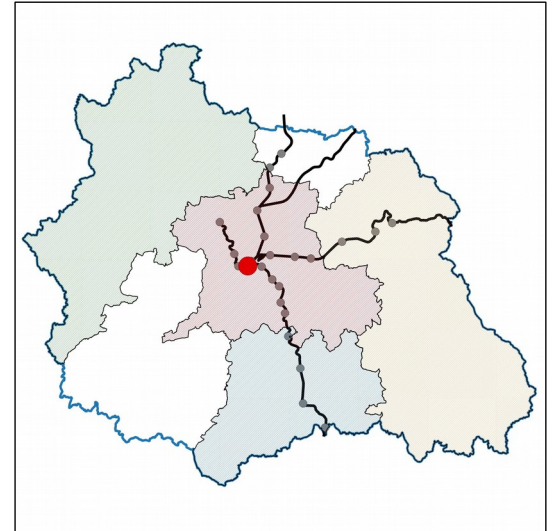
A VÉLO



Disponibilités foncières (ha)	37,5
Logements vacants	99
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	826

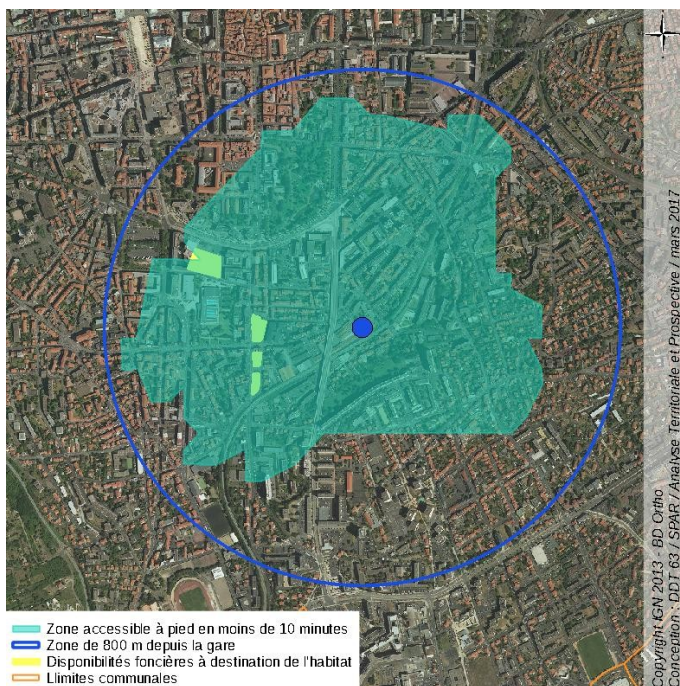
GARE DE LA ROTONDE (CLERMONT-FERRAND) (18 288 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Clermont-Ferrand	Aubière	Beaumont
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (11/2016)	PLU (03/2013)	PLU (11/2012)
SCoT	Grand Clermont	Grand Clermont	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Coeur métropolitain	Coeur métropolitain	Coeur métropolitain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	1,1 ha	0	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	19,0 ha	3,5 ha	5,2 ha



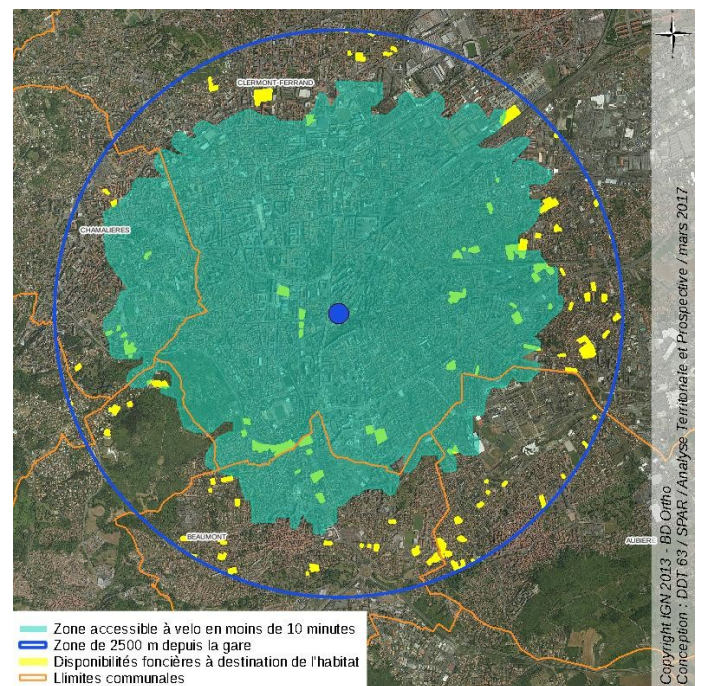
Autres communes concernées : Chamalières, Ceyrat, Royat

A PIED



Disponibilités foncières (ha)	1,1
Logements vacants	386
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	470

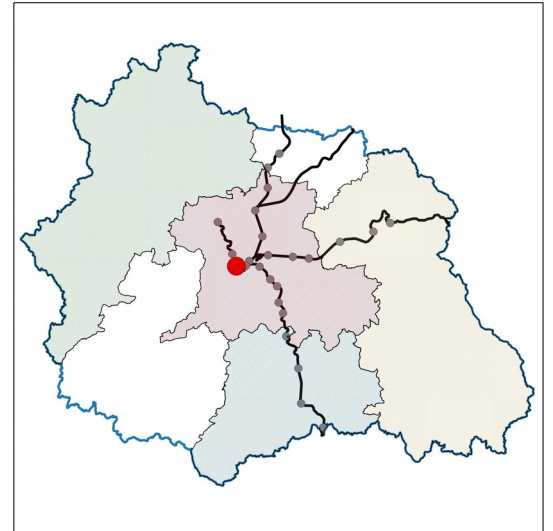
A VÉLO



Disponibilités foncières (ha)	30,6
Logements vacants	2 946
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	5 300

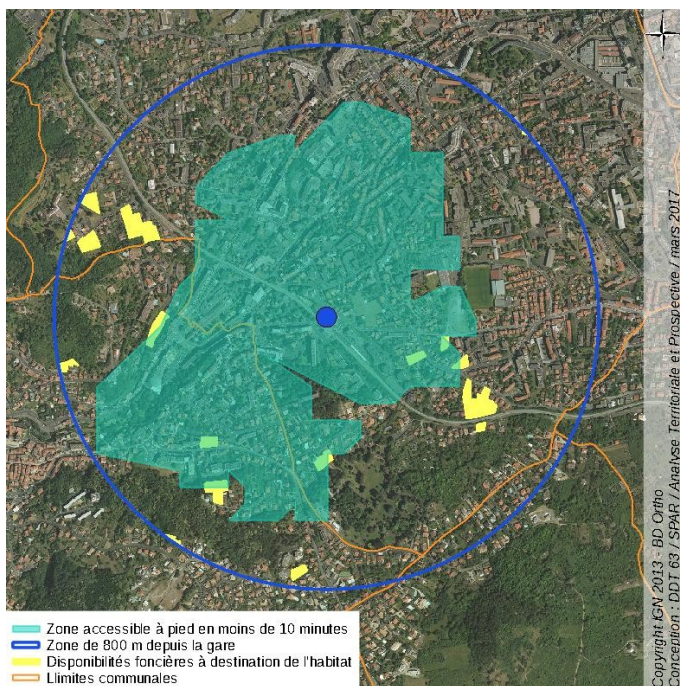
GARE DE ROYAT-CHAMALIÈRES (3 170 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Chamalières	Royat	Ceyrat
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (09/2013)	PLU (12/2016)	PLU (09/2013)
SCoT	Grand Clermont		
Polarité du SCoT	Coeur métropolitain		
Surface de disponibilités à moins de 800 m	2,1 ha	0,9 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	13,2 ha	6,7 ha	4,5 ha



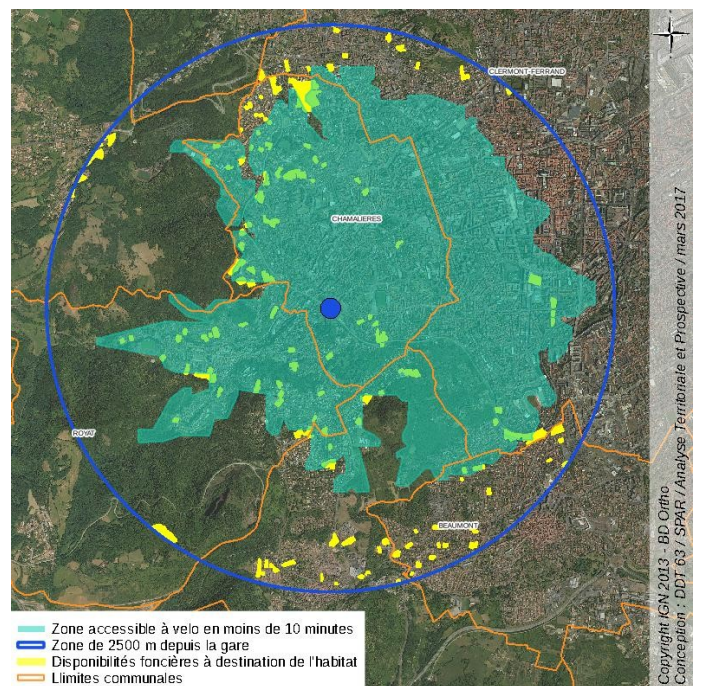
Autres communes concernées : Beaumont ; Clermont-Ferrand ; Durtol ; Orcines

A PIED



Disponibilités foncières (ha)	3,0
Logements vacants	233
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	464

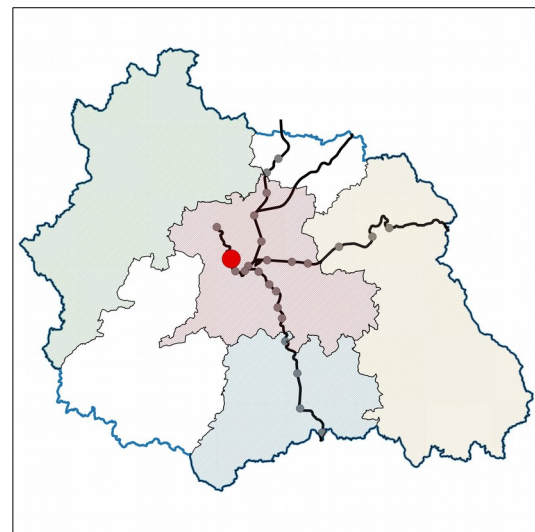
A VÉLO



Disponibilités foncières (ha)	35,2
Logements vacants	2039
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	4 634

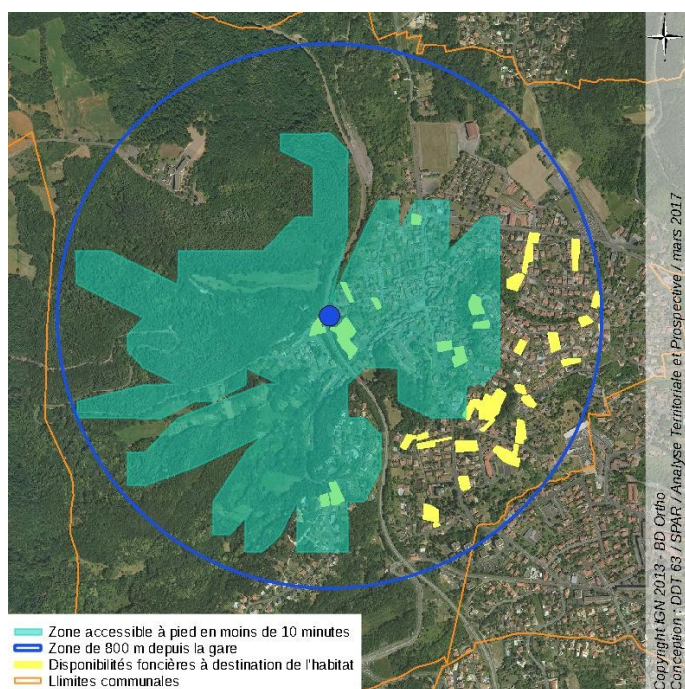
GARE DE DURTOL (224 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Nohanent	Orcines	Durtol
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (06/2013)	PLU (12/2013)	POS caduc
SCoT	Grand Clermont	Grand Clermont	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Territoire périurbain	Territoire périurbain	Coeur métropolitain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	0	0	4,2 ha
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	23,8 ha	15,3 ha	5,3 ha

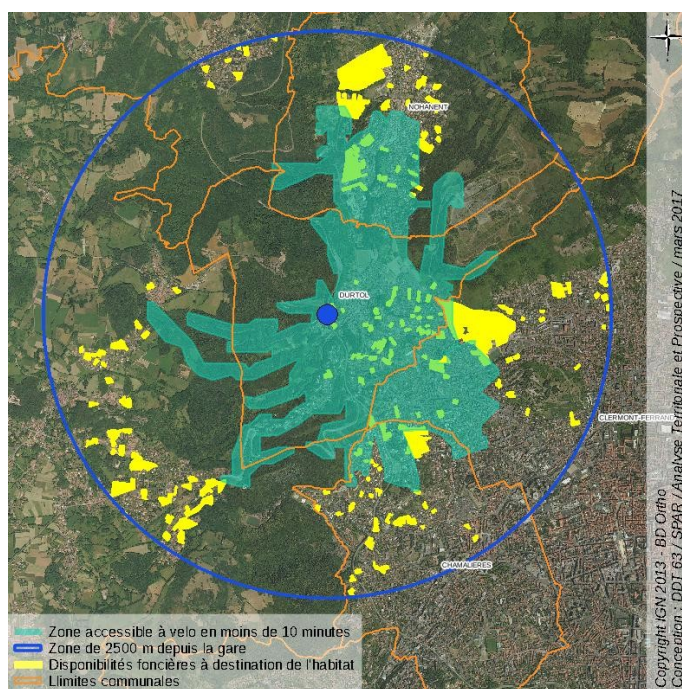


Autres communes concernées : Chamalières ; Chanat-la-Mouteyre ; Clermont-Ferrand

A PIED



A VÉLO

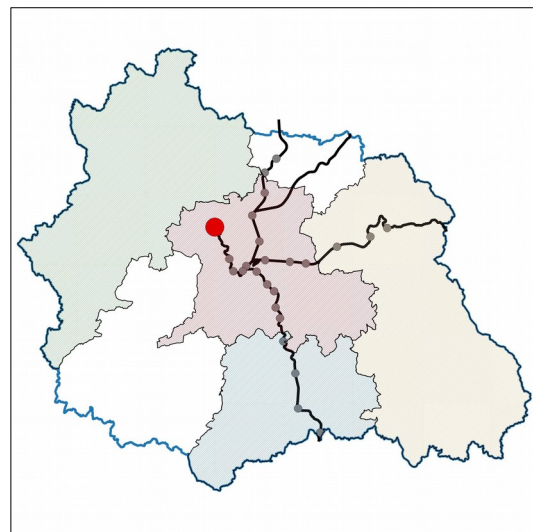


Disponibilités foncières (ha)	4,2
Logements vacants	37
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	360

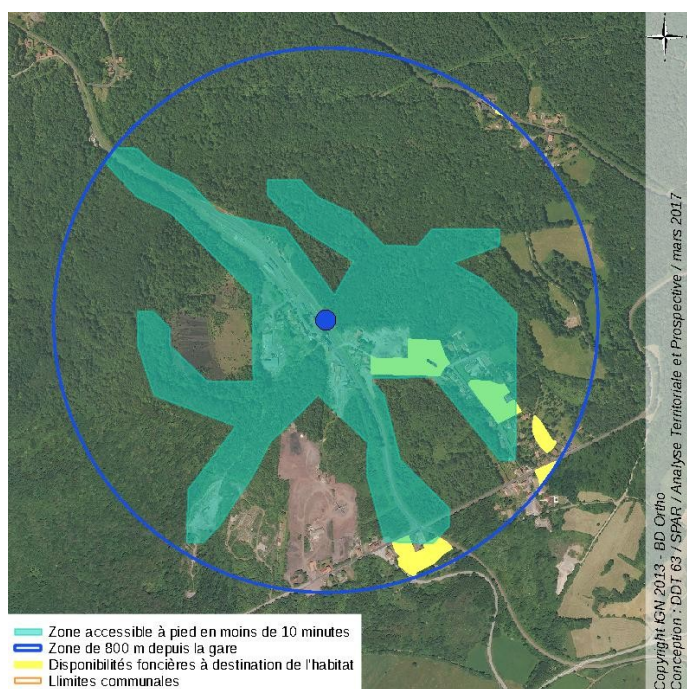
Disponibilités foncières (ha)	79,8
Logements vacants	360
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	3 968

GARE DE VOLVIC (8 737 VOYAGEURS EN 2015)

Principales communes concernées	Volvic	Charbonnières-les-Varennes
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU (12/2012)	PLU (07/2009)
SCoT	Grand Clermont	Grand Clermont
Polarité du SCoT	Pôle de vie	Territoire périurbain
Surface de disponibilités à moins de 800 m	4,0 ha	0
Surface de disponibilités à moins de 2500 m	28,4 ha	3,5



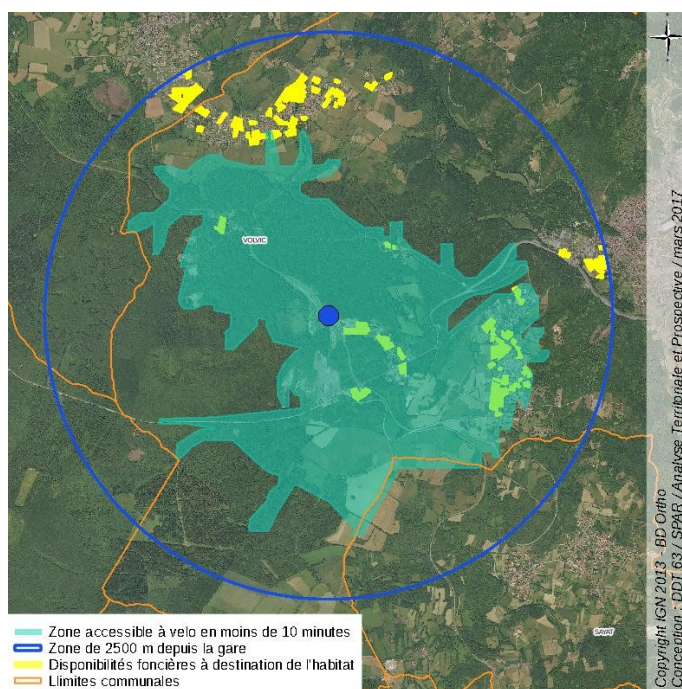
A PIED



■ Zone accessible à pied en moins de 10 minutes
■ Zone de 800 m depuis la gare
■ Disponibilités foncières à destination de l'habitat
■ Limites communales

Disponibilités foncières (ha)	4,0
Logements vacants	7
Potentiel de logements à moins de 800m de la gare	87

A VÉLO



■ Zone accessible à vélo en moins de 10 minutes
■ Zone de 2500 m depuis la gare
■ Disponibilités foncières à destination de l'habitat
■ Limites communales

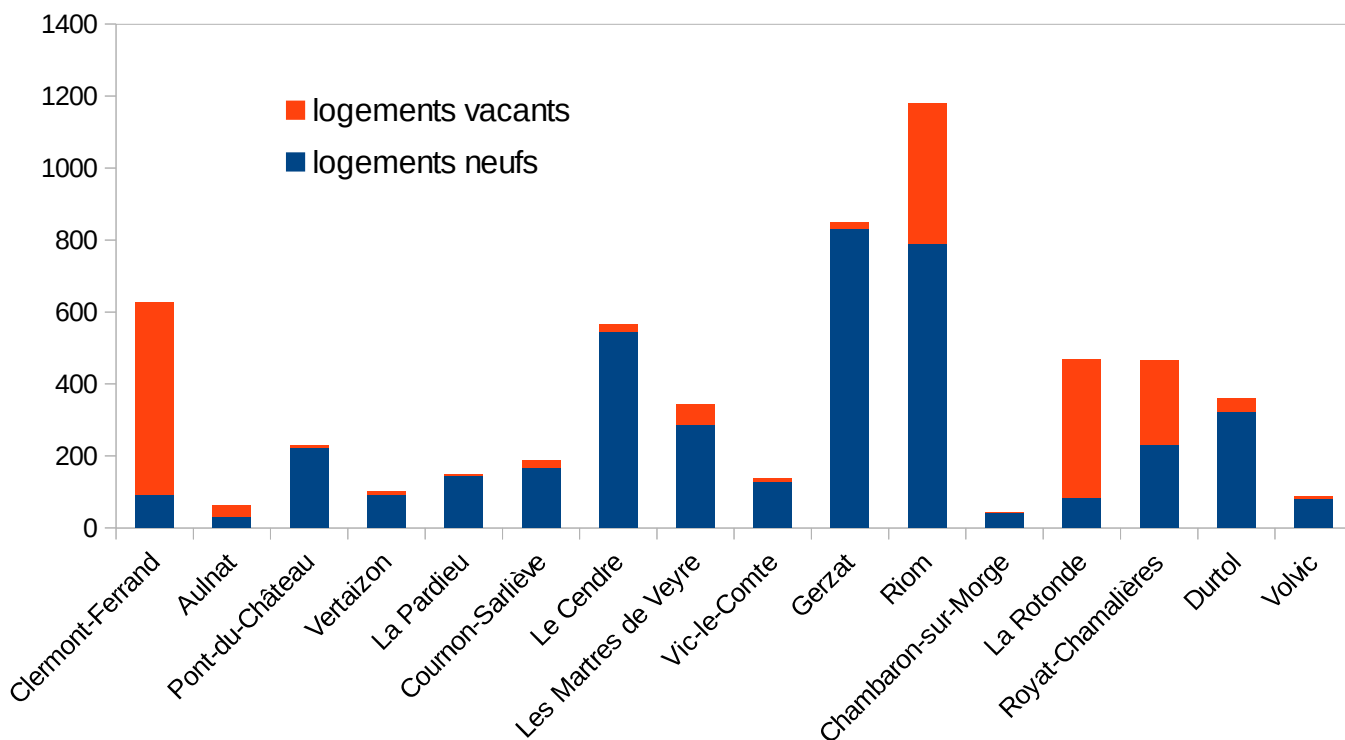
Disponibilités foncières (ha)	31,9
Logements vacants	37
Potentiel de logements à moins de 2500m de la gare	655

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR SCOT

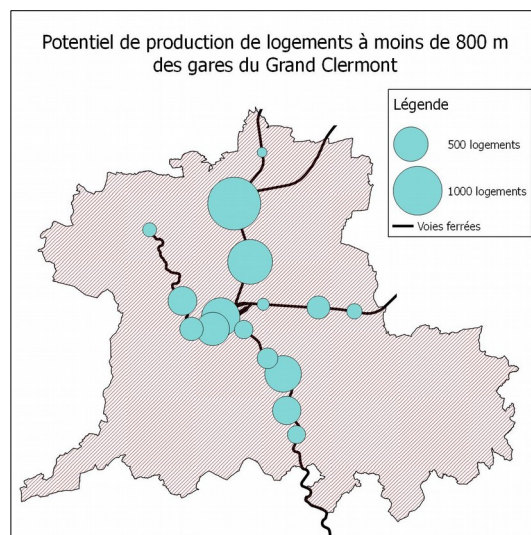
SCOT DU GRAND CLERMONT	34
Potentiel de production de logements dans un rayon de 800 mètres	34
Potentiel de production de logements dans un rayon de 2500 mètres	35
SCOT DU LIVRADOIS-FOREZ	36
Potentiel de production de logements dans un rayon de 800 mètres	36
Potentiel de production de logements dans un rayon de 2500 mètres	37
SCOT DU PAYS D'ISSOIRE VAL D'ALLIER SUD	38
Potentiel de production de logements dans un rayon de 800 mètres	38
Potentiel de production de logements dans un rayon de 2500 mètres	39

SCOT DU GRAND CLERMONT

Potentiel de nouveaux logements à moins de 800 m d'une gare



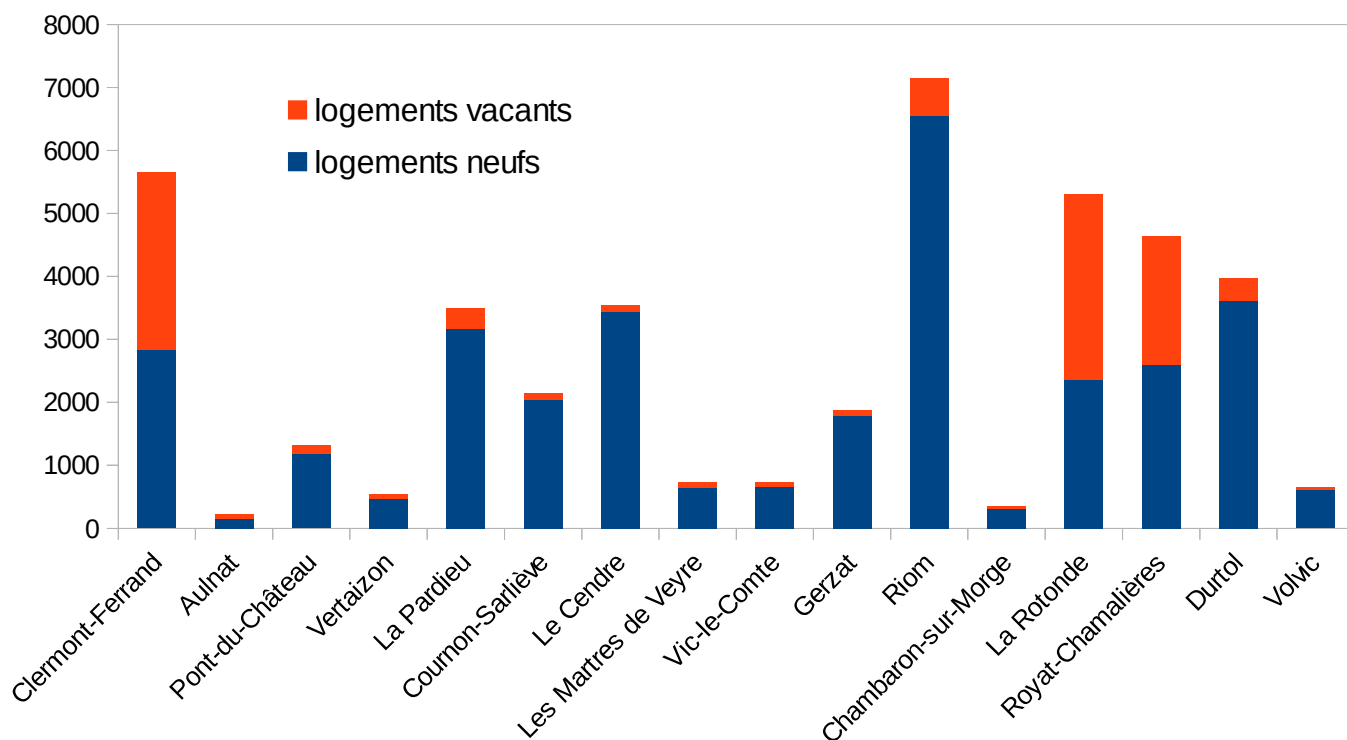
4 100 logements neufs
1 766 logements vacants
5 866 nouveaux logements



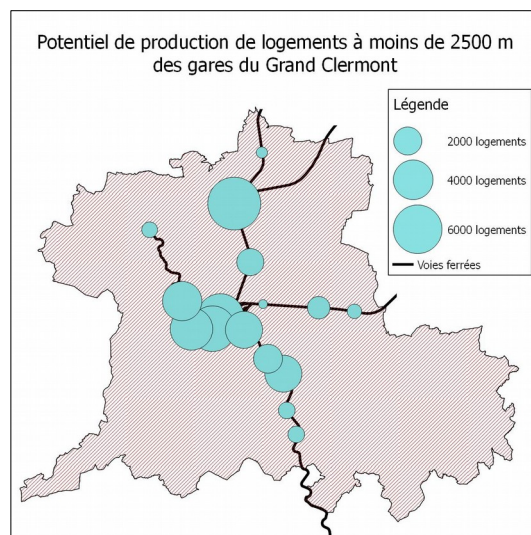
Le SCoT du Grand Clermont souhaite accueillir environ 50 000 habitants sur la période 2011-2030. L'étude montre que plus de 5 000 nouveaux logements pourraient être produits à moins de 800m d'une gare ferroviaire, ce qui pourrait permettre d'accueillir environ 10 000 habitants.

SCOT DU GRAND CLERMONT

Potentiel de nouveaux logements à moins de 2500 m d'une gare

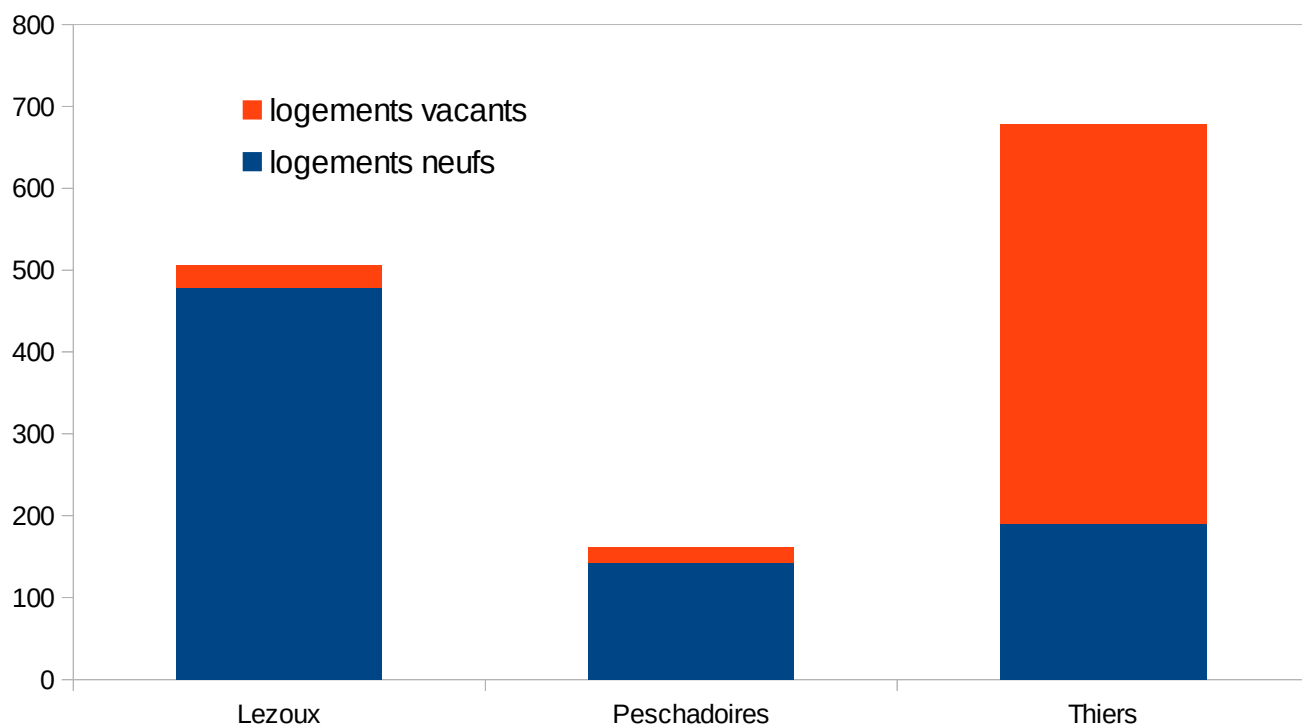


27 754 logements neufs
5 146 logements vacants
32 900 nouveaux logements



Le SCoT du Grand Clermont prévoit une production de 45 000 logements sur la période 2011-2030. Le recensement des disponibilités foncières et des logements vacants indique que plus de 2/3 de ces logements pourraient être réalisés à moins de 2500m d'une gare ferroviaire.

Potentiel de logements à moins de 800 m d'une gare

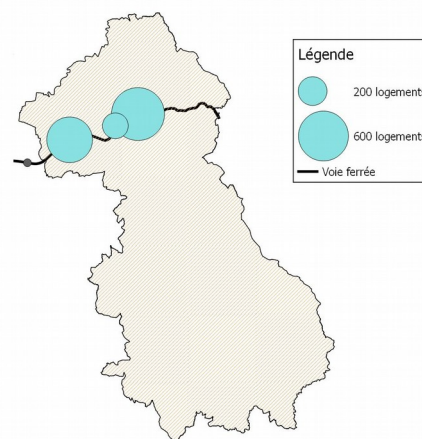


810 logements neufs

535 logements vacants

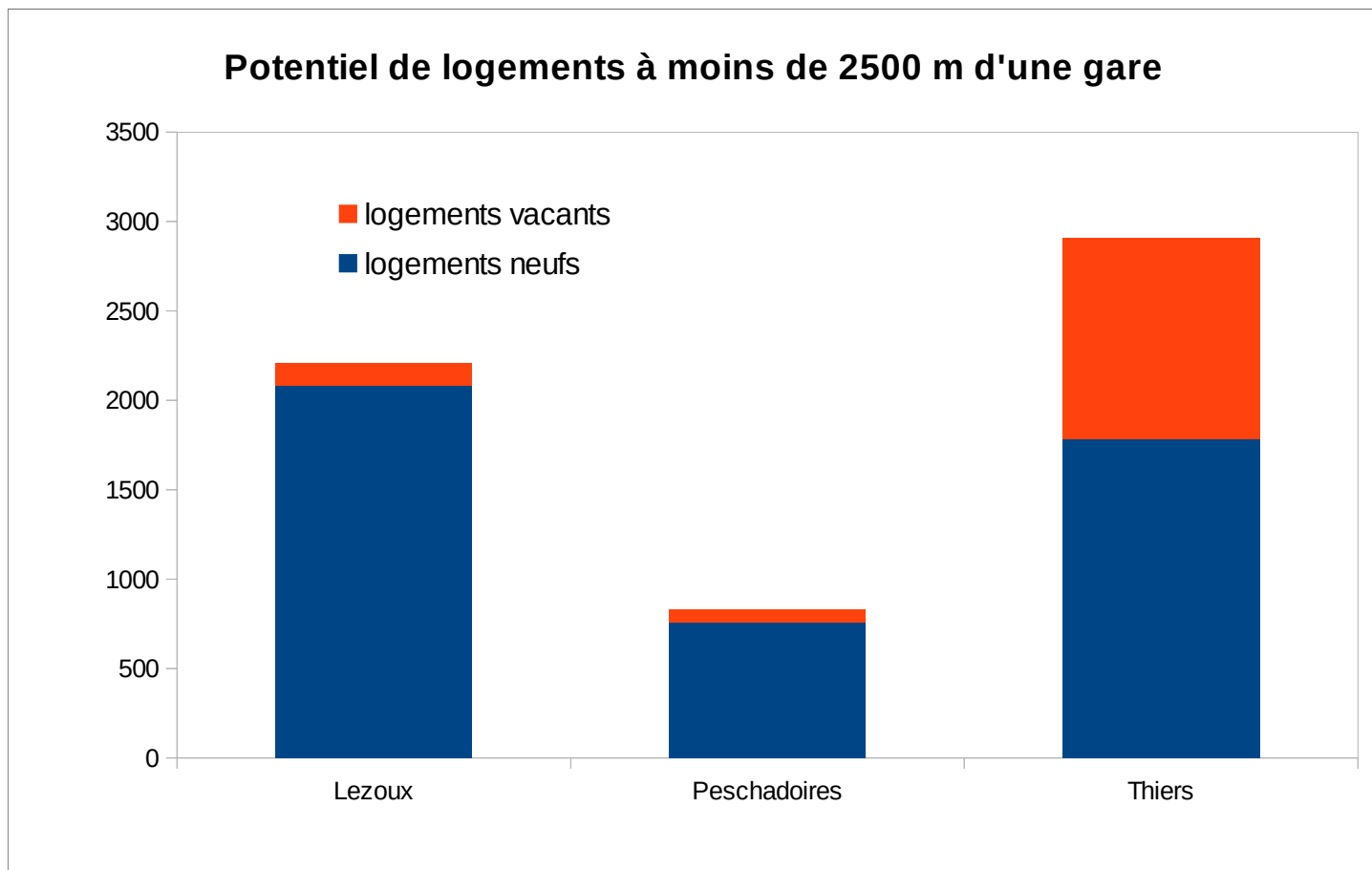
1 345 nouveaux logements

Potentiel de production de logements à moins de 800 m des gares du Livradois Forez

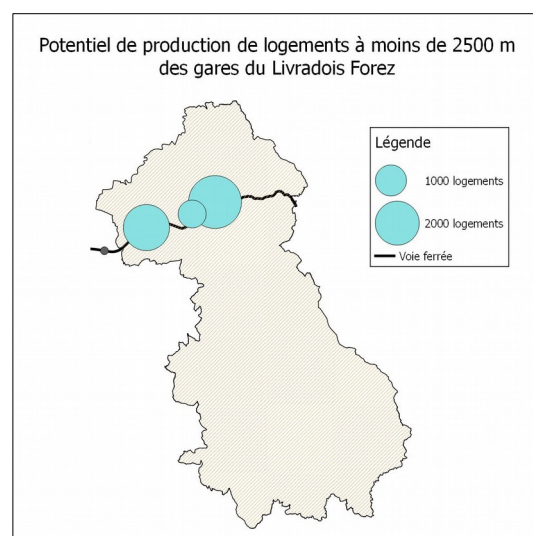


Entre 2008 et 2013, Lezoux, Peschadoires et Thiers ont produit ensemble près de 260 logements. En poursuivant ce rythme de production de logements, ces communes pourraient donc couvrir une période de 25 ans si elles ne produisaient que des logements à moins de 800 m de leur gare ferroviaire.

SCOT DU LIVRADOIS-FOREZ



4 541 logements neufs
1 320 logements vacants
5 861 nouveaux logements

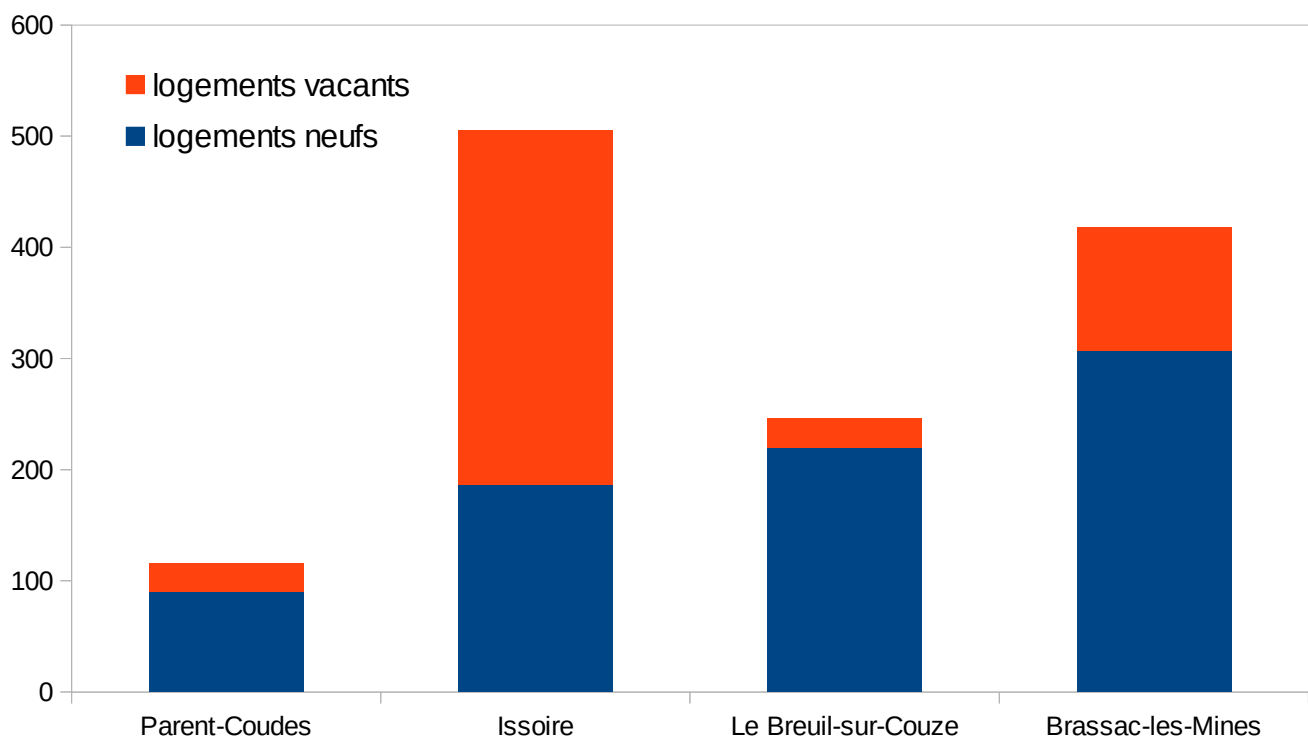


Le territoire du SCoT du Livradois-Forez pourrait accueillir près de 6000 logements à moins de 2500m d'une gare ferroviaire, soit une population d'environ 12 000 personnes.

* cf glossaire

SCoT DU PAYS D'ISSOIRE VAL D'ALLIER SUD

Potentiel de logements à moins de 800 m d'une gare

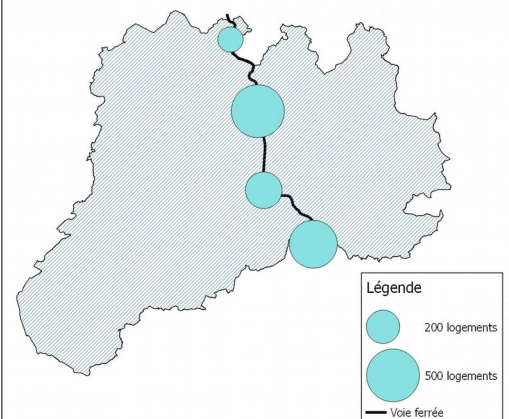


802 logements neufs

483 logements vacants

1 285 nouveaux logements

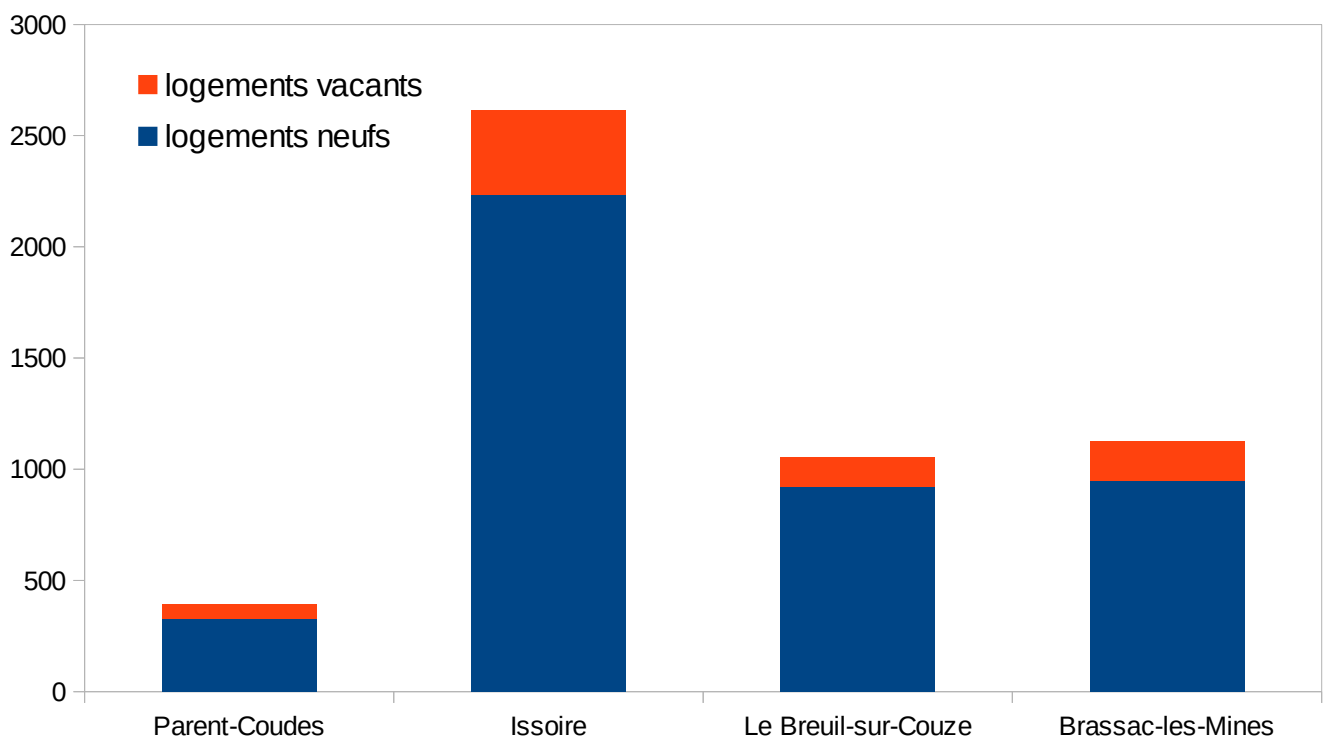
Potentiel de production de logements à moins de 800 m des gares du SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud



Le SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud a pour objectif d'accueillir environ 12 500 habitants à l'horizon 2035. L'étude montre que près de 1 300 nouveaux logements pourraient être produits à moins de 800m d'une gare ferroviaire, ce qui pourrait accueillir environ 2 500 habitants.

SCOT DU PAYS D'ISSOIRE VAL D'ALLIER SUD

Potentiel de logements à moins de 2500 m d'une gare

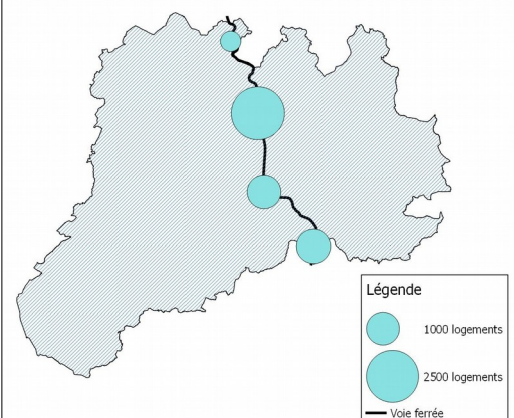


4 400 logements neufs

745 logements vacants

5 145 nouveaux logements

Potentiel de production de logements à moins de 2500 m des gares du SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud



Le SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud prévoit une production de 9 400 logements à l'horizon 2035. Le recensement des disponibilités foncières et des logements vacants indique que plus de la moitié de ces logements pourraient être réalisés à moins de 2500m d'une gare ferroviaire.

CONCLUSION

Les quartiers de gare n'ont pas toujours été considérés à leur juste valeur par les politiques d'aménagement des dernières décennies. Pour autant, l'analyse des disponibilités foncières à destination de l'habitat dans les documents d'urbanisme en vigueur et la localisation des logements vacants permet de recenser respectivement un potentiel de production de logements d'environ 8500 logements et 45 000 logements à moins de 800m et 2500m d'une gare ferroviaire dans le département du Puy-de-Dôme.

Les documents de planification disposent de plusieurs outils pour favoriser la densification des quartiers de gare. Le SCoT, dans son document d'orientations et d'objectifs, peut définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale de constructions (article 141-8 du code de l'urbanisme) et peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte notamment leur desserte par les transports collectifs, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme (article 141-7 du code de l'urbanisme). Le PLU, par l'intermédiaire du règlement, peut imposer des densités minimales de construction dans des secteurs desservis par des transports collectifs (article L 151-26 du code de l'urbanisme). Une opération d'ensemble peut également être favorisée, soit en réalisant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur lorsque le projet est suffisamment défini, soit en réalisant un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ou un emplacement réservé le temps de faire murir le projet.

Ensuite, si la collectivité souhaite acquérir le foncier, elle peut instituer un droit de préemption urbain (DPU) par simple délibération sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par le PLU afin de lui garantir d'être prioritaire lors de la vente d'un terrain ou d'un bien immobilier. En l'absence de document d'urbanisme, elle peut instituer une zone d'aménagement différé (ZAD) qui lui ouvre ce droit de préemption pour une durée de 6 ans. La ZAD a notamment pour objet de mettre en œuvre les actions ou les opérations d'aménagement en lien avec les politiques de l'habitat. Elle présente aussi l'intérêt de s'opposer à la spéculation puisque le prix du foncier ou du bien est maintenu à celui existant au moment de la création de la ZAD. En outre, la collectivité peut également recourir à la déclaration d'utilité publique (DUP) qui permet de déclencher les expropriations nécessaires aux travaux. Cet outil est particulièrement adapté aux aménagements des quartiers de gare puisque le caractère d'intérêt général est facile à argumenter. Recourir à l'expropriation peut parfois être le dernier moyen mis à

disposition des collectivités lorsqu'elles sont allées au bout des acquisitions par voie de préemption ou par négociation amiable.

Également, certains outils incitatifs sont à disposition des collectivités en vue de l'acquisition foncière de certains secteurs ou biens immobiliers. Elles peuvent décider de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) pour lutter contre la rétention foncière. Cette taxe s'instaure toutefois à condition de disposer d'une carte communale, d'un PLU ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. La remise sur le marché des logements vacants peut être favorisée par l'intermédiaire de la taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV). Toutefois, cette taxe ne s'applique pas pour les logements vacants depuis moins de deux ans et lorsque le bien est vacant pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire.

Afin de choisir l'outil le plus approprié, il convient de réaliser une étude sur les conditions de mutabilité du bâti. Celle-ci s'analyse au regard des critères suivants :

- Destination des fonciers dans le document d'urbanisme en vigueur ;*
- Bilan des contraintes techniques et réglementaires ;*
- Décomposition des structures de propriétés ;*
- Évaluation du degré de dureté foncière (plus ou moins grande facilité d'intervention sur une parcelle ou une unité foncière) ;*
- Identification des parcelles clés, qui limitent ou favorisent l'émergence du projet ;*
- Estimation du montant de l'investissement à prévoir.*

Cette maîtrise du foncier à proximité des gares est le moyen par lequel la collectivité pourra conforter sa position dans un jeu d'acteurs complexe et jouer un rôle actif dans la gouvernance d'un projet visant à concilier urbanisme et transport ferroviaire.

GLOSSAIRE

1. EDGT : l'Enquête Déplacements Grand Territoire a été réalisée par le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Clermontoise et ses partenaires en 2012 pour connaître les pratiques de mobilité des habitants du territoire Clermont Val d'Allier (zone urbaine allant de Brioude à Vichy en passant par Issoire, Clermont-Ferrand, Riom et Thiers).
2. SMTC : le Syndicat Mixte des Transport en Commun de l'Agglomération Clermontoise est l'autorité organisatrice des transports sur le territoire de la communauté urbaine Clermont Auvergne Métropole ainsi que sur les communes de Sayat et de Saint-Beauzire.
3. Report modal : le report modal caractérise le changement de mode de transport.
4. SCoT : le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification réalisé à l'échelle du bassin de vie. Le SCoT définit les grandes orientations du territoire en termes d'urbanisme (habitat, mobilité, environnement, agriculture, économie, tourisme...).
5. Isochrones : une isochrone correspond à un polygone rassemblant l'ensemble des points atteignables depuis un emplacement donné et en un temps donné. Les isochrones sur cette étude correspondent à l'ensemble des points atteignables depuis une gare en 10 minutes (à pied ou à vélo).
6. Logements vacants (définition INSEE) : un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
 - proposé à la vente, à la location ;
 - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
 - en attente de règlement de succession ;
 - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
 - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).
7. Disponibilités foncières : les disponibilités foncières correspondent à des surfaces constructibles non bâties. Lorsqu'un document d'urbanisme local est arrêté, l'État recense les disponibilités foncières en croisant le règlement du document et une photo aérienne pour classer ou non l'espace en disponibilité foncière.
8. Densité de logement : la densité de logement correspond à la surface moyenne occupée par un logement. Elle se mesure généralement en m²/log. Elle est variable selon les communes et est imposée par le SCoT lorsqu'il existe.
9. PLU : Plan Local d'Urbanisme.
10. POS : Plan d'Occupation des Sols.
11. PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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



**Directeur de publication : Armand Sanséau
Rédacteurs : Alexandre Mayeux, Guillaume Faivre**

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