

BILAN FONCIER DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES INSCRITES AU SCOT

Le PETR Grand Clermont, en partenariat avec les quatre intercommunalités, réalise un inventaire du foncier dédié au développement économique. Cet inventaire répertorie la consommation foncière ainsi que les disponibilités et les réserves foncières dans les zones économiques inscrites dans le SCoT.

L'état de la consommation foncière **a été réalisée pour 3 dates** :

- Le **1^{er} janvier 2012**, date proche de l'approbation du SCoT et correspondant au T « zéro » du SCOT,
- Le **1^{er} janvier 2017**, date retenue pour la première évaluation du SCoT à T+6,
- Le **1^{er} janvier 2023**, date du dernier recensement de consommation foncière et servant de référence pour l'évaluation à T+12.

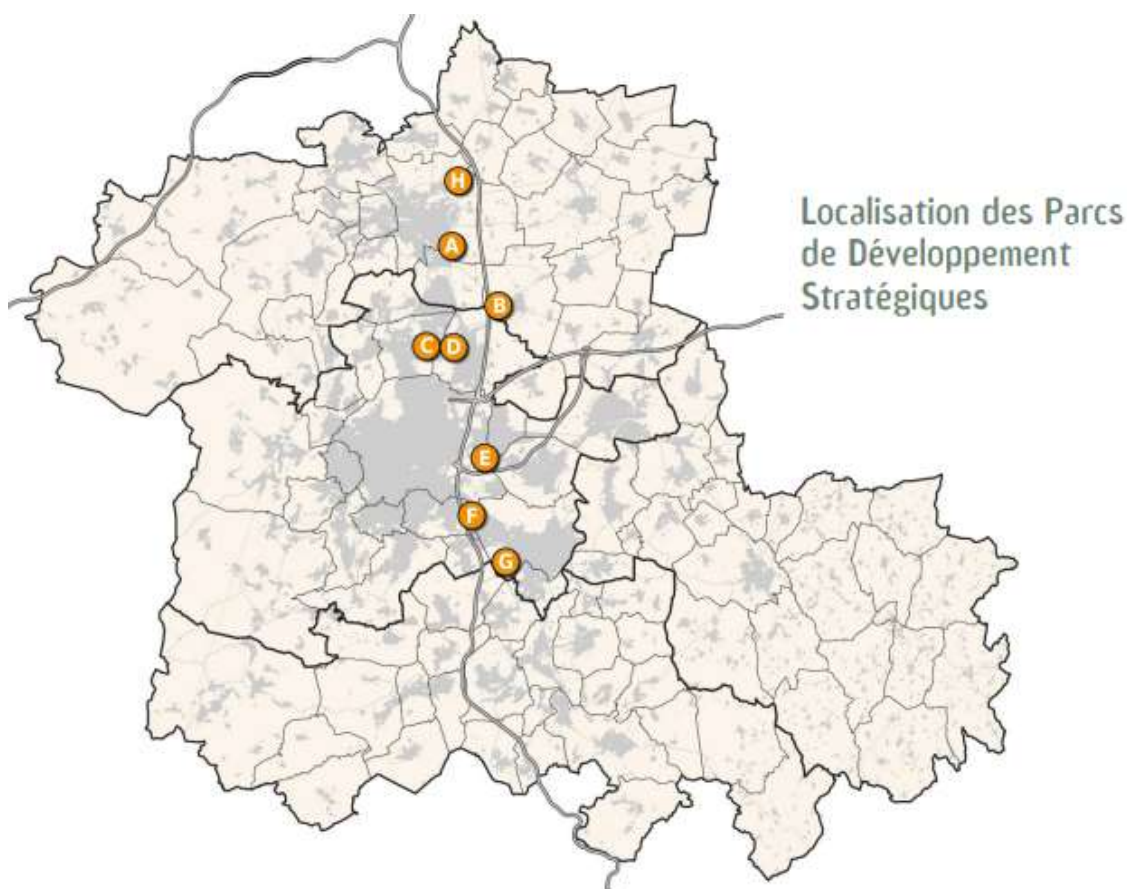
Ces trois millésimes comprennent :

- Les surfaces autorisées (en hectares) par le SCoT pour la création ou l'extension de zones d'activités, à date ;
- Les surfaces consommées réelles (en hectares) dans ces zones d'activités. Elles sont classées comme suit :
 - o les surfaces consommées, c'est-à-dire les parcelles ou lots commercialisés ainsi que les voiries et communs aménagés pour la zone d'activités,
 - o les surfaces aménagées cessibles, autrement dit les parcelles disponibles immédiatement à la commercialisation.

A partir de ces données, il est également déduit la part de foncier consommé par rapport aux surfaces autorisées par le SCoT.

BILAN DE CONSOMMATION DES SURFACES INSCRITES DANS LES PARCS DE DEVELOPPEMENT STRATEGIQUES

Parcs de Développement Stratégiques							
EPCI	N°	Localisation	Vocation	Nombre d'hectares			
				total non aménagé	Échéance de réalisation		
					phase 1	phase 2	
Clermont Auvergne Métropole	C	Les Montels	Activités industrielles ou logistiques. Activités technologiques, équipements et services d'échelle métropolitaine qui, du fait de la nature de leur activité ou de leur emprise foncière, ne peuvent s'implanter au sein du tissu urbain.	28	28	0	
	D	Parc logistique		50	25	25	
	E	Zone aéronautique		8,5	0	8,5	
	F	Sarliève Nord		71	30	41	
	G	Sarliève Sud		90	45	45	
Riom Limagne et Volcans	B	Biopôle		45	30	15	
	A	Parc embranchable de Riom		151	16	135	
	H	Parc Européen d'Entreprises de Riom		27	27	0	
				470.5	201	269.5	



Source : Extraits du SCoT du Grand Clermont

PDS - Evolution des surfaces inscrites au SCoT

	T0	T+6	T+12
Phase 1 en ha	143	143	201
Phase 2 en ha	324.5	303.5	269.5
Total en ha	467.5	446.5	470.5

PDS - Evolution des consommations des surfaces (voir annexe méthodologique)

	T0	T+6	T+12
Ha Consommés	16.1	46.1	75.3
<i>Ha Aménagés Cessibles</i>	11.2	9.4	26.4
% total	3.5	10.3	16.0
% phase 1	11.3	32.3	37.5

Sources : Grand Clermont 2023

Etat des lieux des zones inscrites au SCoT

Lors de l'approbation du SCoT, les Parcs de Développement Stratégiques représentaient une superficie totale autorisée de 467.5 ha, dont 143 ha en phase 1.

Suite aux différentes procédures de modification du Schéma, les surfaces ont tout d'abord diminué jusqu'en 2017 pour atteindre 446.5 ha (-4.5%) puis ont augmenté entre 2017 et 2023 pour atteindre 470.5ha, en raison de transferts de surfaces classées en pôles commerciaux (+5%).

Le SCOT comprend 8 PDS en 2023 répartis sur Clermont Auvergne Métropole et Riom Limagne et Volcans.

Evolution de la consommation foncière

Lors de l'approbation du SCOT, deux PDS étaient en cours d'aménagement : le Biopôle à Saint-Beauzire et les Montels à Cébazat. Il en résultait une consommation foncière existante de 16.1ha, soit près de 3.5% du foncier inscrit.

Entre 2011 et 2023, le territoire a consommé 59.2ha situés sur des PDS pour des implantations économiques stratégiques, ou de grandes dimensions atteignant un total de 75.3ha de foncier aménagé.

Après 12 années de mise en œuvre, les surfaces dédiées au développement des PDS ont été consommées à hauteur de 16% des 470.5 ha inscrits.

La consommation a représenté en moyenne près de 5ha par an sur la période 2011-2017 tandis que la période 2017-2023 connaît une consommation moyenne légèrement plus faible de 4.85ha par an (-3%).

PDS
Evolution de la
consommation foncière :
T0 - T+6 - T+12



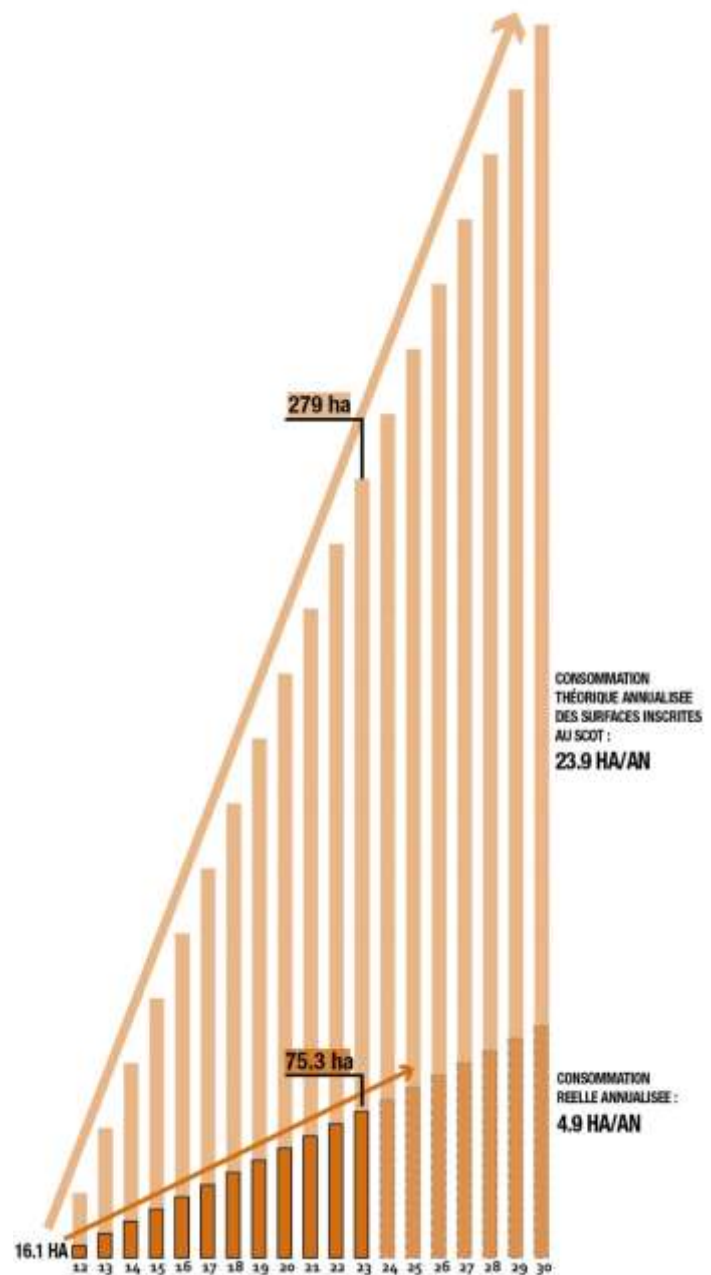
Sur l'ensemble des 8 PDS inscrits en 2023 :

- 4 sont en cours d'aménagement, et au moins partiellement commercialisés ou consommés,
- 1 n'a fait l'objet que d'un aménagement de voirie structurante,
- 1 a permis la seule création d'un équipement structurant (prison),
- 2 n'ont pas encore fait l'objet de projet d'aménagement.

Rythme de consommation

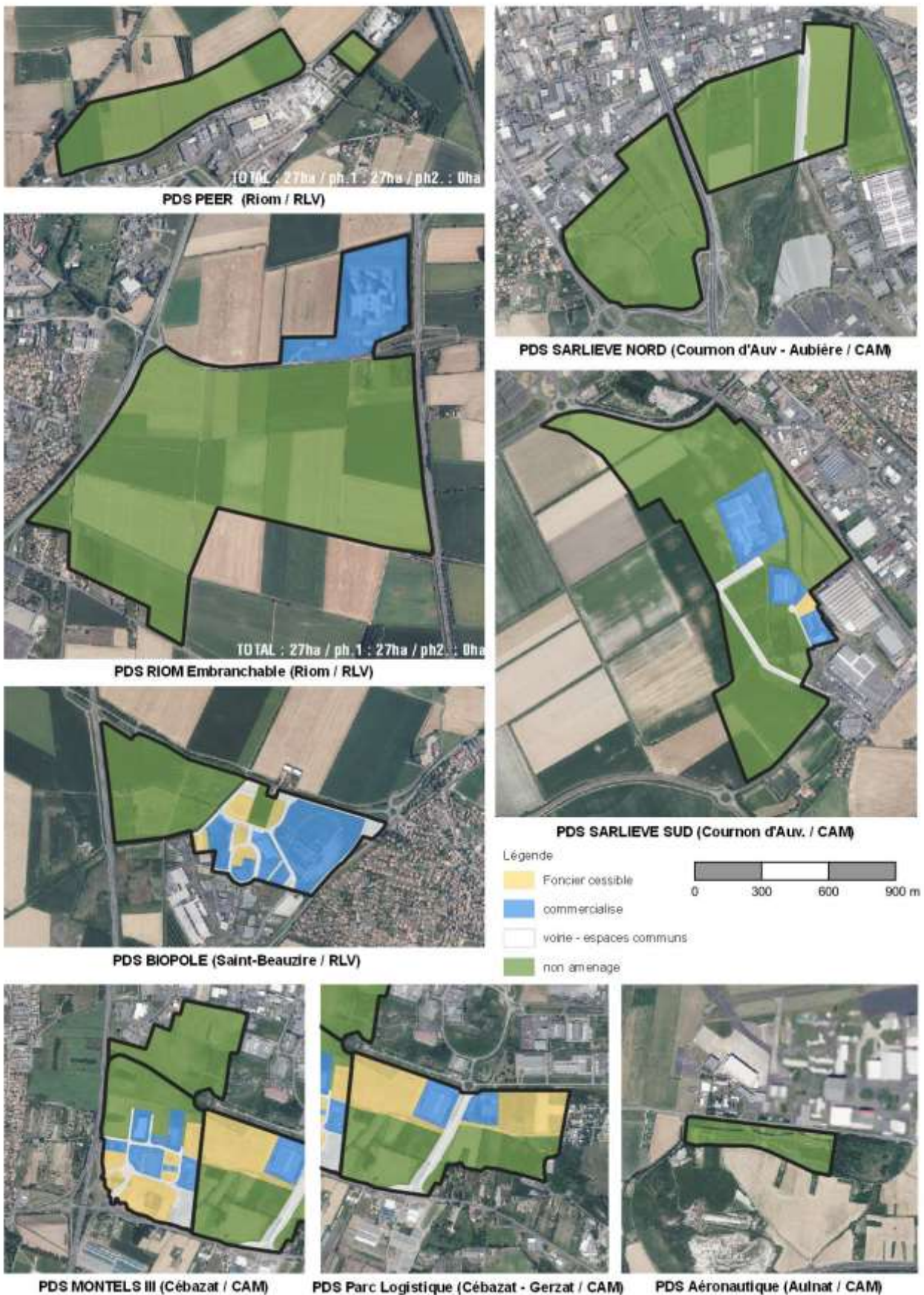
Le SCoT a inscrit 470.5 ha à destination du développement des parcs de développement stratégiques, ce qui représente, une offre potentielle de 23.9 ha par an sur les 19 ans de mise en œuvre (en tenant compte de la consommation existante lors de l'approbation du SCoT).

Le bilan à T+12 montre que la consommation moyenne réelle n'a été que de 4.9ha/an soit un rythme près de 5 fois inférieur aux potentialités du SCoT.



Rythme de consommation moyenne annualisée
Réalité de consommation et théorie inscrite au SCoT

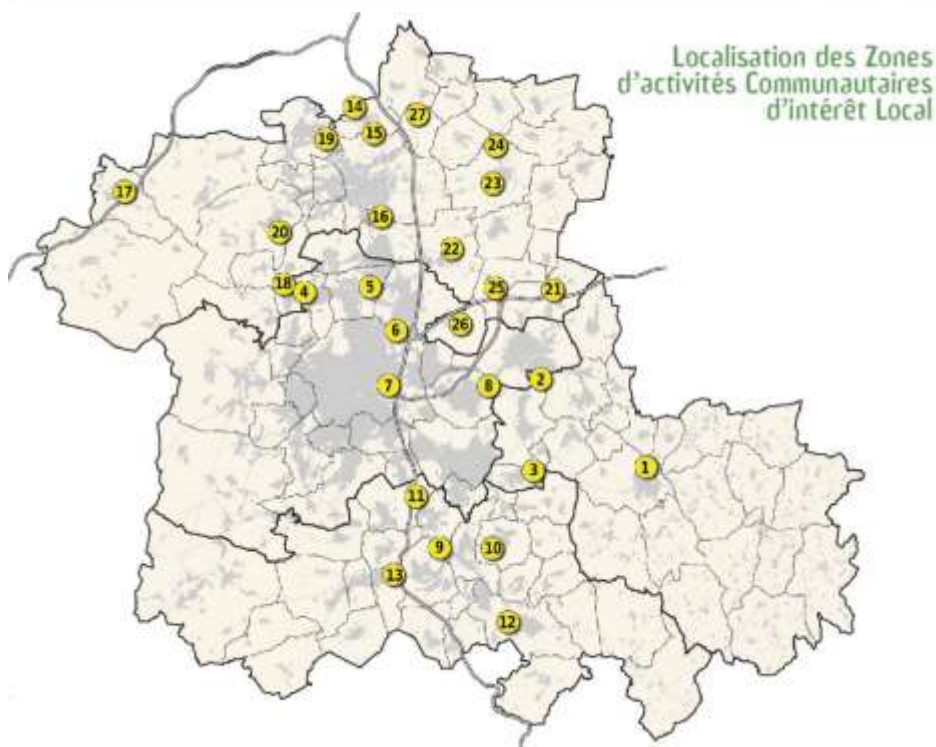
Cartographies des PDS - Etat de la consommation foncière au 1^{er} janvier 2023



Source : Grand Clermont à partir des données fournies par les EPCI

BILAN DE CONSOMMATION DES SURFACES INSCRITES DANS LES ZONES D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES D'INTERET LOCAL (ZACIL)

Zones d'Activités Communautaires d'intérêt Local						
EPCI	N°	Localisation	Vocation	Nombre d'hectares		
				total non aménagé	Échéance de réalisation	
					phase 1	phase 2
Bilom Communauté	1	ZAE de l'Angaud (Billom)	Artisanat	4	4	0
	2	Les Lattes (Dallet)	Éco-activités / Industrie / Tertiaire / Artisanat	14	14	0
	3	La Charreyre Basse (Pérignat-es-Allier)	Recherche / Environnement	3	0	3
Clermont Auvergne Métropole	4	Zone HQE (Blanzat)	Non défini	10	0	10
	5	Montels 4 (Cébazat)	Artisanat / Industrie / Logistique / Tertiaire	8	8	0
	6	Gerzat sud (Gerzat)	Industrie - BTP Services entreprises	6	6	0
	7	Claveloux (Clermont-Ferrand)	Services	5	5	0
	8	Fontanille (Lempdes)	Artisanat / Industrie	38	38	0
Mond'Arverne Communauté	9	Pra de Serre 3 - 2° tranche (Veyre-Monton)	Industrie / Éco-activités / Tertiaire	13	13	0
	10	Le Daillard 2 (Mirefleurs)	Artisanat	6	2	4
	11	La Novialle (La Roche Blanche)	Petite industrie / Tertiaire / Artisanat	16	16	0
	12	ZAC Les Meules 2 (Vic Le Comte)	Artisanat / Petite industrie	11.5	11.5	0
	13	ZAC Cheiractivities (Tallende)	Artisanat / Industrie / Services entreprises	18	6	12
Riom Limagne et Volcans	14	St-Bonnet près Riom - Nord	Artisanat	1	1	0
	15	St-Bonnet près Riom - Sud	Artisanat	1	1	0
	16	Les Charmes III (Ménérol)	Artisanat	3	3	0
	17	Pulvérières	Artisanat	6	6	0
	18	Sayat	Tertiaire	4	1	3
	19	ZA Bionnet-Croix des Roberts (Châtel-Guyon)	Artisanat / Industrie / Services entreprises	10	10	0
	20	ZA de Champloup (Volvic)	Artisanat / Industrie	1.5	0	1.5
	21	ZAE Pierre Boulanger (Martres d'Artière)	Artisanat	4	0	4
	22	St Beauzire	Artisanat / Services	1	1	0
	23	Ennezat - Les Champiaux	Artisanat / Services / Industrie	6.5	6.5	0
	24	Ennezat - Zone Nord (Céréales)	Artisanat / Services / Industrie	5	5	0
25	Lussat	Artisanat	4	4	0	
26	Malintrat	Artisanat	1	1	0	
27	Pessat-Villeneuve	Industrie Plastique	1	1	0	
TOTAL				201.5	164	37.5



Source : Extraits du SCoT du Grand Clermont

ZACIL - Evolution des surfaces inscrites au SCoT

	T0	T+6	T+12
Phase 1 en ha	166.5	171	164
Phase 2 en ha	40	38	37.5
Total en ha	206.5	209	201.5

ZACIL - Evolution des consommations des surfaces (voir annexe méthodologique)

	T0	T+6	T+12
Ha Consommés	7.9	48.1	81.8
<i>Ha Aménagés Cessibles</i>	37.2	26.9	6.2
% total	3.8	23.0	40.6
% phase 1	4.7	28.1	49.9

Source : Extraits du SCoT du Grand Clermont

Etat des lieux des zones inscrites au SCoT

Lors de l'approbation du SCoT, les zones d'activités communautaires d'intérêt local (ZACIL) comprenaient une superficie totale autorisée de 206.5 ha pour le développement économique local, dont 166.5 ha en phase 1.

A l'aune des 7 modifications du SCoT, les surfaces ont évolué à la hausse jusqu'en 2017 pour atteindre 209 ha (+1.2%) puis ont diminué à 201.5 ha en 2023 (-3.5%).

Le SCOT comprend 27 ZACIL en 2023 réparties sur les 4 EPCI du territoire.

Evolution de la consommation foncière

Lors de l'approbation du SCOT, certaines ZACIL étaient en cours d'aménagement. Il en résulte une consommation foncière existante de 7.9 ha, (essentiellement pour la création des voiries et des espaces communs), soit près de 4% du foncier inscrit.

Entre 2011 et 2023, le territoire a consommé 73.9 ha pour son développement économique pour atteindre 81.8ha de foncier aménagé.

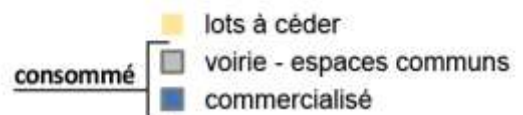
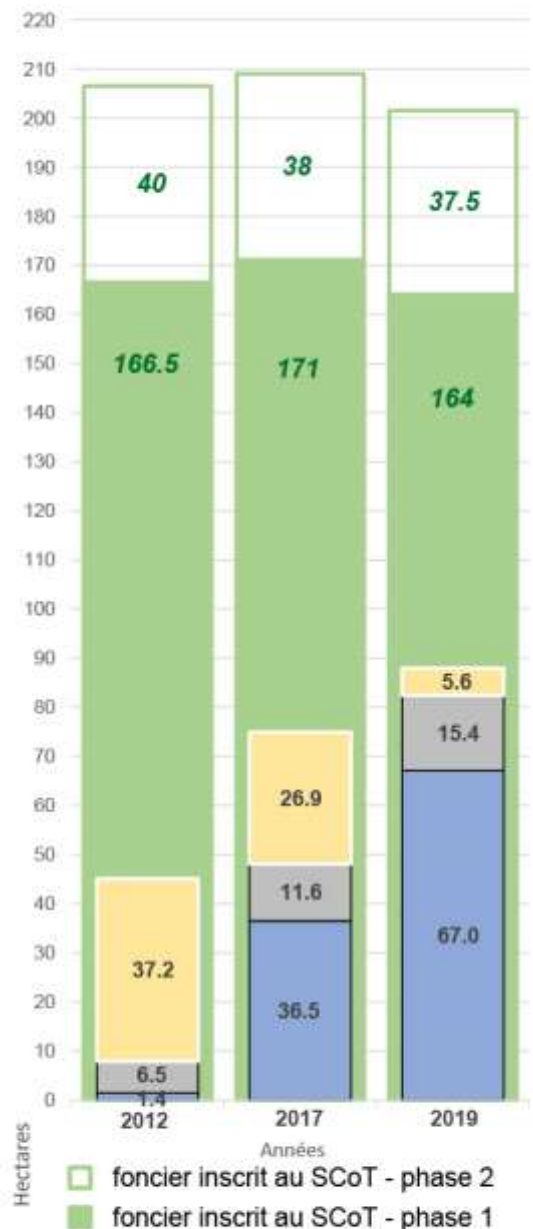
Après 12 années de mise en œuvre, les surfaces dédiées au développement des ZACIL ont été consommées à hauteur de 40.6% des 201.5 ha inscrits.

La consommation a représenté en moyenne près de 6.7ha par an sur la période 2011-2017 tandis que la période 2017-2023 connaît une consommation moyenne plus faible de 5.6ha par an (-17%).

Sur l'ensemble des 27 ZACIL inscrites en 2023 :

- 3 sont totalement aménagées et commercialisées,

ZACIL Evolution de la consommation foncière 2012-2023



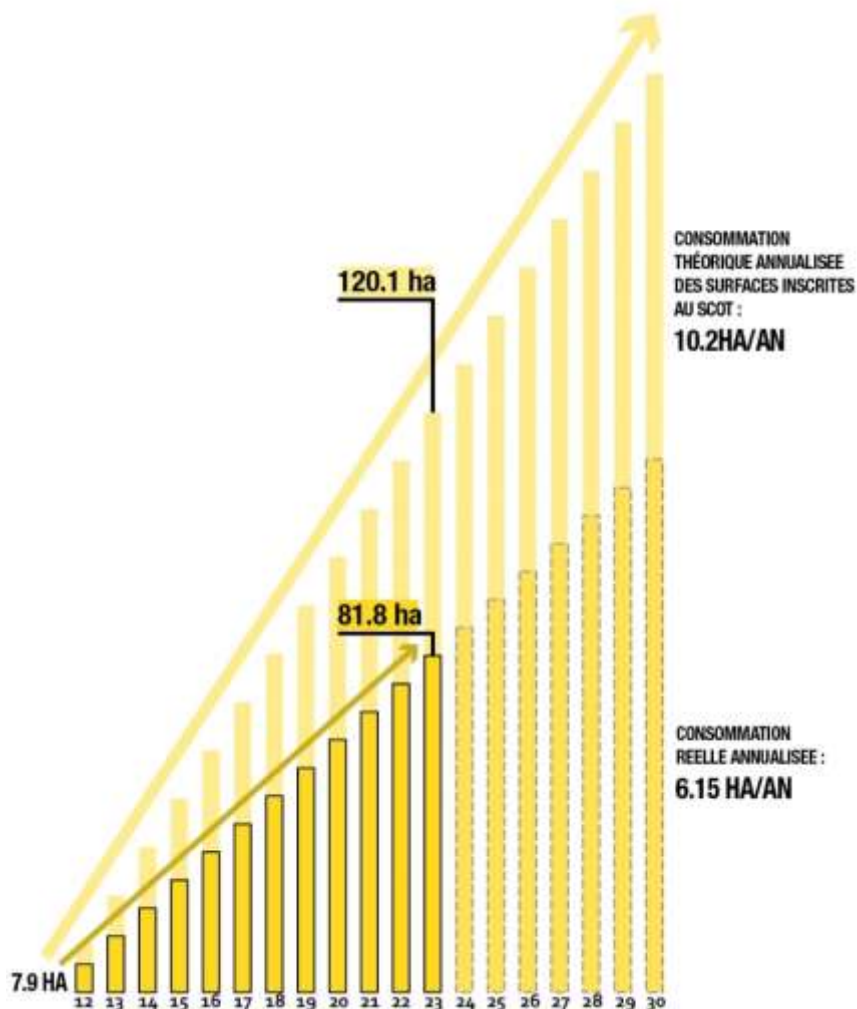
- 12 sont en cours d'aménagement,
- 2 font l'objet de projets à court terme,
- 10 n'ont pas encore fait l'objet de projet d'aménagement.

Notons que 2 ZACIL inscrites lors de l'approbation initiale du SCOT ont été supprimées lors de procédures de modification du Schéma.

Rythme de consommation

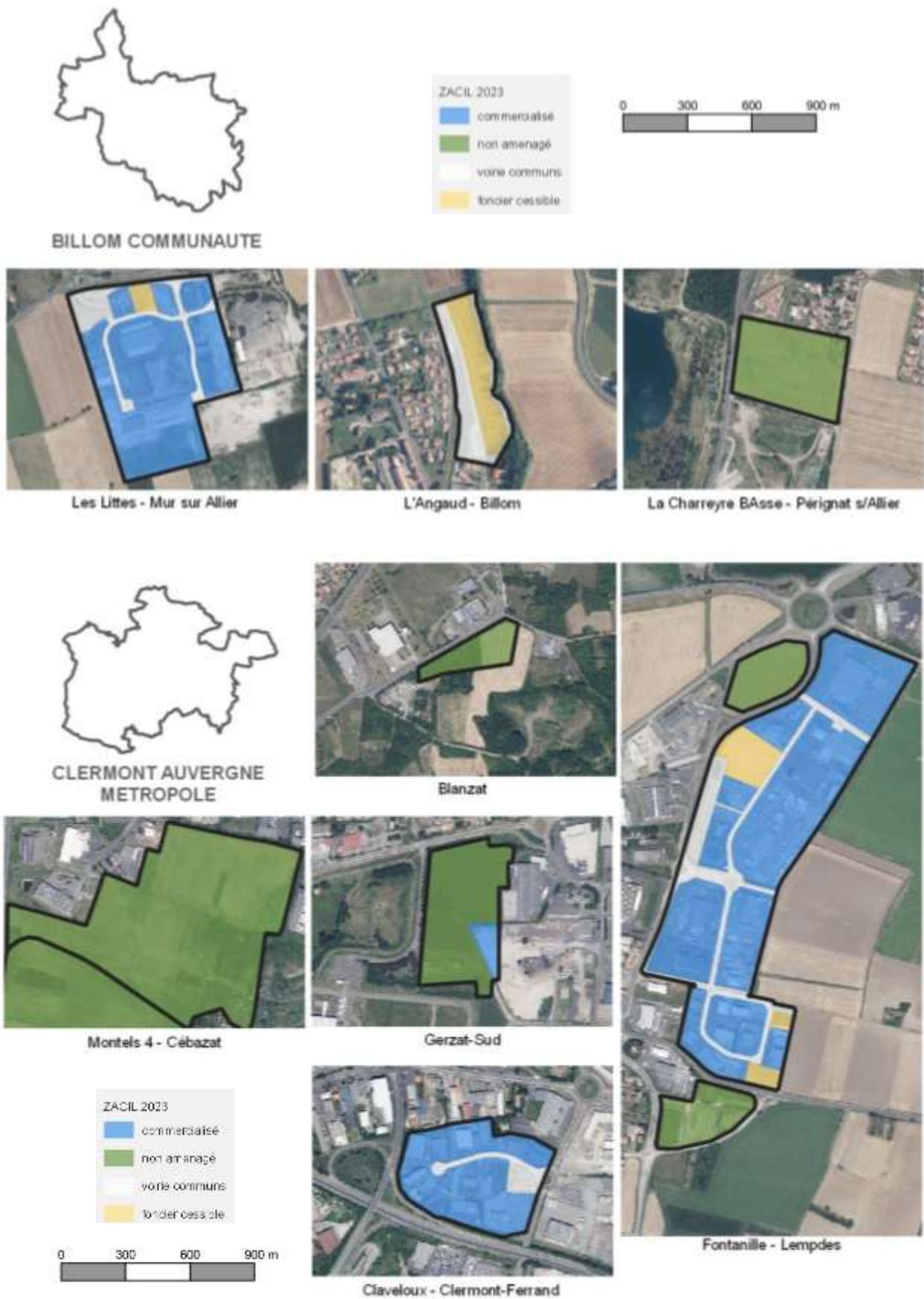
Le SCoT a inscrit 201.5ha à destination du développement des zones d'activités communautaires d'intérêt local, ce qui représente, une offre potentielle de 10.2 ha par an sur les 19 ans de mise en œuvre (en tenant compte de la consommation existante lors de l'approbation du SCoT).

Le bilan à T+12 montre que la consommation moyenne réelle n'a été que de 6.15ha/an soit un rythme inférieur d'un tiers au rythme théorique du SCoT.

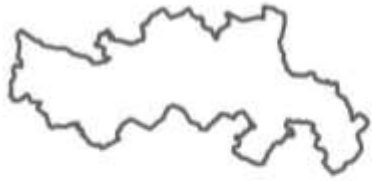


Rythme de consommation moyenne annualisée
Réalité de consommation et théorie inscrite au SCoT

Cartographies des ZACIL - Etat de la consommation foncière au 1^{er} janvier 2023 par EPCI



Source : Grand Clermont à partir des données fournies par les EPCI



MOND'ARVERNE COMMUNAUTE



Les Meules - Vic-le-Comte



La Novialle - La Roche Blanche



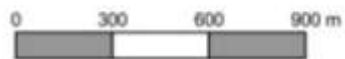
Cheiractivities - Tallende



Le Daillard - Mirefleurs



Pra de Serre - Veyre-Monton



Source : Grand Clermont à partir des données fournies par les EPCI



RIOM LIMAGNE ET VOLCANS



Saint-Bonnet-Sud



Saint-Bonnet-Nord



Les Charmes - Ménétrol



Pulvérières



Sayat



Croix des Roberts - Châtel-Guyon



Champloup - Volvic



Martres d'Artière



Saint-Beauzire



Ennezat - Champiaux



Ennezat-Nord



Lussat



Malintrat



Pessat Villeneuve



Source : Grand Clermont à partir des données fournies par les EPCI

BILAN DES CONSOMMATIONS FONCIERES DANS LES POLES COMMERCIAUX INSCRITS AU SCOT

Pôles Commerciaux du SCoT Evolution des surfaces inscrites au SCoT

	T0	T+6	T+12
Phase 1 en ha	97	75	47
Phase 2 en ha	43	43	0
Total en ha	140	118	47

Pôles Commerciaux du SCoT Evolution des consommations des surfaces (voir annexe méthodologique)

	T0	T+6	T+12
Ha Consommés	0.0	18.8	18.8
<i>Ha Aménagés Cessibles</i>	0.0	0.0	0.0
% total	0.0	15.9	40.0
% phase 1	0.0	25.1	40.0

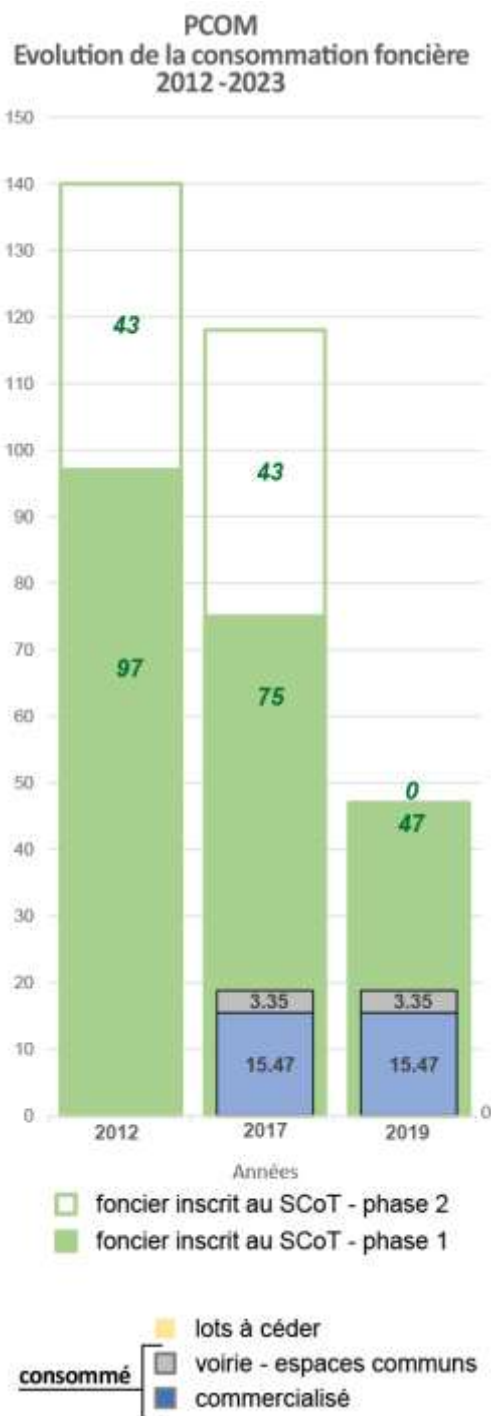
Evolution du SCoT sur les pôles commerciaux

Lors de l'approbation du SCoT, il était autorisé une extension de 140 ha des Pôles commerciaux, dont 97 ha en phase 1. Ces surfaces étaient réparties sur 5 pôles commerciaux de périphérie.

A l'aune des modifications du SCoT et de l'intégration du DAAC en 2019, le stock de foncier en extension a évolué nettement à la baisse jusqu'en 2019 pour atteindre 47 ha avec :

- L'abandon en 2014 du Pôle Riom-Est sur 12ha, lors de la modification n°2 ;
- Le transfert des pôles commerciaux de Fontaille (-18ha) et de Cap Sud (-35ha) vers le stock foncier dédié au développement économique (ZACIL et PDS), lors de la modification n°3.
- La réduction de la superficie du Pôle commercial de Cournon de 40 à 12ha (-28ha) lors de la modification n°6 du SCoT et l'intégration du DAAC.

En 2023, le SCoT n'autorise plus que la création et l'extension de deux pôles commerciaux sur le territoire : Les Gravanches sur 35ha, Cournon-Le Cendre sur 12ha.



Evolution de la consommation foncière

Entre 2011 et 2023, le territoire a consommé 18.8 ha pour le développement commercial. Cette consommation ne s'est réalisée sur le seul pôle des Gravanches.

La consommation a représenté en moyenne près de 3.1ha par an sur la période 2011-2017 tandis que la période 2017-2023 ne connaît pas de consommation foncière à destination commerciale

Cartographies des Pôles Commerciaux - Etat de la consommation foncière au 1^{er} janvier 2023



Pôle Commercial des Gravanches (Clermont-Ferrand)






Pôle Commercial de Cournon - Le Centre (Courmon)



Source : Grand Clermont à partir des données fournies par les EPCI

Synthèse des « consommations foncières pour le développement économique »

Foncier pour le développement économiques stratégique : les PDS	
Foncier pour le développement économique local : Les Zones d'Activités Communautaires d'Intérêt Local (ZACIL)	
Foncier pour le développement commercial	

Synthèse des « disponibilités immédiates »

Les Parcs de Développement Stratégique (PDS)	
Les ZACIL	
Le développement commercial	

L'URBANISME COMMERCIAL

En 2011, le cœur métropolitain du Grand Clermont montrait une importante force commerciale à l'échelle du territoire mais également des signes de faiblesses dans les centralités des bourgs et du centre de Clermont-Ferrand. Au sein des pôles de vie, la situation était contrastée mais le tissu commercial de proximité demeurait dans l'ensemble insuffisant pour asseoir un rayonnement local de ces communes.

Le SCoT avait alors fixé pour objectif de stabiliser le nombre de pôles commerciaux de périphérie existants, de maîtriser leur extension foncière et d'engager des processus de requalification de ces zones.

L'objectif du DOG est alors de permettre la préservation du commerce situé dans les centralités.

Dès 2013, un nouveau diagnostic, plus complet, a montré que le territoire du Grand Clermont ne présentait pas de manque majeur dans l'offre commerciale mais que les surfaces de vente supplémentaires, essentiellement situées dans des pôles de périphérie présentaient le risque de déséquilibres importants de l'offre et d'une surconsommation foncière.

Un DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) a été intégré au SCoT fin 2019. Ce document entérine la priorité donnée au renforcement des centralités et encadre le développement des pôles commerciaux de périphérie en déterminant des enveloppes de surfaces de vente supplémentaires maximales autorisées et en délimitant leurs extensions foncières.

Dans ce cadre, un suivi annuel du DAAC a été mis en place afin d'analyser l'évolution du tissu commercial du territoire et de la consommation des enveloppes de surfaces de vente autorisées.

EVOLUTION TENDANCIELLE DEPUIS L'APPROBATION DU SCOT

	Evolution de l'appareil commercial du Grand Clermont						
	1/01/2011	1/01/2014	1/01/2017	1/01/2020	1/01/2021	1/01/2022	1/01/2023
Nombre de commerces	2706	2730	2544	2461	2456	2431	2422
Surfaces commerciales (m ²)	674 619 m ²	707 123 m ²	716 939 m ²	745 921 m ²	745 244 m ²	757 272 m ²	745 891 m ²

Source : CCI 63 - Suivi du DAAC du Grand Clermont - Années 2022 et 2023 : données provisoires

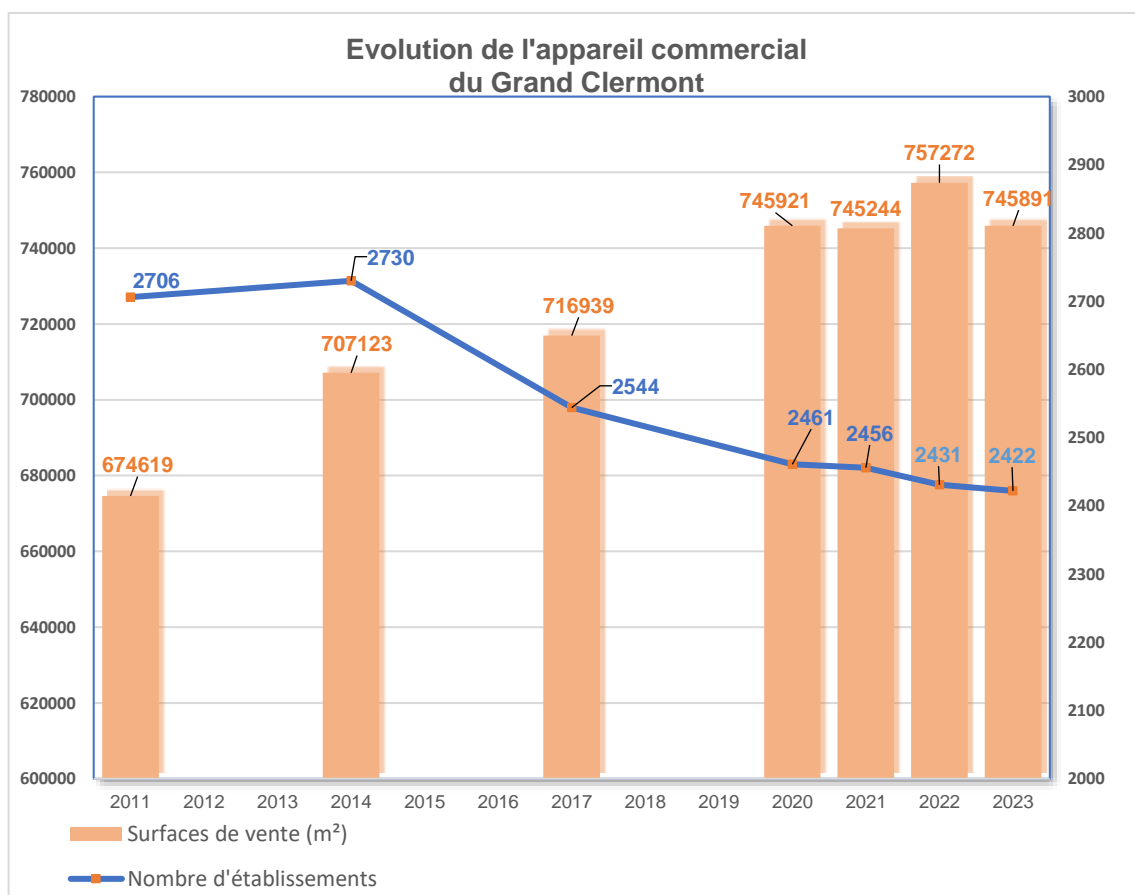
Au 1^{er} janvier 2023, le Grand Clermont compte 2422 établissements commerciaux pour une surface de vente totale de 745 891 m².

Entre 2011 et 2023, l'appareil commercial du Grand Clermont a sensiblement évolué.

Si le nombre d'établissements a légèrement augmenté jusqu'en 2014 (+1%), il a connu ensuite une diminution importante de près de 10% entre 2014 et 2020 (soit en moyenne -1.6% par an). Depuis 2020, il a continué de décroître de 0.53% par an.

Les surfaces commerciales ont, elles, fortement augmenté jusqu'en 2020 (+10.56%), atteignant 745 921 m², avant de connaître une période de stagnation jusqu'en 2023 et s'établir autour de 745 000 m² de surfaces de vente.

L'évolution est toutefois bien plus contrastée en fonction des typologies de magasins.



Sources : données CCI 63 - Graphique Grand Clermont

A partir du 1^{er} janvier 2020, l'analyse du DAAC permet un suivi annuel au lieu d'un suivi sur 3 ans sur la première décennie du SCoT.

Une diminution du « petit commerce »

Répartition des commerces par taille	Nb de commerces 2023 (Evol. 2011-23)	Surfaces de vente 2023 (Evol. 2011-23)
- 300 m ² de SV	2 022 (-14%)	160 369 (-4.2%)
+300 m ² de SV	400 (+13%)	585 522 (+15.7%)
Total Grand Clermont	2 422 (-10.5%)	745 891 (+10.5%)

Source : CCI 63 suivi du DAAC du Grand Clermont

En 2023, **le commerce de moins de 300 m²** représente 83% des établissements mais seulement 21% des surfaces de vente.

Leur nombre a connu une diminution de 14% depuis 2011 et leur surface de vente est en retrait de 4.2%. La concurrence avec les pôles de périphérie, les achats en ligne expliquent en partie ce déclin du petit commerce.

Dans l'alimentaire, si les commerces de moins de 300m² diminuent en nombre, leur surface de vente continuent de progresser de près de 8%, démontrant une tendance à l'augmentation de la taille moyenne de ces commerces.

Le commerce de moyenne et grande surface en croissance

Evolution détaillée des surfaces de vente par type de commerce (2011-2021)	Evolution du nombre de commerces	Evolution des Surfaces de vente (m ²)
-300 m ² alimentaire	-8%	8%
-300 m ² non alimentaire	-14%	-6%
Hypermarché	20%	13%
Supermarché	22%	24%
Hard discount alimentaire	-25%	-24%
Hard discount non alimentaire	67%	120%
GSS alimentaire	63%	54%
GSS non alimentaire	7%	12%
Total Grand Clermont	-9%	10%

Source : CCI 63 suivi du DAAC du Grand Clermont

Entre 2011 et 2023, le **commerce de plus de 300 m²** a connu une croissance de 13% du nombre de magasins et même de 15% de la surface de vente.

Ces évolutions traduisent une tendance à l'augmentation des surfaces moyennes des commerces. Elle est notamment liée à un nombre important de projets commerciaux dans les pôles commerciaux de périphérie.

Parmi les commerces de + de 300m², les trajectoires sont toutefois différentes selon les typologies³ :

- Les hard discounts alimentaires connaissent une diminution de près de 25% des établissements comme des surfaces, résultats de nombreuses évolutions parmi les enseignes du secteur, tandis que le hard discount non alimentaire voit ses surfaces de vente augmenter de 120%, notamment avec le développement des concepts de « bazar » en équipement de la maison.
- Les grandes surfaces spécialisées alimentaires connaissent également un fort développement : +63% d'établissements et +54% des surfaces de vente.
- Les hypermarchés et surtout les supermarchés continuent leur développement avec une augmentation de près de 20% des implantations et respectivement 13 et 24% des surfaces de vente.

³ Attention : les données détaillées ne sont disponibles que sur la période 2011-2021

Les dernières autorisations d'exploitation commerciales autorisées tendent à montrer une continuité de ce phénomène avec plusieurs projets de supermarchés ou d'extension d'établissements existants et de projets de Grandes Surfaces Spécialisées non alimentaires.

L'impact du e-commerce

Le e-commerce connaît un développement continu avec 259 millions d'euros de dépenses non alimentaires réalisées par les habitants du Grand Clermont. Cela représente 19% des dépenses non alimentaires des ménages du territoire et un manque à gagner de 20% pour les activités commerciales du Grand Clermont.

Depuis 2018, les dépenses non alimentaires dans le e-commerce ont été multipliées par trois⁴.

REPARTITION DU COMMERCE SUR LE TERRITOIRE

Répartition commerce territoire	du par	Nombre de Commerce par EPCI				Surfaces de vente par EPCI				
		2011	2023	Evolution 11-23	% du total du commerce	2011	2023	Evolution 11-23	% du total du commerce	Densité commerciale ⁵
Clermont Métropole	Auvergne	2 107	1 886	-10.5%	77.6 %	557 268	614 486	+10.27%	82.38 %	2.07 m ² / hab
Riom Volcans	Limagne et	382	358	-6.2%	14.7 %	77 568	98 279	+26.7%	13.18 %	1.45 m ² / hab
Mond'arverne Communauté		118	96	-18.6%	3.95 %	15 054	17 315	+15%	2.32 %	0.37 m ² / hab
Billom Communauté		99	82	-17.1%	3.33 %	24 729	15 811	-36%	2.12 %	0.61 m ² / hab
Grand Clermont		2 706	2 422	-10.6%	100 %	674 619	745 891	+10.5%	100 %	1.73 m² / hab

Source : CCI 63 Suivi du DAAC du Grand Clermont - données 2023 provisoires

En 2023, plus de 92% des établissements commerciaux et 95% des surfaces de vente du Grand Clermont sont concentrés sur Clermont Auvergne Métropole et Riom Limagne et Volcans.

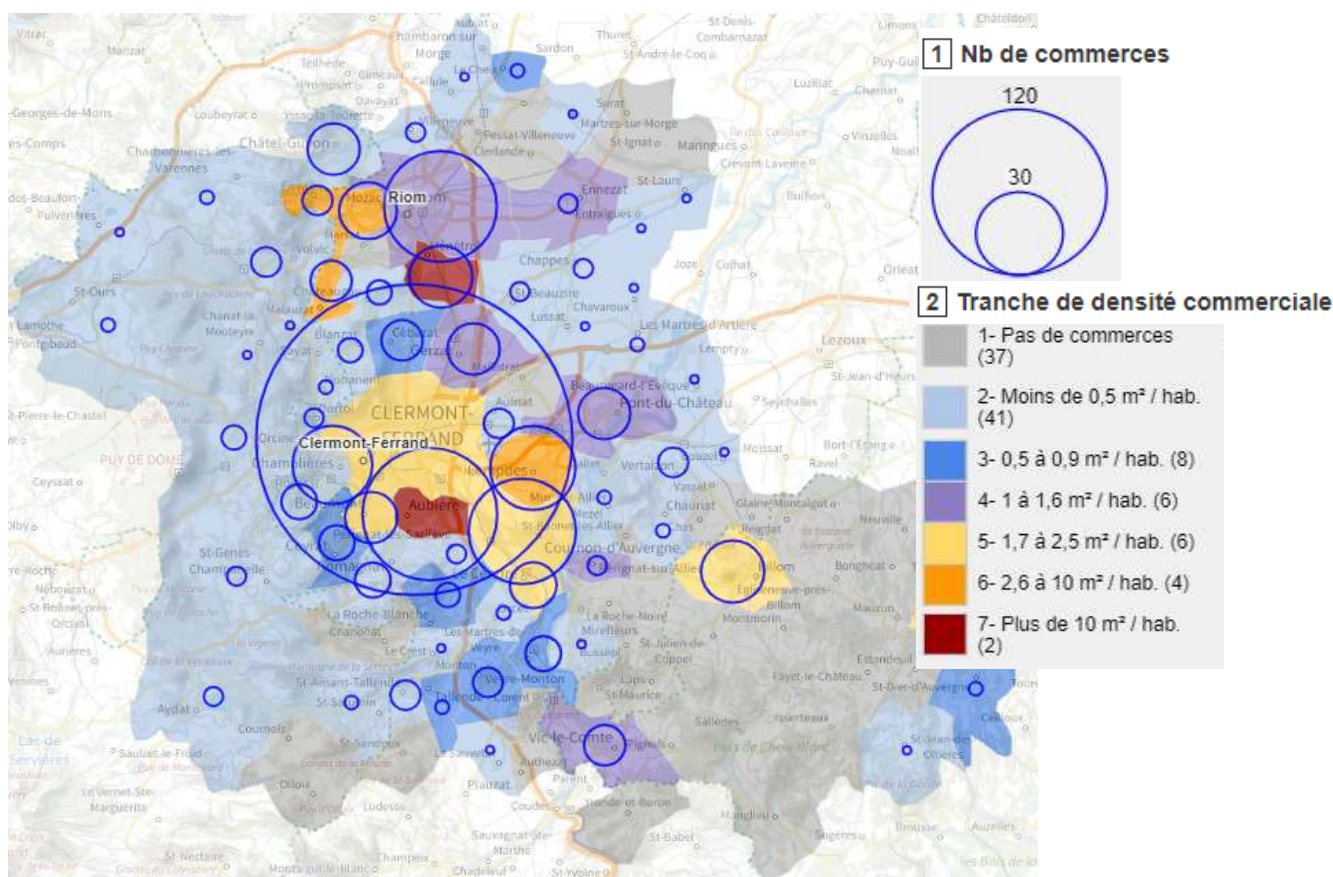
En effet, la localisation du commerce est principalement liée à la densité de population, mais aussi à la présence de grands axes routiers. Aussi, il apparaît logique de retrouver les plus grandes densités commerciales dans les communes du cœur métropolitain selon un axe Nord Sud.

Sur la période 2011-2023, l'ensemble des EPCI du Grand Clermont connaissent une baisse de 10.6% du nombre d'établissements commerciaux. Cette dernière est davantage marquée sur Mond'arverne Communauté et Billom Communauté, respectivement -18.6% et -17.1%).

Les surfaces de vente progressent partout mis à part sur Billom Communauté où elles chutent de près de 36% en 12 ans.

⁴ Source : CCI63 - enquêtes flux de consommation 2018 et 2022

⁵ Données calculées : Surface de vente par EPCI de 2023 / Population légale de 2020 des EPCI du Grand Clermont



Source : CCI 63 Suivi du DAAC du Grand Clermont

En 2023, la densité commerciale moyenne du Grand Clermont est de 1.73 m² par habitant mais le territoire connaît une répartition très hétérogène.

Clermont Auvergne Métropole connaît une moyenne supérieure avec 2.07m² par habitant en raison de la densité de population mais aussi la concentration des grands axes de mobilités.

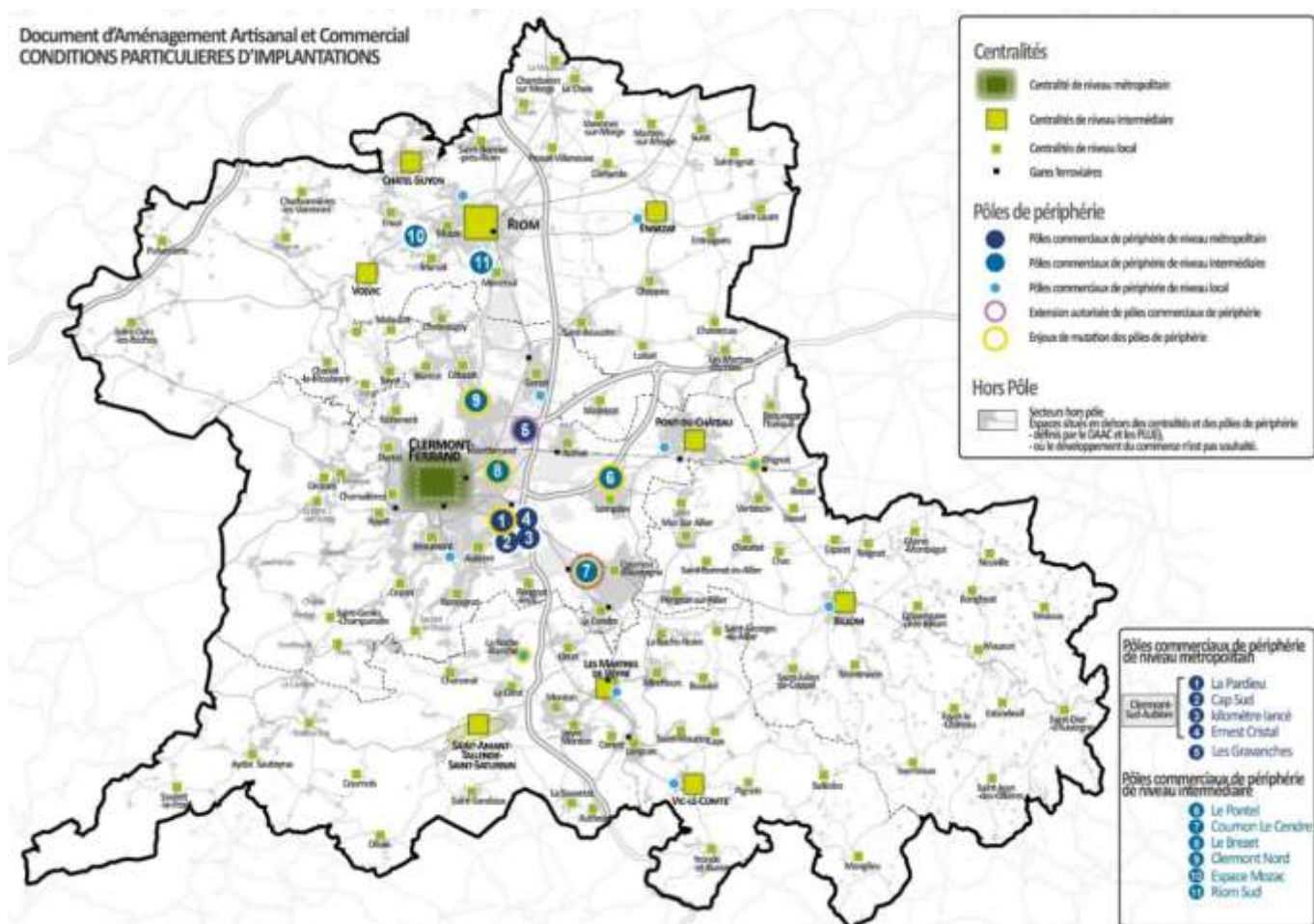
Riom Limagne et Volcans se situe dans une position intermédiaire avec une densité de 1.45m²/habitants, permettant d'assurer un bon niveau d'offre commerciale sur le Nord du territoire du Grand Clermont.

A l'inverse, Billom Communauté n'atteint que 0.61m²/habitant et Mond'arverne 0.37m²/habitant, montrant une dépendance commerciale de ces deux territoires, essentiellement vers la métropole.

A l'échelle communale, l'on observe que les pôles de vie du SCoT proposent des densités commerciales inférieures à 1.6m²/habitant (mis à part Billom). L'essentiel des communes périurbaines ou rurales du territoire ont une offre commerciale très faible voire absente.

Certaines communes périphériques ressortent également en raison de la localisation de grands pôles commerciaux de périphérie comme à Aubières et Ménétrol qui dépassent les 10 m² par habitant. Une telle densité est sans rapport avec les besoins de la population résidente de ces communes, mais caractérise une concentration de l'offre le long de grands axes routiers, en périphérie des agglomérations, garantissant une accessibilité facilitée à une population, y compris éloignée géographiquement.

EVALUATION DU DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL



Extrait du SCOT : Carte du DAAC organisation du commerce

Suite à l'approbation du DAAC et l'évolution du DOG en 2019, un suivi annuel de l'offre commerciale du Grand Clermont a été mis en place permettant une observation plus fine de l'appareil commercial, notamment des enveloppes de surfaces de vente dans les pôles de périphérie ainsi que l'évolution dans les centralités.

Toutefois, les données acquises ne permettent actuellement d'analyser qu'une année d'application du DAAC (2020) et la mise en compatibilité des documents de planification (PLU et PLUi) avec le DOG ne sera effective qu'après l'approbation des deux derniers PLUi en cours d'élaboration (Mond'arverne et Clermont Auvergne Métropole).

De plus, la pandémie de COVID a marqué un coup d'arrêt important des projets commerciaux en 2020 et a continué d'impacter fortement l'ensemble des activités commerciales durant l'année 2021. Depuis, le conflit en Ukraine et la crise inflationniste ont eu également de fortes répercussions sur le commerce.

L'analyse de l'évolution du commerce dans un tel contexte est particulièrement difficile, notamment pour analyser les effets du DAAC sur l'aménagement commercial sur le Grand Clermont.

Les éléments ci-après présentent les premières évolutions de l'appareil commercial, par polarités, depuis la mise en place du DAAC.

Evolution des établissements et des surfaces de vente par polarités (31/12/2020)

Polarités	Offre commerciale en activité (m ² exploités au 31/12/2020)							
	Ensemble des commerces				Dont plus de 300 m ²			
	M ² 2019	M ² 2020	Evolution 2019/2020		M ² 2019	M ² 2020	Evolution des m ² entre 2019/2020	
			en valeur	en %			en valeur	en %
Clermont-Sud Aubière / Cournon Le Cendre	207 573	205 229	▼ -2 344	-1,1%	184 669	181 641	▼ -3 028	-1,6%
Le Brézet / Le Pontel	125 142	125 595	▲ 453	0,4%	115 245	115 745	▲ 500	0,4%
Espace Mozac / Riom-Sud	71 194	71 264	▲ 70	0,1%	62 556	62 556	▬ 0	0,0%
Les Gravanches / Clermont-Nord	43 982	44 635	▲ 653	1,5%	40 751	41 529	▲ 778	1,9%
Pôles locaux	43 214	44 204	▲ 990	2,3%	40 348	41 338	▲ 990	2,5%
Centralités et hors pôle	254 816	254 317	▼ -499	-0,2%	141 000	140 484	▼ -516	-0,4%
Total Grand Clermont	745 921	745 244	▼ -677	-0,1%	584 569	583 293	▼ -1 276	-0,2%

Source : CCI 63, Situation au 31/12/2020

Nota : les données sont au 31/12/2019 et 31/12/2020,

Le DAAC a pour objet d'encadrer l'implantation du commerce de + de 300 m² de surfaces de vente.

Il priorise l'implantation des activités commerciales dans les centralités sans limite de surfaces de vente (centres villes, centres bourgs, cœur de quartier...).

Il autorise ensuite l'implantation du commerce dans des pôles commerciaux de périphérie pour lesquels sont déterminés des enveloppes de surfaces de vente autorisées.

Il n'est pas souhaité d'implantation en dehors des centralités et des polarités périphériques définies.

L'évaluation du DAAC se concentre sur le suivi annuel des surfaces commerciales dans les différents périmètres identifiés.

Consommation des enveloppes de surfaces de vente

Le DAAC identifie :

- Des pôles commerciaux de périphérie dont 2 pôles de niveau métropolitain, 6 pôles de niveau intermédiaire, des pôles de niveau local. Ces pôles sont regroupés en 5 enveloppes de surfaces de vente autorisées (voir tableau page suivante).
- Des centralités de niveau métropolitain, intermédiaire et local ainsi que des commerces isolés qui font l'objet d'un suivi global à l'échelle du Grand Clermont.

Durant l'année 2020, le territoire a fait l'objet de 3 projets soumis à l'autorisation de la commission départementale d'autorisation commerciale (CDAC) pour un total de 4 631 m² de surface de vente. Ces surfaces viennent s'ajouter au stock des surfaces autorisées dans les années précédentes et non réalisées au 31 décembre 2020 représentant 13 198 m² (Rappel : les durées de validité d'une AEC sont : de 3 ans à partir de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif, 5 ans pour les projets compris entre 2500 et 6000 m² de SV et 7 ans pour les projets de plus de 6000 m²).

Le Grand Clermont dispose donc au 31 décembre 2020 de 17 829 m² de surface de vente autorisée pour l'exploitation commerciale.

L'ensemble des projets concerne soit des extensions de commerces existants soit la reprise de bâtiments en friche n'ayant pas entraîné de consommation foncière nouvelle.

8 des 9 autorisations en cours de validité concernent des implantations en pôle commercial de périphérie. La neuvième se situe hors pôle.

Evolution des enveloppes de surfaces de vente autorisées par polarité au 31/12/2020

Polarités commerciales identifiées dans le DAAC	Enveloppes des droits d'exploitation commerciale définis par le DAAC (m ² de SV) A	Surfaces des créations de + de 300m ² (m ² de SV)	Surfaces des AEC de l'année 2020 (m ² de SV)	Total (m ² de SV)	Total Impact (m ² de SV) B	Enveloppe des droits disponibles au 31/12/2020 (m ² de SV) C
Clermont Sud Aubière	20 000 à 25 000m ²	0	4 543	4 543	-5 381	19 619
Cournon Le Cendre		750	88	838		
Le Brézet	5 000 à 10000m ²	0	0	0	0	10 000
Le Pontel		0	0	0		
Espace Mozac	0 à 5 000m ²	0	0	0	0	5 000
Riom-Sud		0	0	0		
Les Gravanches	30 000 m ² à 34 000 m ²	0	0	0	0	34 000
Clermont Nord		0	0	0		
Pôles locaux	0 m ²	0	0	0	0	0
TOTAL Enveloppe de surfaces de vente à ne pas dépasser dans les pôles commerciaux périphériques	69 000 m² au maximum	750	4 631	5 381	-5 381	63 619
Centralités et hors Pôle	illimité dans les centralités	0	2 001	2 001		
Impacts sur l'enveloppe		Déduction (-)	Déduction (-)			

SV : Surface de vente AEC : Autorisation d'exploitation commerciale Source : CCI 63 suivi du DAAC du Grand Clermont (T1)

Les pôles commerciaux de périphérie sont regroupés ainsi :

- 4 groupes de pôles commerciaux périphériques de niveau métropolitains et intermédiaires regroupés par logique géographique et pour lesquels une enveloppe de droits à construire, exprimée en m² de surface de vente est déterminée
- 1 groupe comprenant l'ensemble des pôles commerciaux périphériques locaux, pour lesquels le développement des surfaces de vente n'est pas autorisé.

Les centralités ainsi que le commerce « hors pôle » sont regroupés dans un sixième groupe. Cette catégorie permet surtout un suivi des surfaces de vente, leur enveloppe de surfaces nouvelles étant : illimitée pour les premières, inexistante pour les secondes pour lesquelles le développement commercial n'est pas souhaité.

La colonne **A** reprend les enveloppes de surfaces de vente nouvelles autorisées pour chaque polarité.

La colonne **B** correspond à l'impact des surfaces nouvelles autorisées et actives sur les enveloppes autorisées par le DAAC. Elles viennent en déduction de l'enveloppe et comprennent les nouvelles surfaces comptabilisées sur la période ainsi que les surfaces faisant l'objet d'une AEC durant l'année.

La colonne **C** correspond aux surfaces de vente maximales restantes pour chaque enveloppe de surfaces de vente, puis dans l'enveloppe globale.

Stock de locaux vacants de + de 300m² par polarité au 31/12/2020

Au 31 décembre 2020, le Grand Clermont comptait **27619 m² de locaux commerciaux vacants de plus de 300 m²**, répartis comme suit :








- **23 781 m² de surfaces vacantes depuis moins de 3 ans** dont 8059 m² (34%) répartis dans les différentes centralités et 9200 m² (38% de la vacance globale) dans le pôle commercial de périphérie de Clermont Sud Aubière.
Il s'agit de locaux dont les droits commerciaux sont encore valides au 31 décembre 2020. Le stock de surfaces commerciales vacantes de plus de 300 m² a faiblement diminué (-402 m²) entre le 31/12/2019 et le 31/12/2020 (-1.6%).
Près de 42% de ces surfaces vacantes au 31 décembre 2020 ne l'étaient pas l'année précédente.
Les surfaces de vente d'activités alimentaires représentent près de la moitié de la vacance dans les centralités et seulement 6% dans les pôles de périphérie.
- **3 838 m² de locaux vacants depuis plus de 3 ans**, dont la réouverture est possible sans CDAC s'il n'y a pas de changement de type d'activité (alimentaire/non alimentaire)

Etat de la vacance de moins de 3 ans par polarité au 31/12/2020 (en m ²)		
Centralités et hors pôles		8059
Clermont-Sud-Aubière	9200	10480
Cournon Le Cendre	1280	
Espace Mozac	434	434
Riom Sud	0	
Le Brezet	1844	3644
Le Pontel	1800	
Les Gravanches	0	1164
Clermont-Nord	1164	
TOTAL		23781

Etat des surfaces vacantes de plus de 3 ans pouvant être réouvertes ⁶ , par polarité au 31/12/2020 (en m ²)		
Centralités et hors pôles		863
Clermont-Sud-Aubière	1725	1725
Cournon Le Cendre	0	
Espace Mozac	450	450
Riom Sud	0	
Le Brezet	800	800
Le Pontel	0	
Les Gravanches	0	0
Clermont-Nord	0	
TOTAL		3838

CCI 63 : suivi du DAAC du Grand Clermont

Synthèse « Urbanisme commercial »

Evolution des surfaces de vente	
Evolution des surfaces de vente des commerces de moins de 300 m ²	
Evolution du nombre de commerces	
Evolution du nombre de commerces de moins de 300 m ²	
Equilibre territorial : Renforcement de la répartition archipel (développement du commerce dans les pôles de vie)	
DAAC : consommation des enveloppes de surfaces de vente	
Vacance commerciale	

⁶ Conformément aux dispositions de la Loi ELAN, les commerces de moins de 2500m² peuvent rouvrir au-delà de trois années de fermeture sans CDAC s'ils ne changent pas de secteur (alimentaires/non alimentaires)

LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN LIE A L'HABITAT

Partant du constat que, dans les années précédant son élaboration, la production de nouveaux logements a été la principale source de consommation foncière et pour éviter de consommer plus de foncier que nécessaire, le SCoT du Grand Clermont articule production de nouveaux logements et accueil d'habitants. Un objectif de 45 000 logements à produire d'ici 2030 a été retenu pour accueillir les 50 000 nouveaux habitants du défi démographique. Cet objectif global est ensuite décliné dans le SCoT à travers trois dimensions. Tout d'abord, l'organisation en archipel puisque le SCoT souhaite recentrer la répartition géographique des logements produits sur le cœur métropolitain et dans les pôles de vie, et la limiter dans les communes périurbaines. A travers l'efficacité foncière ensuite, c'est-à-dire la surface de terrain consommée en moyenne pour produire un logement, que le SCoT ambitionne d'améliorer de 20%. Enfin, le SCoT attribue un nombre maximum de logements et de surfaces foncières à urbaniser pour les construire à chaque intercommunalité, avec une vigilance particulière pour les communes périurbaines.

L'exercice d'évaluation consiste à mesurer le taux de réalisation, depuis l'entrée en vigueur du SCoT, de chacun des objectifs dans les différents territoires de référence, intercommunalité ou organisation en archipel selon les cas. Il est à noter que le SCoT du Grand Clermont, approuvé en novembre 2011, a une approche uniquement quantitative de la lutte contre l'étalement urbain.

Précisions sur les concepts du SCoT du Grand Clermont et les méthodes d'évaluation

Les précédents exercices d'évaluation (T0 et T+ 6ans) ont donné lieu à un travail de définition et de calage méthodologique avec les EPCI et les services de l'Etat. Cette méthodologie est reprise pour le T+12. Ainsi, au sens du SCoT du Grand Clermont :

Les « nouveaux » logements sont

- *Des constructions neuves*
- *Des logements issus d'une démolition / reconstruction*
- *Des logements issus d'un changement d'usage*

Des requêtes automatiques appliquées à la base de données cadastrale administrée par l'Agence d'urbanisme permettent de compter les « nouveaux » logements répondant à ces critères, et les surfaces foncières associées. Il est précisé que seules les surfaces foncières associées aux constructions neuves sont comptées.

Le SCoT précise que le tissu urbain est constitué des zones U et des zones NA / AU urbanisées à hauteur d'au moins 60%, dans les POS et PLU en vigueur en 2011, ainsi que des espaces constructibles des cartes communales. Cette enveloppe « habitat » sert aujourd'hui de référence pour évaluer si les logements ont été produits en renouvellement urbain (dans la tâche « habitat » de 2011) ou en extension urbaine (à l'extérieur de la tâche « habitat » de 2011).

53% de la période de référence du SCoT s'est écoulée

L'évaluation de la lutte contre l'étalement urbain lié à l'habitat s'appuie sur des données cadastrales du millésime 2021. Le SCoT du Grand Clermont, approuvé en 2011, fixe un horizon à 2030. En 2021, il s'est passé 10 ans depuis l'approbation, soit 53% de la période 2011-2030 (19 ans). L'analyse des indicateurs de suivi se fait au regard du dépassement ou du respect de ce seuil de 53%.

PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET CONSOMMATIONS FONCIERES PAR EPCI

« Afin de répondre aux besoins quantitatifs générés par l'accueil de ces nouveaux habitants (...) le PADD fixe pour objectif la construction de 45 000 logements, soit en moyenne 2 250 logements par an jusqu'en 2030. » (page 16 du DOG)

« Le calcul [des chiffres de logements affectés aux EPCI] tient compte des dynamiques d'évolution urbaines des communes (...). En outre, afin de favoriser la densification du tissu urbain, dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur des « dents creuses » » (page 17 du DOG)

Les consommations foncières pour produire des logements ont souvent été disproportionnées au regard du nombre de logements produits, notamment dans les territoires périurbains. La majorité des consommations foncières et des logements produits a été réalisée à l'intérieur de la tâche urbaine à vocation d'habitat de 2011.

Les objectifs fixés par le SCoT du Grand Clermont en 2011

EPCI du SCoT du Grand Clermont	Log. autorisés dans le SCoT (horizon 2030)	dont maximum dans le périurbain	Bonus si dans l'enveloppe Habitat du périurbain*	Surface max de terrain à consommer (hors infra) en ha
Clermont Auvergne Métropole	32 430	1 200	+400	575
Riom Limagne et Volcans	5 945	2 355	+785	254
Riom Communauté	3 000	585	+195	72
Volvic Sources et Volcans	1 605	895	+300	98
Limagne d'Ennezat	1 340	875	+290	84
Mond'Arverne Communauté	4 255	1 771	+590	248
Gergovie Val d'Allier Communauté	1 805	1 076	+360	112
Les Cheires	1 385	515	+170	79
Allier Comté Communauté	1 065	180	+60	57
Billom Communauté	2 370	1 430	+475	147
Billom St-Dier	1 465	525	+175	84
Vallée du Jauron	375	375	+125	26
Mur-ès-Allier	530	530	+175	37
TOTAL GRAND CLERMONT	45 000	6 756	+2 250	1 224

* logements autorisés en dents creuses et renouvellement urbain

D'après DOG du SCoT du Grand Clermont, page 16

45 000 logements sont à produire d'ici 2030 pour accueillir les 50 000 nouveaux habitants du défi démographique ; le SCoT précise leur répartition entre les dix intercommunalités qui composaient le territoire, et fixe un maximum à ne pas dépasser dans les communes périurbaines.

Ces répartitions tiennent compte des dynamiques observées dans les années précédant la mise en œuvre du SCoT et des volontés de rééquilibrage géographique porté par le projet politique. Ainsi, le respect des objectifs donnés pour chaque intercommunalité permettra de recentrer la production de logements sur le cœur métropolitain et les sept pôles de vie. Combiné à de fortes exigences d'efficacité foncière, ce recentrage sera l'occasion d'optimiser les consommations foncières en maximisant le nombre de logements produits par m² urbanisé. Les territoires périurbains doivent quant à eux recentrer la production de logements dans le tissu urbain existant. Pour les inciter, le SCoT autorise, dans les communes périurbaines de chaque intercommunalité, un nombre de logements supplémentaires s'ils sont construits en renouvellement urbain ou en « dents creuses ».

A mi-parcours du SCoT, 49% des « nouveaux » logements autorisés ont été construits

Globalement, à l'échelle du Grand Clermont, la production de « nouveaux » logements est inférieure à ce qu'elle aurait dû être si le rythme de production était régulier depuis l'entrée en vigueur du SCoT : 22 075 « nouveaux » logements ont été produits en 2021, au lieu de 23 850 si le rythme avait été régulier.

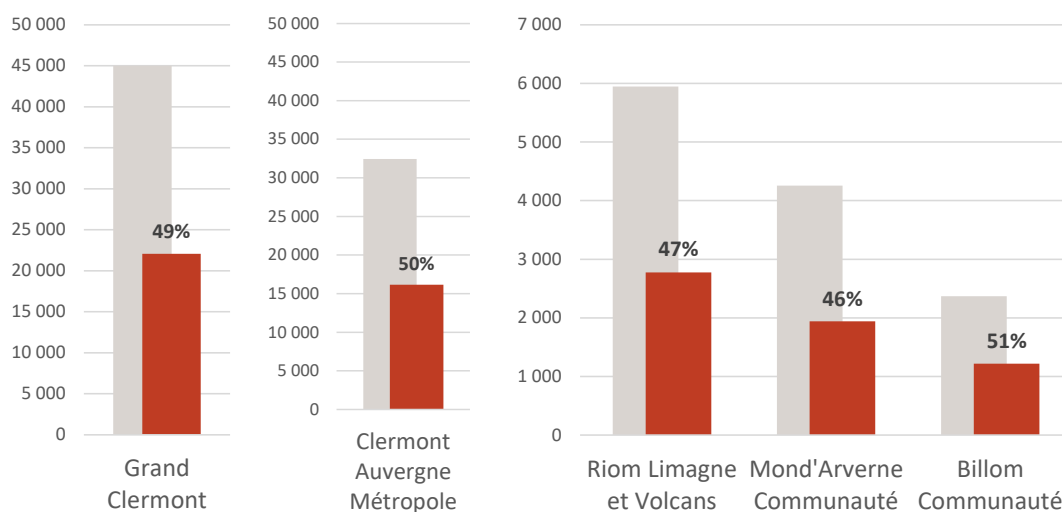
Toutefois, des différences notables existent entre les intercommunalités.

Bilan des « nouveaux » logements produits entre 2011 et 2021 au regard des objectifs du SCOT

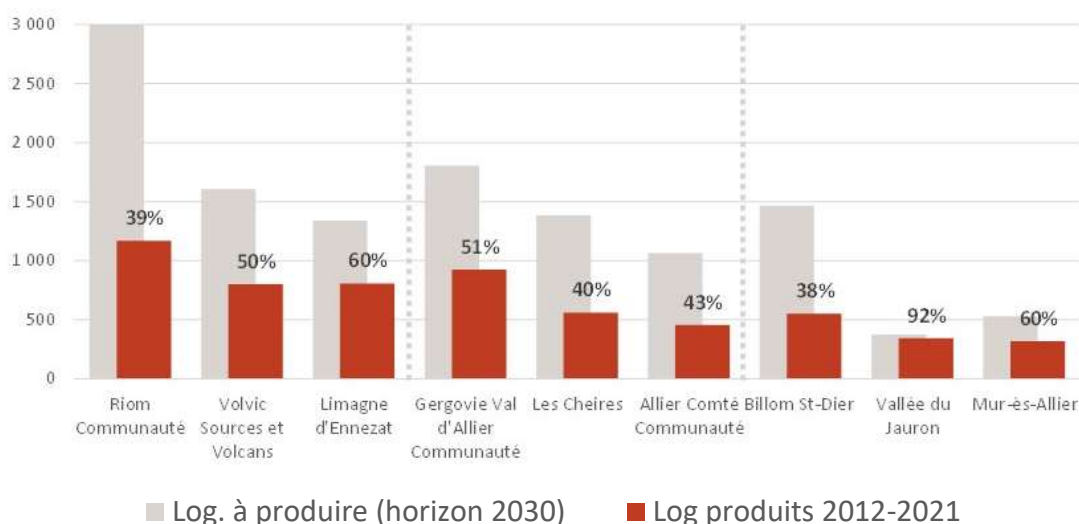
EPCI du SCoT du Grand Clermont	Log. autorisés dans le SCoT (horizon 2030)	Log. produits 2012-2021	% de réalisation de l'objectif	écart par rapport au max autorisé rapporté à la période 2011-2021
Clermont Auvergne Métropole	32 430	16 144	50%	-3 pts
Riom Limagne et Volcans	5 945	2 775	47%	-6 pts
Riom Communauté	3 000	1 167	39%	-14 pts
Volvic Sources et Volcans	1 605	801	50%	-3 pts
Limagne d'Ennezat	1 340	807	60%	8 pts
Mond'Arverne Communauté	4 255	1 940	46%	-7 pts
Gergovie Val d'Allier Communauté	1 805	924	51%	-1 pts
Les Cheires	1 385	560	40%	-12 pts
Allier Comté Communauté	1 065	456	43%	-10 pts
Billom Communauté	2 370	1 217	51%	-1 pts
Billom St-Dier	1 465	553	38%	-15 pts
Vallée du Jauron	375	344	92%	39 pts
Mur-ès-Allier	530	320	60%	8 pts
Grand Clermont	45 000	22 075	49%	-4 pts

Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

Bilan des « nouveaux » logements produits entre 2011 et 2021 au regard des objectifs du SCOT
(EPCI actuels)



(EPCI existants à l'entrée en vigueur du SCoT)



Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

Riom Limagne et Volcans a le plus bas pourcentage de réalisation de l'objectif : seulement 47% des logements autorisés ont été produits. Ce retard est surtout le fait des communes constitutives de l'ex-Communauté de communes de Riom Communauté où à peine 39% de l'objectif a été réalisé, alors que les communes de l'ex-Volvic Sources et Volcans sont dans le rythme moyen (50%) et celles de l'ex-Limagne d'Ennezat au-dessus (60%), traduisant une urbanisation forte sur ces territoires périphériques.

Mond'Arverne Communauté est, avec 49%, légèrement en dessous du rythme moyen. Ce retard s'explique par un rythme de production des « nouveaux » logements plutôt bas sur les anciennes Communautés de communes des Cheires (40%) et d'Allier Comté (43%), tandis que l'ex-Gergovie Val d'Allier, autour du pôle de vie des Martres-de-Veyre, est dans le rythme moyen (51%).

Clermont Auvergne Métropole a construit la moitié des logements autorisés par le SCoT du Grand Clermont sur ses 21 communes.

Enfin, Billom Communauté a réalisé 51% des logements autorisés. Ce rythme moyen cache en réalité de forts écarts entre l'ex-Communauté de communes de la Vallée du Jauron qui a construit 92% des logements autorisés par le SCoT, Mur-ès-Allier (60%), et Billom Saint-Dier seulement 38%. Là encore, les territoires périphériques ont proportionnellement d'avantage produits de « nouveaux » logements que le pôle de vie.

Au-delà du taux de réalisation de l'objectif, il est important de noter que les volumes de productions de logements sont très variables d'un territoire à l'autre, variant dans un rapport de 1 à 90 entre Clermont Auvergne Métropole et Vallée du Jauron. Ainsi, en construisant 344 logements, les communes de l'ex-Vallée du Jauron ont réalisé 92% de l'objectif autorisé, alors qu'avec 16 144 logement produits, la métropole réalisé 50% de l'objectif autorisé.

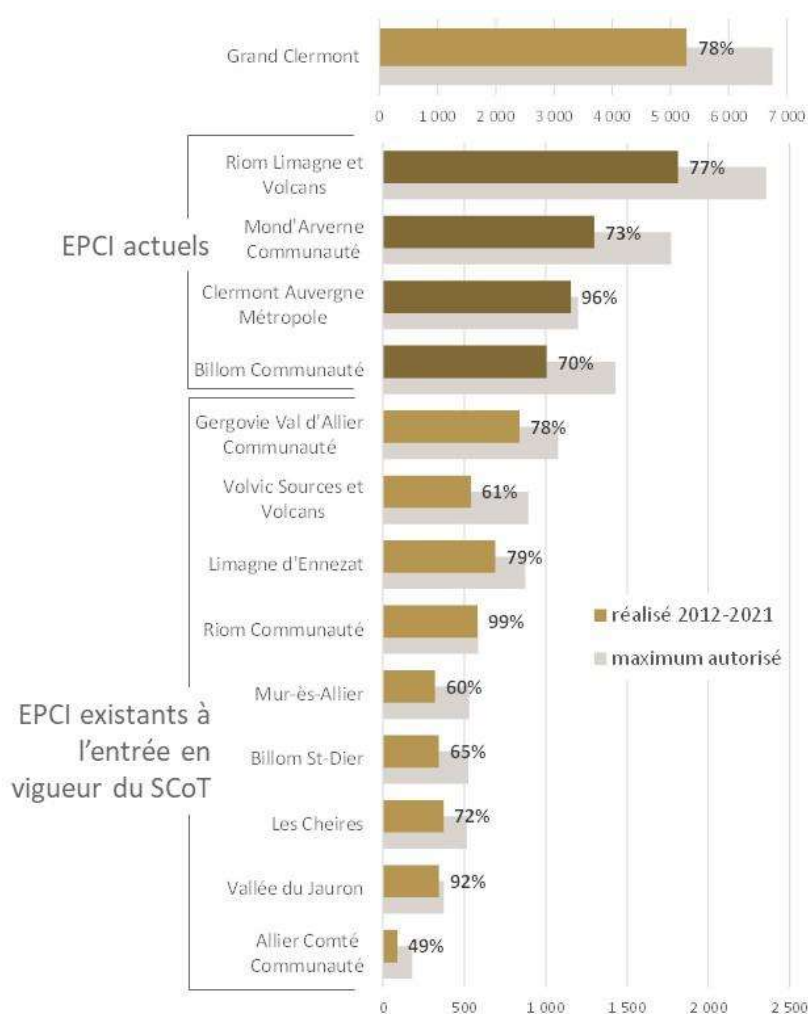
Zoom sur le périurbain : à mi-parcours du SCoT, 78% des « nouveaux » logements autorisés dans le périurbain ont été construits

Bilan des « nouveaux » logements produits entre 2011 et 2021 dans le périurbain, au regard des objectifs du SCOT

EPCI du SCoT du Grand Clermont	dont maximum autorisé dans le périurbain	réalisés 2012-2021	% de réalisation de l'objectif	Bonus si dans l'enveloppe Habitat du périurbain*
Clermont Auvergne Métropole	1 200	1 156	96%	+400
Riom Limagne et Volcans	2 355	1 814	77%	+785
Riom Communauté	585	581	99%	+195
Volvic Sources et Volcans	895	542	61%	+300
Limagne d'Ennezat	875	691	79%	+290
Mond'Arverne Communauté	1 771	1 301	73%	+590
Gergovie Val d'Allier Communauté	1 076	840	78%	+360
Les Cheires	515	373	72%	+170
Allier Comté Communauté	180	88	49%	+60
Billom Communauté	1 430	1 007	70%	+350
Billom St-Dier	525	343	65%	+175
Vallée du Jauron	375	344	92%	+125
Mur-ès-Allier	530	320	60%	+175
Grand Clermont	6 756	5 277	78%	+2 125

* logements autorisés en dents creuses et renouvellement urbain

Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central



Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

Au regard des dynamiques de croissance observées dans certaines communes périphériques au moment de son élaboration, le SCoT du Grand Clermont a souhaité renforcer les règles dans le secteur périurbain. En plus des objectifs chiffrés par intercommunalité, il fixe un maximum de « nouveaux » logements à ne pas dépasser dans les communes périurbaines.

Le suivi des logements produits dans les communes périurbaines montre que la dynamique reste forte puisqu'à mi-parcours de l'horizon 2030 : 78% des logements autorisés dans le périurbain ont été produits.

Les communes périurbaines de l'ex-intercommunalité Allier Comté Communauté sont, avec 49%, les communes périurbaines les plus éloignées du maximum autorisé et les seules à être en-dessous du rythme régulier (53%). A l'inverse, les communes périurbaines de l'ex-Riom Communauté ont produit quasiment tous les logements autorisés (99%), tout comme les six communes périurbaines de la métropole clermontoise (Orcines, Saint-Genès-Champanelle, Pérignat-les-Sarliève, Nohanent, Blanzat, Chateaugay) qui ont construit 96% du maximum de logements autorisés. Les communes périurbaines de Mur-ès-Allier et de Volvic Sources et Volcans sont au-dessus du rythme régulier avec respectivement 60% et 61%. Enfin, sur l'actuelle Communauté de communes Billom Communauté, les communes périurbaines de l'ex-Vallée du Jauron ont construit 92% du maximum de logements autorisés, celles de Billom Saint-Dier 65%, et celles de Mur-ès-Allier 60%.

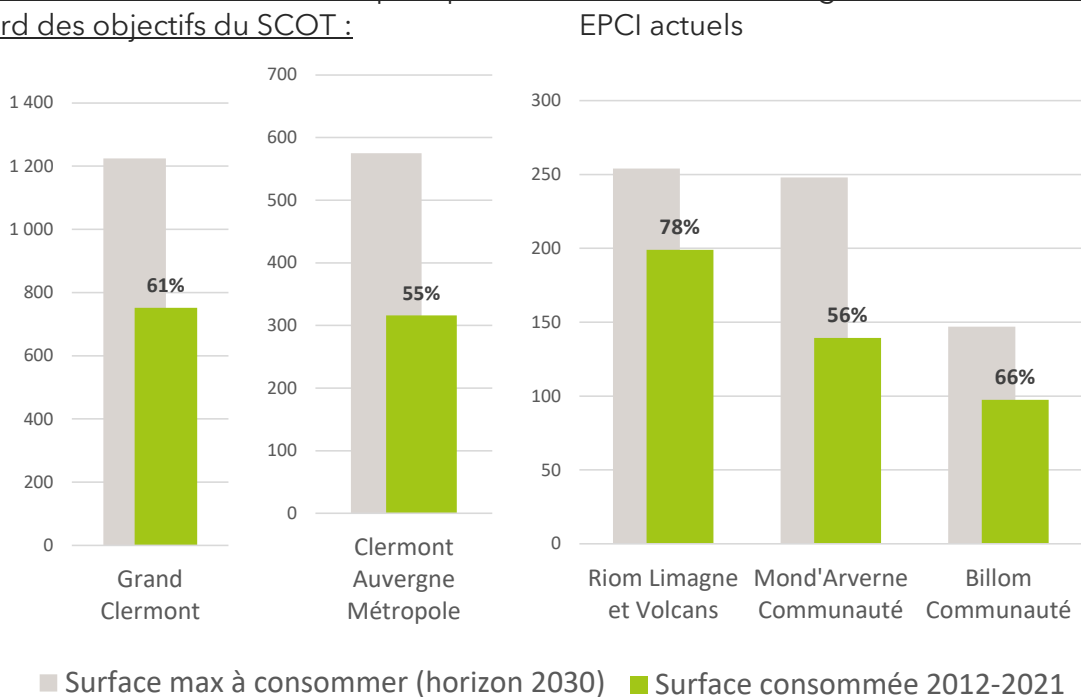
A mi-parcours du SCoT, 61% des surfaces foncières autorisées pour produire des « nouveaux » logements ont été consommées

Bilan des consommations foncières pour produire de « nouveaux » logements entre 2011 et 2021, au regard des objectifs du SCOT

EPCI du SCoT du Grand Clermont	Surface max à consommer (horizon 2030)	Surface consommée 2012-2021	% de réalisation de l'objectif	écart par rapport au max autorisé rapporté à la période 2011-2021
Clermont Auvergne Métropole	575	316	55%	2 pts
Riom Limagne et Volcans	254	199	78%	26 pts
Riom Communauté	72	79	109%	57 pts
Volvic Sources et Volcans	98	64	66%	13 pts
Limagne d'Ennezat	84	56	67%	14 pts
Mond'Arverne Communauté	248	140	56%	4 pts
Gergovie Val d'Allier Communauté	112	61	55%	2 pts
Les Cheires	79	47	60%	7 pts
Allier Comté Communauté	57	31	55%	2 pts
Billom Communauté	147	97	66%	14 pts
Billom St-Dier	84	50	60%	7 pts
Vallée du Jauron	26	26	100%	48 pts
Mur-ès-Allier	37	21	57%	4 pts
Grand Clermont	1 224	752	61%	9 pts

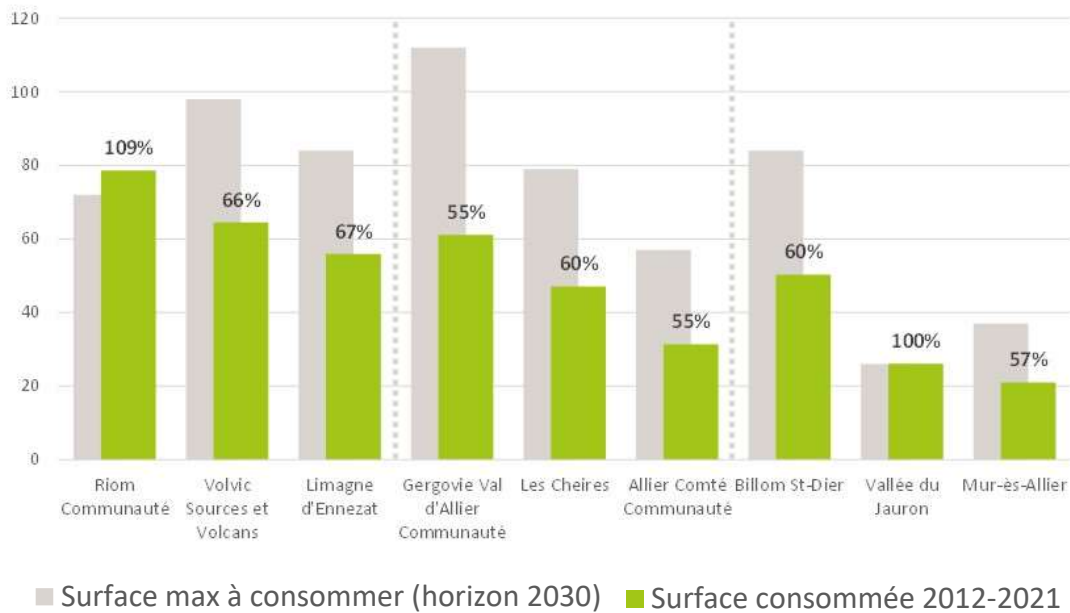
Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

Bilan des consommations foncières pour produire de « nouveaux » logements entre 2011 et 2021, au regard des objectifs du SCOT :



Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

Bilan des consommations foncières pour produire de « nouveaux » logements entre 2011 et 2021, au regard des objectifs du SCOT : EPCI existants à l'entrée en vigueur du SCoT



Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

Les consommations foncières pour produire les 45 000 logements prévus sont au-dessus du rythme régulier (53%). Seules Clermont Auvergne Métropole et Mond'Arverne Communauté sont, avec respectivement 55% et 56%, dans un rythme concordant au regard de l'horizon fixé par le SCoT du Grand Clermont. Par ailleurs, certaines intercommunalités cumulent un rythme élevé de consommations foncières pour produire de l'habitat et de faibles taux de réalisation des objectifs de production de « nouveaux » logements.

Sur le territoire de Mond'Arverne Communauté, les communes de l'ex-Gergovie Val d'Allier ont consommé 55% des surfaces foncières prévues pour produire 51% des « nouveaux » logements autorisés. Le ratio logements produits / foncier consommé est plutôt bon, meilleur que dans les communes de l'ex-Allier Comté Communauté autour de Vic-de-Comte où 55% de l'enveloppe foncière autorisée a été consommée pour produire 43% des « nouveaux » logements autorisés. Sur l'ex-Communauté de communes des Cheires, le ratio est encore moins bon : 60% des consommations foncières pour 40% des logements autorisés.

La situation n'est pas meilleure sur le territoire de Riom Limagne et Volcans où 78% des possibilités foncières ont été consommées, pour produire en moyenne 47% des logements autorisés. Les communes de l'ex-Riom Communauté ont été les plus consommatrices de foncier puisqu'elles ont urbanisé 109% de l'enveloppe foncière autorisée dans le SCoT, pour seulement 39% des logements possibles. Le périurbain s'est développé plus rapidement que le cœur métropolitain, ce qui explique en partie le déficit d'efficacité foncière

En Limagne, les communes de l'ex-Communauté de communes Limagne d'Ennezat ont surconsommé leur foncier (67%) pour surproduire des « nouveaux » logements (60%). A l'ouest, sur le territoire de l'ex-Volvic Sources et Volcans, la surconsommation de foncier est du même niveau (66%) pour une moindre production de « nouveaux » logements (50%).

Enfin, Billom Communauté a urbanisé 66% du foncier prévu, pour produire 51% des logements autorisés, soit une surconsommation foncière pour une production de logements moyenne. 10 ans seulement après la mise en œuvre du SCoT, l'ex-Communauté de communes Vallée du Jauron a atteint ses objectifs de consommations foncières (100%) et de production de « nouveaux » logements (92%). Les communes de l'ex- Communauté de communes Billom Saint-Dier n'ont pas produit assez de logements au regard de leurs consommations de foncier : respectivement 38% des logements et 60% du foncier autorisés. Sur les communes de l'ex-Mur-ès-Allier, le ratio logements produits / foncier consommé est meilleur : 60% des logements produits sur 57% du foncier prévu.

Zoom sur les consommations foncières au regard de leur localisation par rapport à l'enveloppe « habitat » existante à l'entrée en vigueur du SCoT

En moyenne sur l'ensemble du Grand Clermont, 75% des consommations foncières pour produire de l'habitat sont situées à l'intérieur de l'enveloppe « habitat » de 2011, 25% sont en extension urbaine.

Le plus fort pourcentage de consommations foncières en renouvellement urbain s'observe sur l'ex-Mur-ès-Allier : 90% des surfaces consommées pour produire des nouveaux logements sont en renouvellement urbain, 10% en extension urbaines.

Sur l'ex-Billom Saint-Dier et l'ex-Limagne d'Ennezat, 82% et 80% des consommations foncières sont localisées à l'intérieur de l'enveloppe « habitat ». Ces forts pourcentages s'expliquent par des enveloppes « habitat » faiblement urbanisées en 2011, laissant de bonnes opportunités de densification dont les communes se sont saisies.

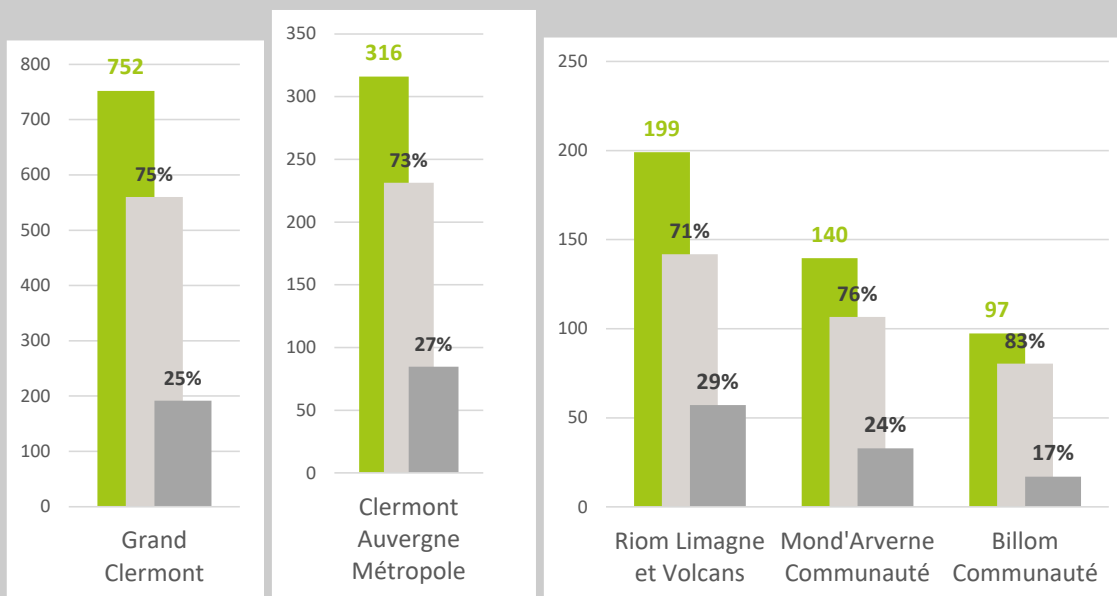
Dans les ex-Communautés de communes des Cheires, de Gergovie Val d'Allier et de la Vallée du Jauron, la proportion de consommations foncières en renouvellement oscille entre 77% à 79%, et 21 à 23% en extension urbaine.

Elle est encore moins élevée sur l'ex-Allier Comté Communauté et à Volvic Sources et Volcans, avec 72% des consommations foncières pour l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe habitat et près de 28% en extension urbaine.

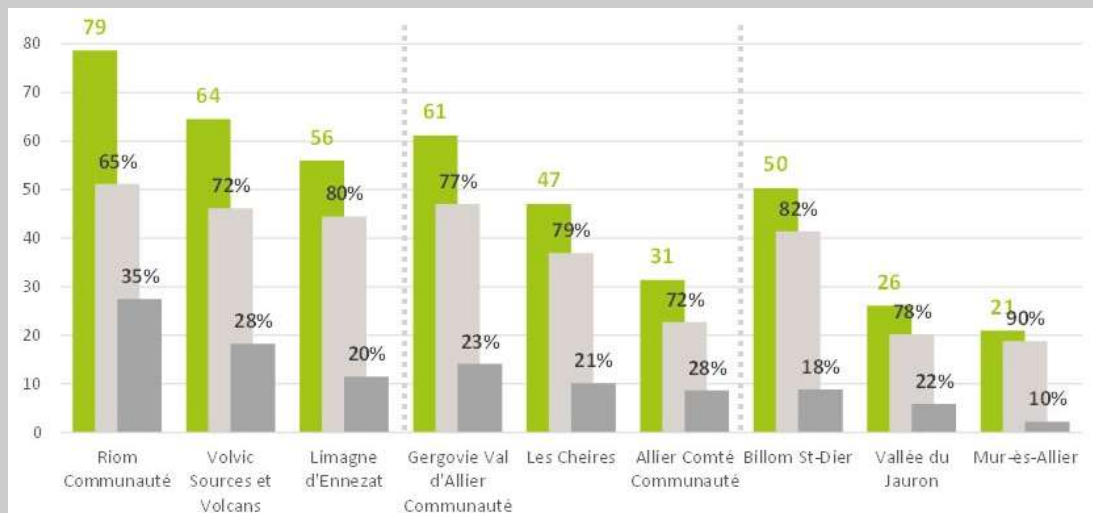
Enfin, le plus fort pourcentage de consommations foncières en extension urbaine est observé dans les communes de l'ex-Riom communauté où près de 35% des surfaces urbanisées sont à l'extérieur du tissu urbain de 2011, et 65% seulement à l'intérieur.

Les consommations foncières pour produire les « nouveaux » logements et leur localisation par rapport à la tâche « habitat » du SCoT

(EPCI actuels)



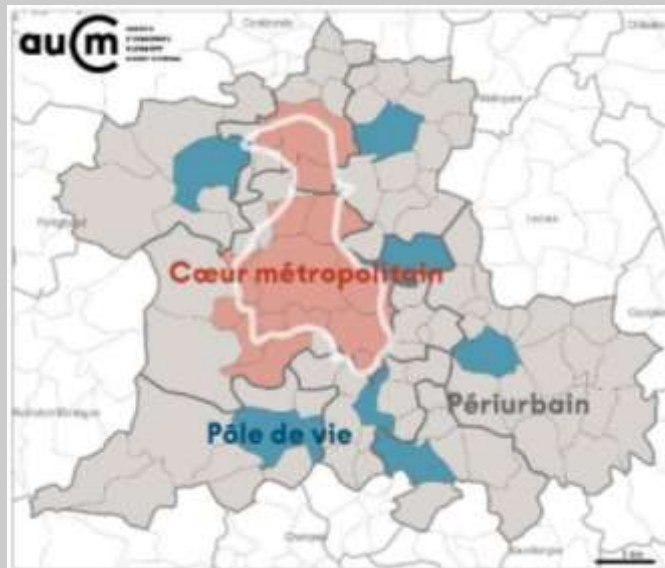
(EPCI existants à l'entrée en vigueur du SCoT)



- Surface consommée 2012-2021
- Surface consommée 2012-2021 dans tâche Habitat
- Surface consommée 2012-2021 hors tâche Habitat

Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

La composition communale de l'organisation en archipel



Sur le périmètre du Grand Clermont : 17 communes sont dans le cœur métropolitain, 9 communes sont des pôles de vie, 80 communes sont périurbaines (suite aux fusions de 4 communes en 2 communes nouvelles).

L'objectif d'efficacité foncière donné dans le SCoT du Grand Clermont est calé sur la géographie de l'organisation en archipel, alors que les objectifs de productions de nouveaux logements et de consommations foncières étaient fixés par intercommunalités. Ces deux approches permettent des lectures complémentaires, à des échelles différentes : elles donnent à voir des phénomènes d'étalement urbain pour l'habitat à l'œuvre sur le territoire du Grand Clermont, et de la réorientation que le SCoT souhaite apporter.

EFFICACITE FONCIERE

« Pour rappel en 2005, la densité moyenne du cœur métropolitain était de 164 m²/log sur l'ensemble du parc de logements et de 310 m²/log pour les extensions urbaines. La densité moyenne des pôles de vie était de 670 m²/log et celle des territoires périurbains était de 980 m²/log. 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. » (page 16 du DOG)

« Ainsi, afin de « rendre compatible le développement urbain avec la préservation de l'environnement » (...), le DOG fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à 130 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans le cœur métropolitain, 500 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les pôles de vie, 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les territoires périurbains. » (pages 16 et 17 du DOG)

« Il est précisé que ces densités constituent un objectif vers lequel il faut tendre. » (page 17 du DOG)

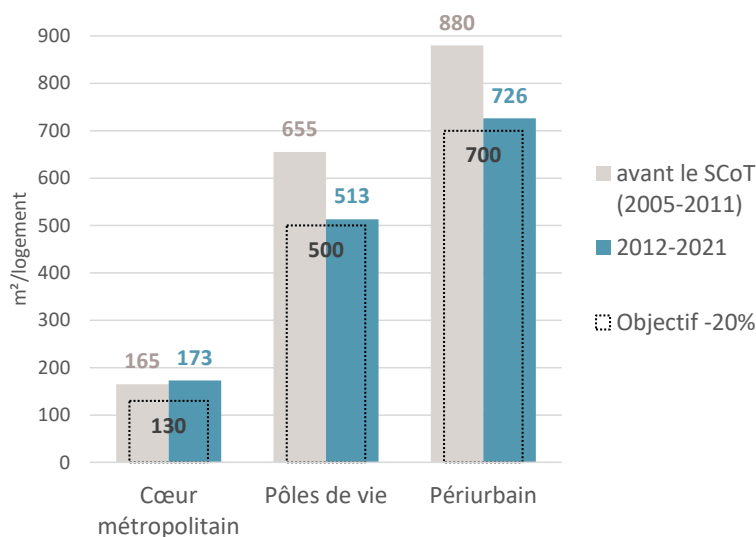
L'efficacité foncière s'est améliorée de 22% dans les pôles de vie et de 18% dans les communes périurbaines. Le cœur métropolitain n'a pas amélioré son efficacité foncière et n'atteint pas encore l'objectif ambitieux des 130 m² en moyenne de surface pour 1 logement.

L'efficacité foncière pour la production de « nouveaux » logements

	Nouvelle méthode (base cadastrale)				
	2005-2011	objectif -20%	2012-2021	% évo	écart à l'obj
Cœur métropolitain	165 m ² /log	130 m ² /log	173 m ² /log	5%	+ 40 m ² /log
Pôles de vie	655 m ² /log	500 m ² /log	513 m ² /log	-22%	+10 m ² /log
Périurbain	880 m ² /log	700 m ² /log	726 m ² /log	-18%	+20 m ² /log

Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

Comparaison de l'efficacité foncière avant le SCoT / aujourd'hui



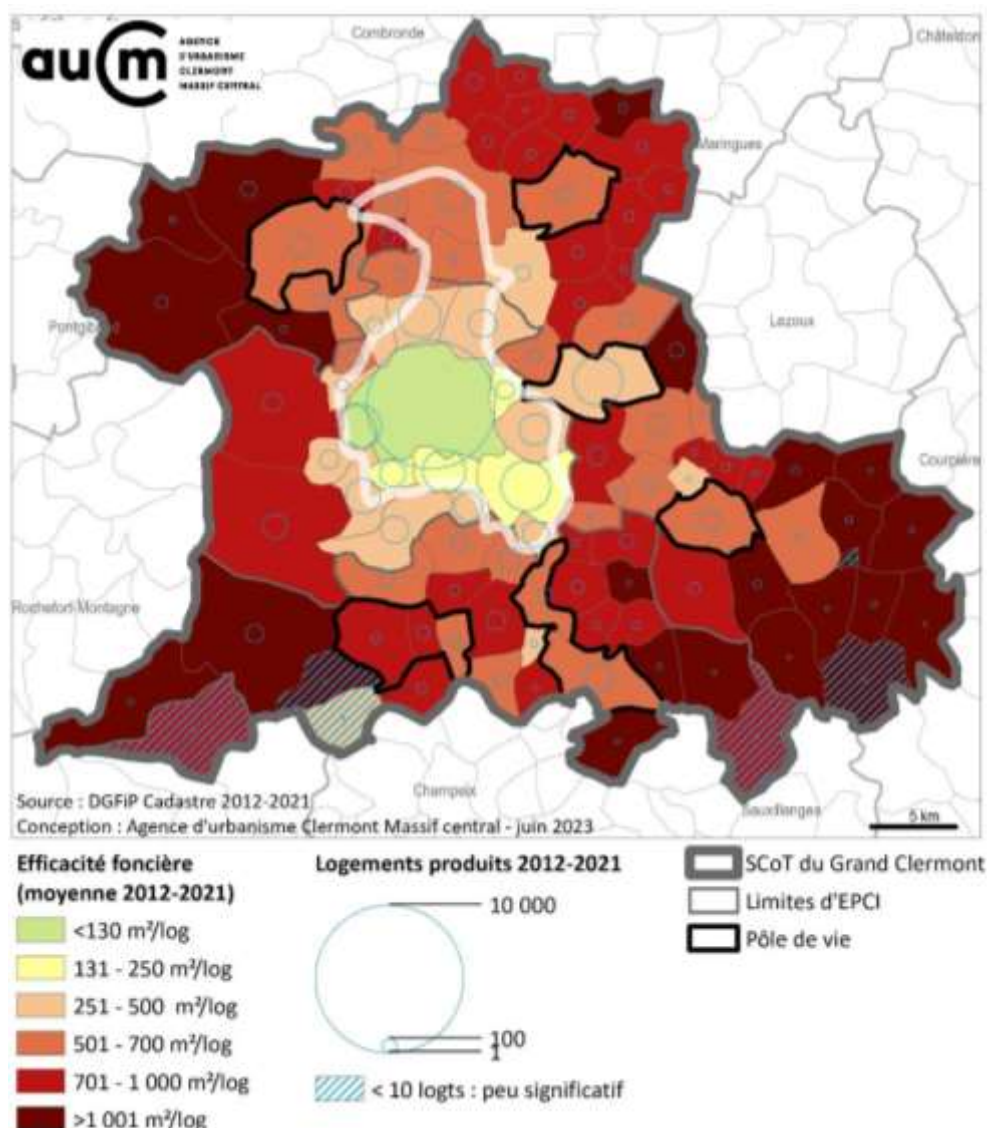
Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

L'objectif d'amélioration de l'efficacité foncière est atteint dans les sept pôles de vie puisque sur les neuf communes concernées, la surface moyenne de foncier consommée pour produire un logement a diminué de 22% depuis l'entrée en vigueur du SCoT.

Avec une diminution de 18%, l'objectif de -20% est presque atteint dans le périurbain.

En revanche, dans le cœur métropolitain, l'efficacité foncière n'a pas été atteinte. On relève même une augmentation de 5% (+40 m²/logement) par rapport à la moyenne avant l'entrée en vigueur du SCoT. L'explication est à chercher du côté des « coups partis », constructions et opérations foncières autorisées avant l'entrée en vigueur du SCoT et qui n'avaient pas encore intégré les nouvelles exigences de réduction des consommations foncières pour la production de logements. Ainsi, par exemple, à Riom, l'Association Foncière Urbaine (AFU) sur le secteur Ronchalon autorise la production de logement sur des parcelles de plus de 4 000 m² (en raison du risque de glissement de terrain), alors que l'objectif fixé par le SCoT en cœur métropolitain est de 130 m²/logement.

L'efficacité foncière aujourd'hui



Dans le cœur métropolitain, Chamalières et Clermont-Ferrand sont les deux seules communes à avoir atteint l'objectif retenu en matière d'efficacité foncière. L'application du dispositif de défiscalisation Pinel, cumulé aux prix de sortie des opérations sur ces deux communes expliquent en partie ce constat. Parmi les autres communes du cœur métropolitain, Cournon, Aubière, Beaumont et Aulnat se distinguent du reste de la métropole par une meilleure efficacité foncière, bien qu'encore supérieure à l'objectif fixé. Les 3 communes de Ménérol, Mozac et Riom de Riom Limagne et Volcans enregistrent les efficacités foncières les plus élevées du cœur métropolitain, supérieures à la valeur cible des pôles de vie (500 m²/logement).

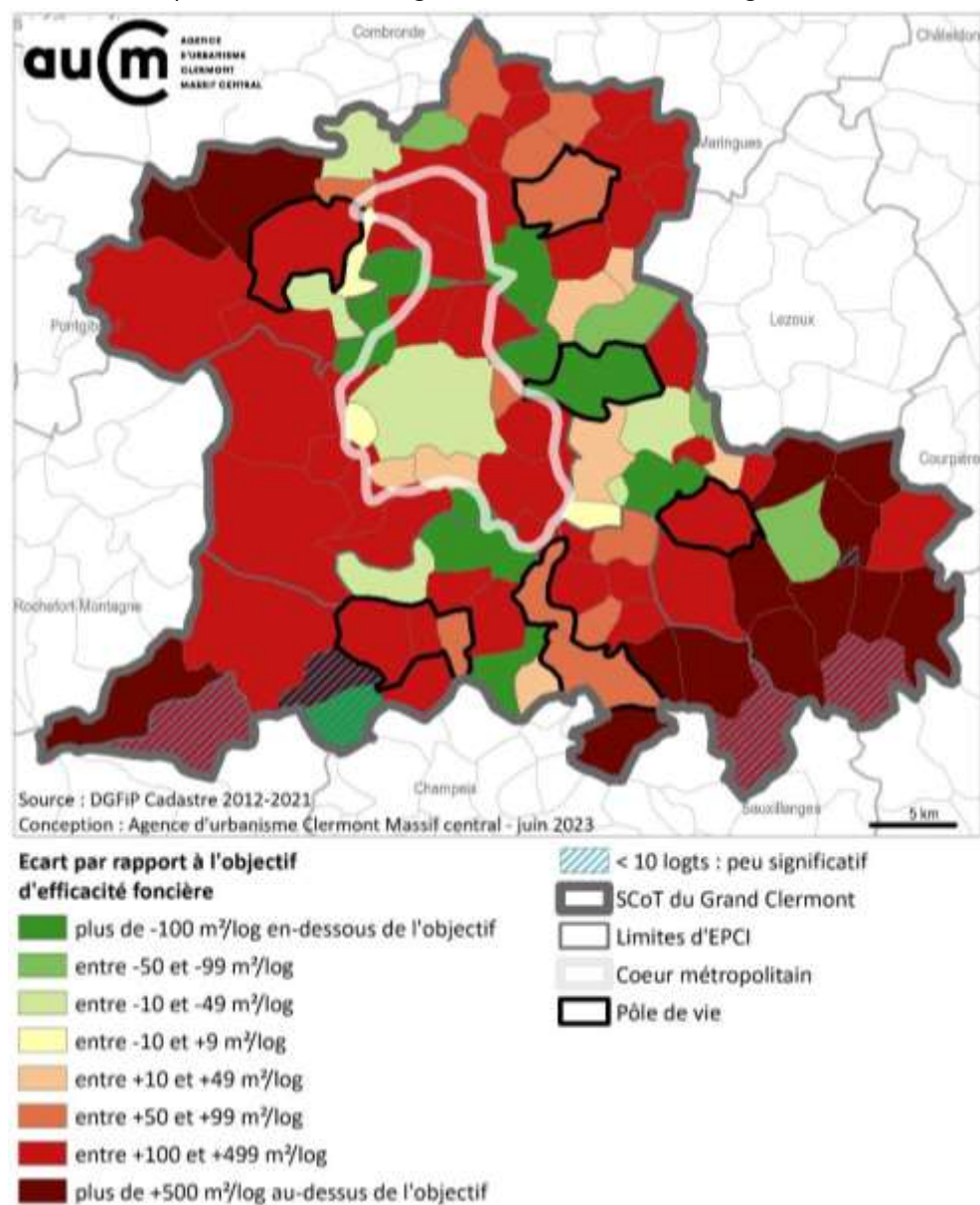
Pont-du-Château est, avec une efficacité foncière de 360 m²/logement, le seul pôle de vie ayant atteint l'objectif. Les valeurs dans les pôles de vie s'échelonnent de moins de 600 m²/logement à Ennezat (588 m²/logement), aux Martres-de-Veyre (592 m²/logement) et à Vic-le-Comte (592 m²/logement) à plus de 600 m²/logement à Billom (692 m²/logement), Volvic (663 m²/logement), voir 705 m²/logement à Saint-Amant / Tallende / Saint-Saturnin.

Dans le périurbain, 24 communes ont atteint l'objectif : 4 sur Mond'Arverne (Olloix, la Sauvetat, Chanonat, La Roche Blanche), 4 sur Clermont Auvergne Métropole (Châteaugay, Blanzat, Nohanent, Pérignat-les-Sarliève), 5 sur Billom Communauté (Egliseneuve-près-Billom, Chauriat, Chas, Vertaizon, Bouzel) et 5 à Riom Limagne et Volcans (les Martres d'Artière, Malintrat, St-Beauzire, Chatelguyon et Saint-Bonnet-près-Riom).

56 communes périurbaines sont encore au-dessus de l'objectif. 21 communes situées sur les marges les plus rurales du Grand Clermont sont plus de deux fois au-dessus de l'objectif et doivent donc fortement réduire la taille des parcelles pour atteindre l'objectif fixé.

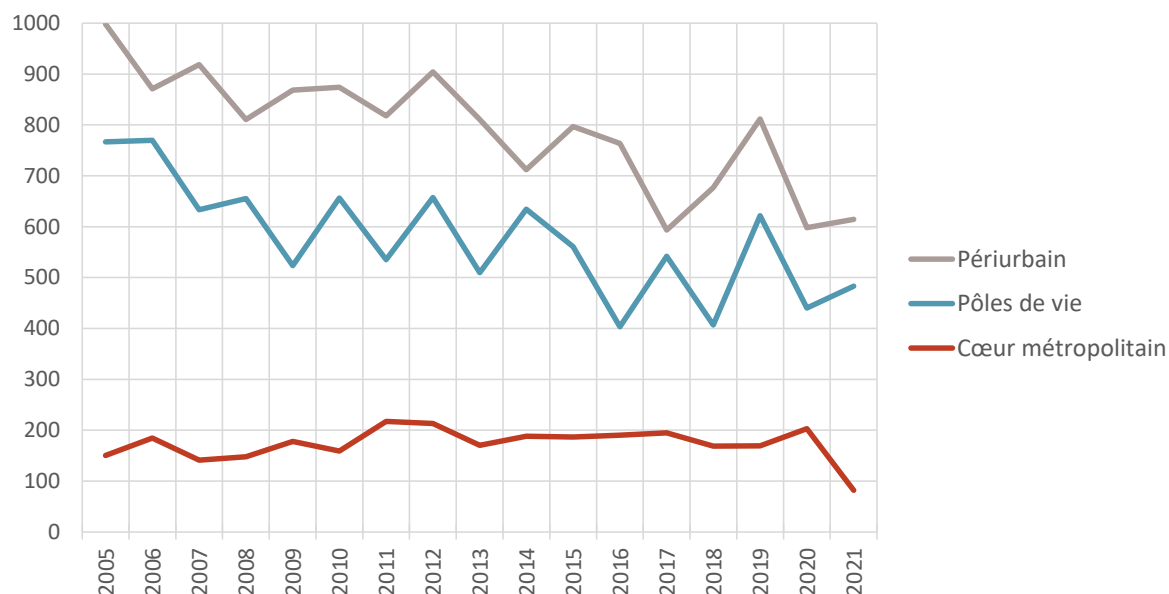
Ecart par rapport aux objectifs

Cœur métropolitain 130 m²/log, Pôles de vie 500 m²/log Périurbain 700 m²/log



A l'échelle du Grand Clermont, seules 27 communes, soit un quart des communes, ont atteint l'objectif d'efficacité foncière fixé par le SCoT.

Evolution de l'efficacité foncière de 2005 à 2021



Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

Sur le temps long, les courbes d'évolution de l'efficacité foncière témoignent d'une tendance à la baisse dans les pôles de vie et le périurbain, et plutôt d'une stabilisation dans le cœur métropolitain, avec une chute sur la dernière période probablement liée à la réalisation de l'opération de l'Hôtel Dieu à Clermont.

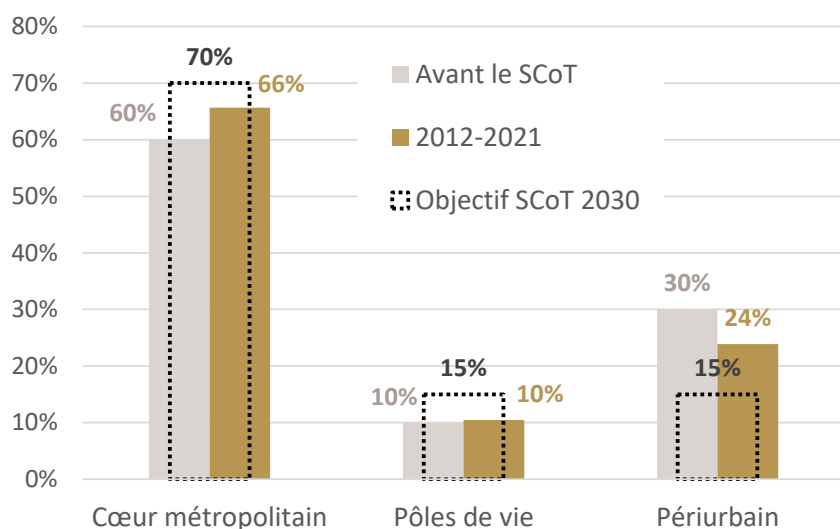
LA REGLE DU 70/15/15

« Afin d'infléchir la dynamique d'urbanisation qui a prévalu entre 1995 et 2005, à savoir 60 % des logements neufs dans le cœur métropolitain, 10 % dans les pôles de vie et 30 % dans les territoires périurbains, le SCoT vise à renforcer le cœur métropolitain et les pôles de vie en retenant pour objectif de tendre vers une répartition des nouveaux logements à hauteur de 70 % dans le cœur métropolitain, 15 % dans les pôles de vie, 15 % dans les territoires périurbains.

La mise en œuvre de ces pourcentages s'inscrit dans la perspective d'un rééquilibrage progressif du territoire en faveur de son organisation en archipel. » (page 16 du DOG)

Le rééquilibrage géographique de la production de nouveaux logements selon les composantes de l'organisation en archipel commence à se faire sentir sur le cœur métropolitain, mais reste insuffisante sur les pôles de vie. Le périurbain continue à capter une forte part des logements produits.

La répartition géographique des « nouveaux » logements



Source : DGFIP - cadastre 2012-2021 / Calculs : Agence d'urbanisme Clermont Massif central

66% des « nouveaux » logements produits depuis l'entrée en vigueur du SCoT se situent dans une commune du cœur métropolitain, 10% dans un pôle de vie, et 24% dans une commune périurbaine. Le poids du cœur métropolitain a donc progressé, conformément au projet du SCoT. En revanche, il n'y a pas eu suffisamment de « nouveaux » logements produits dans les pôles de vie pour permettre à ces centralités de prendre leur place dans la hiérarchie territoriale prônée par le SCoT : les pôles de vie ne pèsent pas plus que 10 ans auparavant. De la même façon, le SCoT a, semble-t-il, ralenti la dynamique de construction dans les communes périurbaines, mais pas à la hauteur de l'objectif fixé.

Synthèse des résultats de l'évaluation « Lutte contre l'étalement urbain lié à l'habitat »

Production de « nouveaux » logements	
Zoom sur le périurbain	
Consommations foncières pour produire de « nouveaux » logements	
Efficacité foncière	
Répartition géographique des « nouveaux » logements 70 / 15 / 15	

Synthèse des différentes thématiques de l'évaluation

Les grandes avancées

+ 50 000 habitants	😊
Dynamique démographique	😊
Equilibre global occupation des sols	😊
Production de « nouveaux » logements	😊
Foncier pour le développement économiques stratégique : les PDS	😊
Foncier pour le développement économique local : Les Zones d'Activités Communautaires d'Intérêt Local (ZACIL)	😊
Foncier pour le développement commercial	😊
Evolution des surfaces de vente	😊

Les marges de progrès

Attractivité externe	😐
Répartition des emplois	😐
Diversité de l'habitat	😐
Hierarchie des équipements et services	😐
Fréquentation des gares	😐
Bus interurbains	😐
Coordination des AOM	😐
Coordination des billettiques	😐
Disponibilité immédiate dans les Parcs de Développement Stratégique (PDS)	😐
Artificialisation	😐
Protection des ENAF	😐
Efficacité foncière	😐
Répartition géographique des « nouveaux » logements 70 / 15 / 15	😐

Les efforts à poursuivre

Offre ferroviaire	😞
Disponibilité immédiate dans les ZACIL	😞
Disponibilité immédiate pour Le développement commercial	😞
Evolution des surfaces de vente des commerces de moins de 300 m ²	😞
Evolution du nombre de commerces	😞
Evolution du nombre de commerces de moins de 300 m ²	😞
Production de logements dans le périurbain	😞
Consommations foncières pour produire de « nouveaux » logements	😞

CONCLUSION DE L'ÉVALUATION DOUZE ANS APRES LA MISE EN OEUVRE DU SCOT

L'analyse de la mise en œuvre du SCOT à mi-parcours révèle une attractivité du territoire à la hauteur des attendus formulés en 2011 ; confortée sur la dernière période, elle dépasse même les objectifs que nous nous étions fixés, confirmant le rôle de moteur de croissance du Grand Clermont à l'échelle départementale.

Néanmoins, malgré sept modifications (majoritairement sur le volet économique), le bilan fait apparaître un déploiement insuffisant d'une offre diversifiée d'emplois, de logements, d'équipements et de mobilité, malgré des surfaces potentiellement urbanisables conséquentes.

Ces chiffres doivent être mis en regard d'un contexte en constante évolution. En effet, les documents d'urbanisme intercommunaux en cours n'ont pas encore produits les effets escomptés ; les « coups partis » à l'approbation du SCOT amenuisent l'efficacité foncière ambitionnée.

Force est de constater que les efforts consentis ne sont pas encore suffisants pour produire un territoire à la hauteur des enjeux auxquels nous devons faire face. La démarche « Demain le Grand Clermont » a amorcé la réflexion ; celle-ci doit désormais être renforcée pour construire collectivement (élus, acteurs du territoire, citoyens) un territoire dynamique et résilient.

Ainsi, le SCOT révisé devra prendre en compte le nouveau contexte institutionnel et réglementaire, et opérer un changement de paradigme en intégrant de nouvelles thématiques issues du cadre législatif, dans un contexte national et international en profonde mutation. Les transitions écologique et énergétique, la trajectoire ZAN, les nouvelles attentes de nos concitoyens...sont autant de sujets que nous allons continuer à explorer. Ils engagent notre responsabilité politique.

ANNEXE METHODOLOGIQUE

SOURCES STATISTIQUES MOBILISEES POUR L'EVALUATION A DOUZE ANS DU SCoT DU GRAND CLERMONT

L'évaluation à 12 ans du SCoT du Grand Clermont a été réalisée pendant l'année 2023, avec les millésimes des données disponibles à cette date.

Recensement INSEE 2019, comparé avec le millésime 2011 (temps 0 du SCoT)

Pour le cas particulier des migrations résidentielles, le millésime de comparaison est 2013 en raison d'un changement de questionnaire qui empêche la comparaison avec le millésime 2011

Pour le cas particulier des comparaisons de périodes, les millésimes 2008-2013 correspondent à l'entrée en vigueur du SCoT du Grand Clermont : les millésimes 2013-2019 correspondent à la situation aujourd'hui, les millésimes 2011-2017 correspondent à la situation intermédiaire. Ces périodes ont été définies en tenant compte des dates du SCoT, des millésimes de recensement disponibles et de l'obligation faite par l'INSEE d'avoir des périodes d'au moins 5 années.

La Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE 2021

La BPE dénombre les commerces, équipements et services disponibles dans les communes françaises. Elle existe depuis 2007 ; le dernier millésime disponible est 2021. Chaque année, l'INSEE consolide sa méthodologie et propose une base plus complète et fiable, issue de diverses sources administratives (ministère de la santé, de l'éducation nationale, des sports, SIRENE, Gendarmerie...). Du fait du caractère évolutif de la base, il est déconseillé de calculer des évolutions d'une année à l'autre.

Les équipements-services-commerces sont classés en trois gammes :

1. la gamme de proximité regroupe les équipements de base ou de première nécessité : école maternelle, pharmacie, boulangerie, épicerie, la Poste...
2. la gamme intermédiaire comprend des équipements un peu moins fréquents, typiques des bourgs-centres : collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
3. la gamme supérieure est plutôt l'apanage des pôles urbains : lycée, maternité, hypermarché, agence Pôle emploi...

Ces trois gammes d'équipements mettent en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population. Pour chacune d'entre elles, on peut identifier des pôles de services : une commune est pôle de services d'une gamme si elle possède au moins la moitié des équipements de cette gamme.

Le millésime 2011 contenait 167 types d'équipements : 36 équipements de proximité, 35 équipements intermédiaires et 96 équipements supérieurs.

Le millésime 2021 contient 168 types d'équipements : 31 équipements de proximité, 35 équipements intermédiaires et 102 équipements supérieurs

Le Modèle d'Occupation des Sols (MOS) réalisé par le CRAIG et Urba 4, millésimes 2011 et 2020

Cette base de données, uniquement disponible sur le périmètre du Grand Clermont, décrit l'occupation du sol sur le territoire selon 24 classes imbriquées en 3 niveaux, avec une précision géographique grande échelle (échelle d'utilisation : 1 / 2 500). Réalisée par le CRAIG (Centre Régional Auvergne-Rhône-Alpes de l'Information Géographique) en partenariat avec le réseau Urba 4 des Agences d'urbanisme d'Auvergne-Rhône-Alpes, elle est une version test de la future occupation des sols à grande échelle que produira l'IGN.

nomenclature CRAIG (issue de Spot Thema)		nomenclature SCOT				
niveau 2	niveau 1	niveau 3	niveau 2	niveau 1		
Zones bâties à prédominance d'habitat	Espace urbanisé	... habitat	... urbanisé	Espace aménagé		
Grands équipements urbains		... équipement				
Zones d'activité économique	Surfaces industrielles ou commerciales et infrastructures de communication	... économie				
Infrastructures routières et ferroviaires		...				
Infrastructures des zones aéroportuaires et aéroports		infrastructure				
Extraction de matériaux, décharges, chantiers	Extraction de matériaux, décharges,	... autre			... non urbanisé	Espace non aménagé
Dents creuses (> 5 000 m ²)		...				
Espaces verts (parcs, jardins)	Espaces récréatifs	... non urbanisé				
Equipements sportifs et de loisirs		...				
Terres arables non inondées et espaces prairiaux agricoles	Espaces agricoles	Espace non aménagé agricole	... agricole	Espace non aménagé		
Cultures permanentes		...				
Feuillus dominants	Espaces boisés	... boisé	... naturel			
Conifères dominants						
Peuplements indéterminés						
Espaces boisés en mutation						
Boisements linéaires	Espaces naturels non boisés	... non boisé				
Landes et fourrés						
Végétations sclérophylles						
Pelouses et steppes						
Plages, dunes, sables						
Roches nues						
Marais et tourbières						
Cours et voies d'eau	Eau					
Eaux continentales ou littorales						

Les données cadastrales (DGFIP) millésimes 2012 et 2021

Cette base de données permet de disposer d'une information géographique précise (à la parcelle) et adaptée au suivi de la production de nouveaux logements. Par comparaison de millésimes disponibles, il est possible d'identifier les nouvelles parcelles bâties ou celles dont le bâti a été modifié. Du fait du temps de mise à jour, le dernier millésime disponible est celui de 2021 soit 10 ans après la mise en œuvre du SCoT du Grand Clermont.

Les évolutions méthodologiques pour le calcul de l'efficacité foncière

Lors des précédents exercices d'évaluation (temps 0 et bilan à 6 ans du SCoT du Grand Clermont), il a été acté que le calcul de l'efficacité foncière compterait les logements et les surfaces consommées issus d'une construction neuve, d'une démolition / reconstruction et d'un changement d'usage

Lors de l'élaboration du SCoT du Grand Clermont, les seules données disponibles pour travailler à une échelle suffisamment précise étaient la base des permis de construire (SITADEL) et la base d'occupation des sols Spot Thema. Bien que n'étant pas coordonnées entre elles, ces deux bases ont été utilisées et ont permis de calculer les moyennes de m² consommés pour produire un logement avant l'entrée en vigueur du SCoT du Grand Clermont : ces valeurs sont celles citées dans le DOG.

Depuis, les bases cadastrales sont devenues accessibles, permettant de compter les logements produits et les surfaces consommées à partir d'une seule et même base de données. Les valeurs moyennes d'efficacité foncière ont été recalculées à partir de cette nouvelle source de données. Les valeurs obtenues sont proches de celles inscrites dans le SCoT, mais pas rigoureusement égales. Les écarts les plus significatifs sont pour les pôles de vie (655 m²/log avec la nouvelle méthode ; 670 m²/log avec la méthode de 2011) et le périurbain (880 m²/log avec la nouvelle méthode ; 980 m²/log avec la méthode de 2011).

Les écarts étant globalement peu importants, pour favoriser la lisibilité, l'objectif reste celui fixé en 2011 : 130m²/log pour le cœur métropolitain, 500 m²/log pour les pôles de vie et 700 m²/log pour le périurbain



 le Grand Clermont



Credits photos:
le Grand Clermont - Nicolas Anglade



Document réalisé en partenariat et avec l'appui de :



le Grand Clermont