

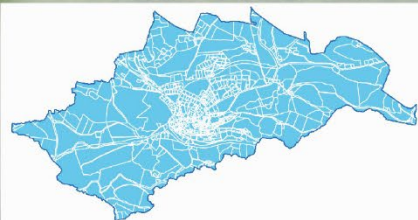
PLU

Plan Local d'Urbanisme

COPIL n°1

« Diagnostic – PADD »

15 janvier 2026



LA TOUR D'AUVERGNE

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 07/06/2012

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du



CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 CURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr

- 01** Contexte réglementaire
- 02** Principaux éléments clés de diagnostic et de l'EIE
- 03** Orientations stratégiques et objectifs du PADD
- 04** Calendrier prévisionnel

01 - Contexte réglementaire

❑ Rappel historique :

- Un PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal le 07/06/2012 (révision/transformation du POS en PLU)
 - **POS caduc depuis le 27/03/2017** ⇒ Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ; elle est également soumise au principe d'urbanisation limitée, car elle est non couverte par un SCoT.
- Suite aux défaillances successives de deux bureaux d'études, les études n'ont pas pu être conduites à terme.

❑ Les objectifs de l'élaboration du PLU

- L'économie de l'espace ;
- Le renouvellement urbain ;
- Le développement durable ;
- La protection de l'environnement et des espaces agricoles ;
- Un développement touristique cohérent.

Les étapes du projet



01

OBSERVER le territoire

LE DIAGNOSTIC

Permet de faire un état des lieux du territoire sous tous ses angles (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacements, environnement...) afin de mettre en lumière les enjeux du territoire.



02

CHOISIR un cap

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Exprime une vision stratégique du développement du territoire.



03

DEFINIR des Règles

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Détermine où et comment construire sur la commune, en définissant pour chaque secteur, les règles de construction applicables.



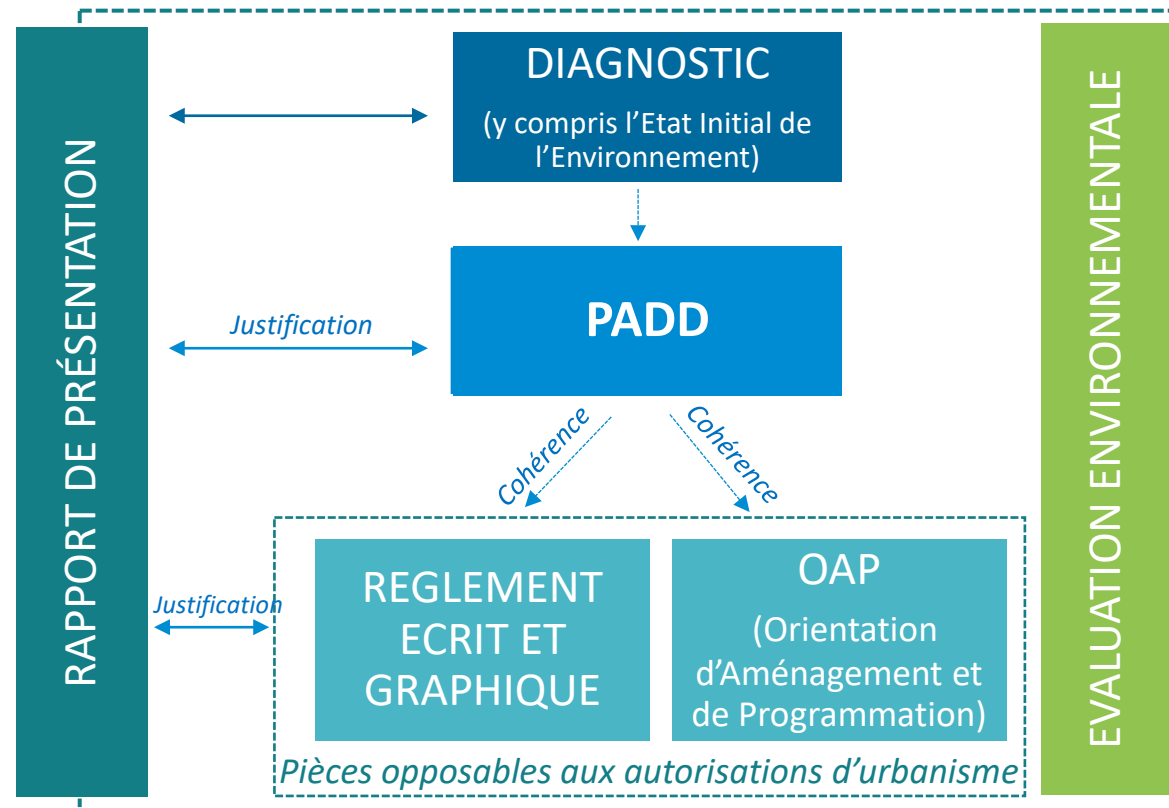
04

VALIDER le projet

LA VALIDATION

L'approbation définitive du PLU par le Conseil Municipal intervient après consultation des Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Chambres consulaires...) et enquête publique.

□ Rappel des étapes et du contenu du PLU



❑ Ce projet de PADD s'inscrit notamment dans le cadre de la stratégie de plusieurs documents supra-communautaires. En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, et compte tenu de l'absence de SCoT intégrateur applicable sur la commune, le PLU de La Tour-d'Auvergne doit prendre en compte notamment des documents suivants :

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Auvergne Rhône-Alpes (SRADDET)** approuvé le 10/04/2020 ;
- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne approuvé le 10 mars 2022 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Dordogne Amont ;**
- **Les autres plans et programmes : Charte du PNR (2013-2028), Schéma Régional des Carrières Auvergne Rhône-Alpes... ;**
- Les servitudes d'utilité publique...

❑ Le PADD prend également en compte les politiques engagées par la Communauté de Communes Dômes Sancy Artense



02 – Principaux éléments de diagnostic et de l'EIE

Principaux éléments de diagnostic territorial

❑ Une commune de 631 habitants en 2022, qui tend à stabiliser sa population après plusieurs décennies de baisse démographique (39 habs perdus entre 2006 et 2022)

- Un solde migratoire positif (+1,1%/an) qui ne parvient pas à rattraper le solde naturel négatif (-1,4%/an)

❑ Une population très âgée

- Un indice de vieillesse de 200, nettement plus élevé qu'au niveau départemental (101)

❑ Une taille moyenne des ménages de 1,94 qui reste toutefois à pondérer compte tenu de la présence de l'EHPAD (taille moyenne des ménages de 2,1 sans les résidents de l'EHPAD)



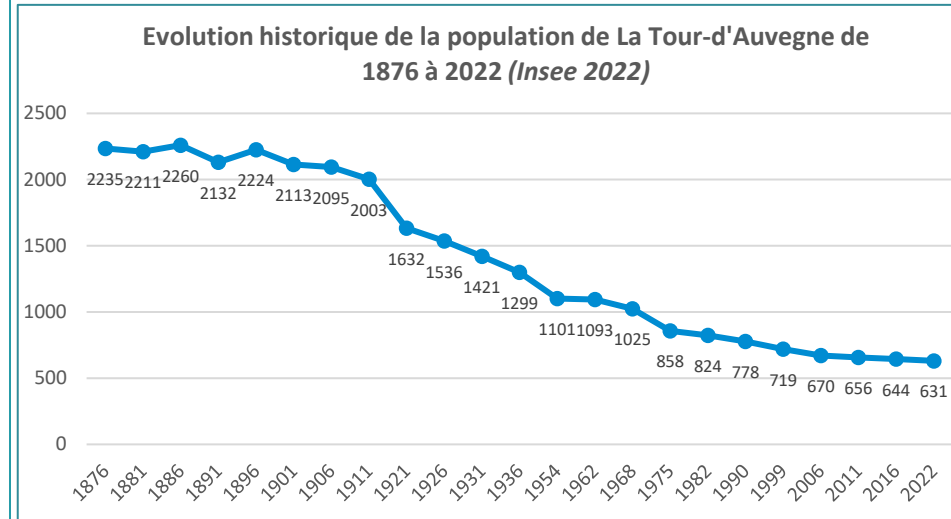
631
habitants
(2022)



-0,3 %
Taux d'évolution
annuel entre 2011
et 2022

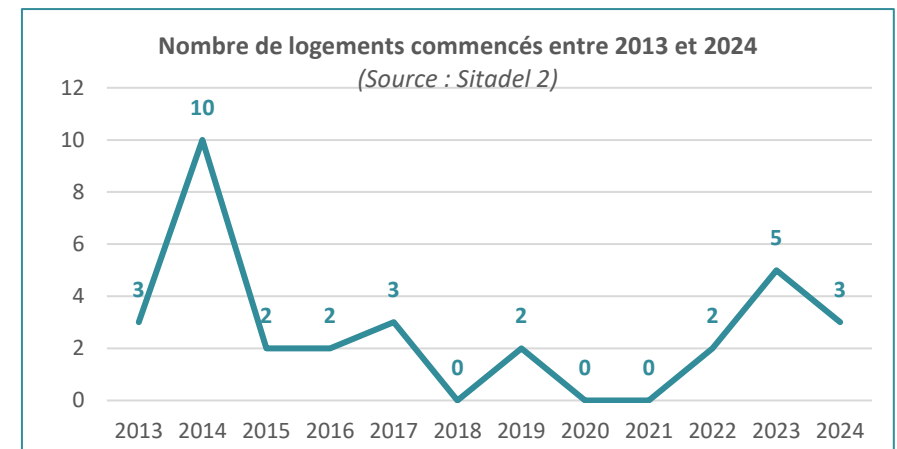
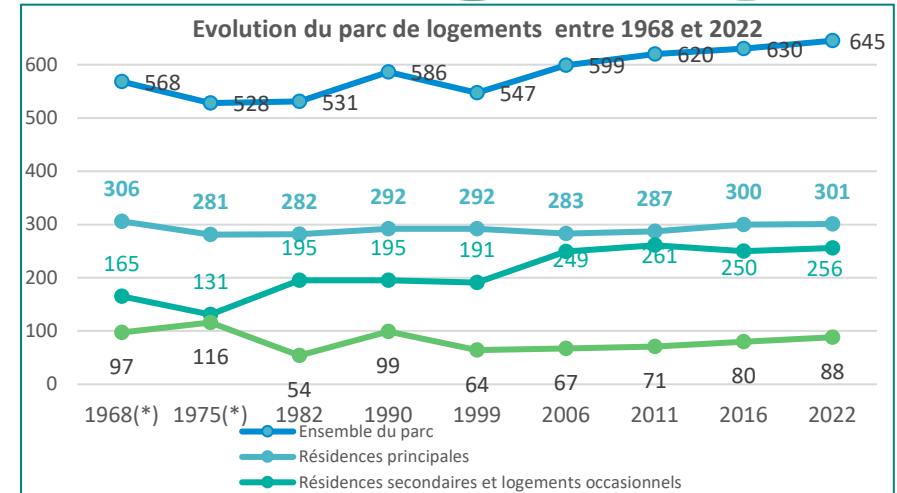


200
Indice de
vieillessement



Principaux éléments de diagnostic territorial

- ❑ Une hausse du parc de logements porté par les résidences secondaires (39,7%)
- ❑ Un parc de résidences principales ancien et composé de grandes maisons individuelles
- ❑ Un parc de logements vacants surestimé par l'Insee (88 logements soit 13,8%) au regard de l'inventaire conduit en 2022 (38 logements recensés soit 6%)
- ❑ Une OPAH-RU (2024-2027) est conduite sur le centre-ancien de La Tour-d'Auvergne
- ❑ Une dynamique de la construction neuve modérée:
 - 32 logements ont été commencés entre 2013 et 2024 soit environ 2,7 logements par an. Il s'agit pour 56% de constructions neuves (soit 18 logements) et pour 44 % de logements créés par transformation ou changement de destination (soit 14 logements).
 - 19% des logements mis en chantier sont à vocation de résidences secondaires



❑ Véritable pôle relais à l'échelle du territoire Sancy-Artense, La Tour-d'Auvergne a la particularité d'être dotée de nombreux commerces, services et équipements

- Offre de commerces et services de proximité conséquente permettant de répondre au besoin de premières nécessité des habitants et touristes de la commune et des territoires voisins
 - établissements scolaires (école primaire et collège),
 - équipements sportifs,
 - services publics (espace France Services, poste, gendarmerie, caserne de pompier ...),
 - maison de santé, EHPAD...
- **Une offre sportive et de loisirs relativement importante, notamment en lien avec ses activités touristiques :**
- A l'Est le long du lac, où on retrouve le complexe sportif intercommunal « Paul GAYT » (gymnase et terrain de foot), une aire de jeux, un city-stade, des cours de tennis, boulodrome.
 - Sur le site de la Stèle, avec des activités nordiques en période d'enneigement (ski de fond, raquettes, piste de luge, biathlon...) et des activités hors neige telles que des randonnées pédestres, du VTT, de la course d'orientation...



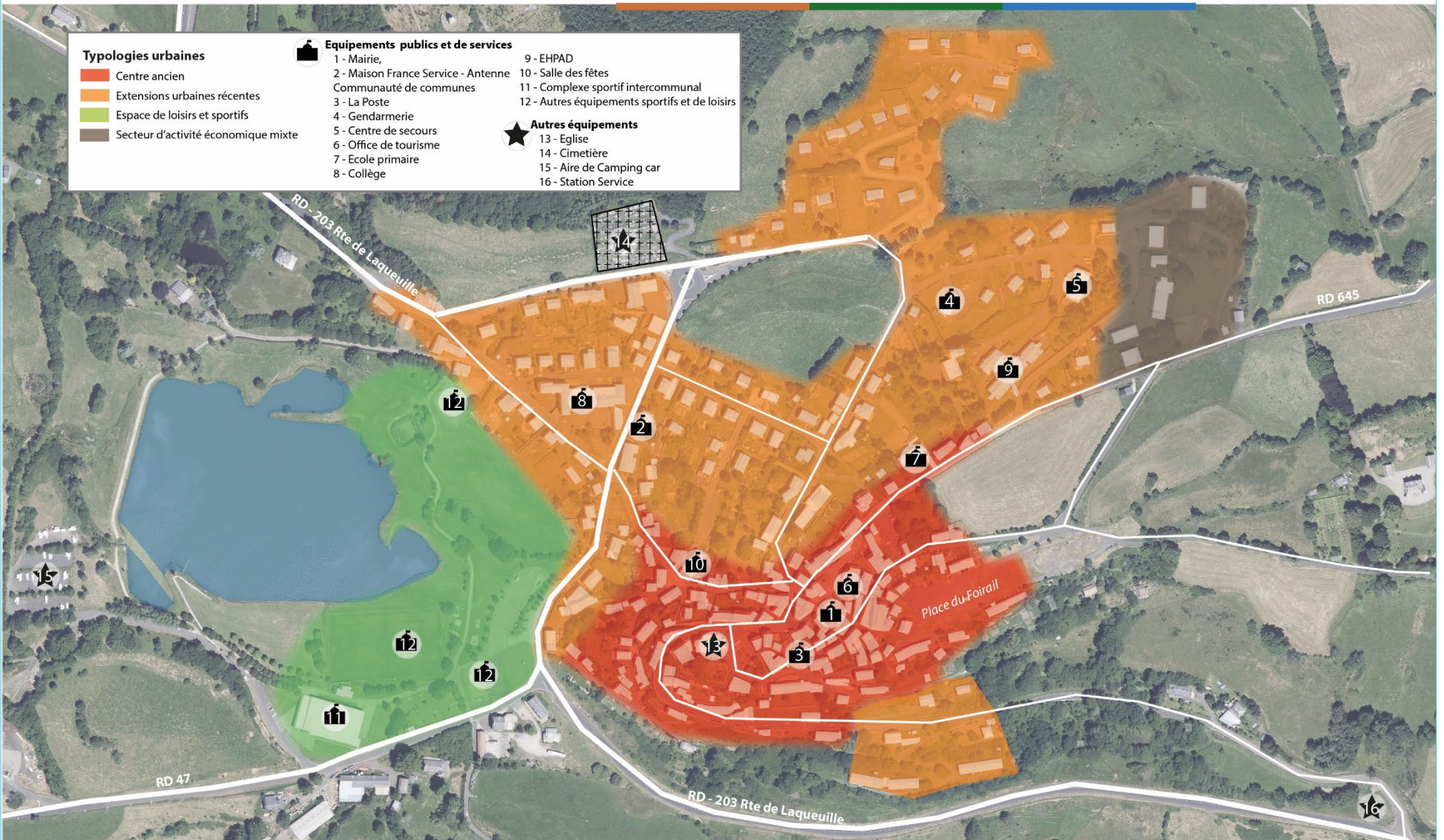
Ecole primaire © Campus Développement



Bureau de poste © Campus Développement

Organisation urbaine du Bourg de La Tour-d'Auvergne

Typologies urbaines  Centre ancien  Extensions urbaines récentes  Espace de loisirs et sportifs  Secteur d'activité économique mixte	Equipements publics et de services 1 - Mairie, 2 - Maison France Service - Antenne Communauté de communes 3 - La Poste 4 - Gendarmerie 5 - Centre de secours 6 - Office de tourisme 7 - Ecole primaire 8 - Collège	9 - EHPAD 10 - Salle des fêtes 11 - Complexe sportif intercommunal 12 - Autres équipements sportifs et de loisirs
	Autres équipements 13 - Eglise 14 - Cimetière 15 - Aire de Camping car 16 - Station Service	



Principaux éléments de diagnostic territorial

- ❑ Le bourg de La Tour-d'Auvergne, élément structurant de la commune
- ❑ Le village de Saint-Pardoux est la seconde entité urbaine de la commune
- ❑ De nombreux petits hameaux : Féreyrolles, Peubret, Méniaud, Aulhiat....
- ❑ Un habitat diffus généralement peu qualitatif s'est développé le long des axes routier ces dernières décennies



Photo du centre-bourg © Campus Développement



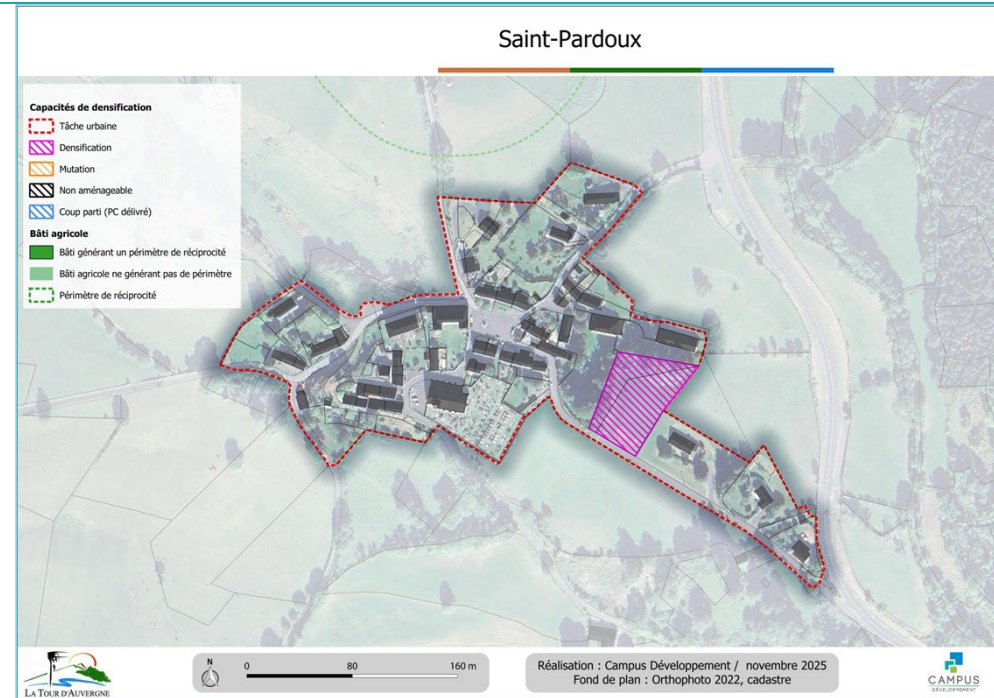
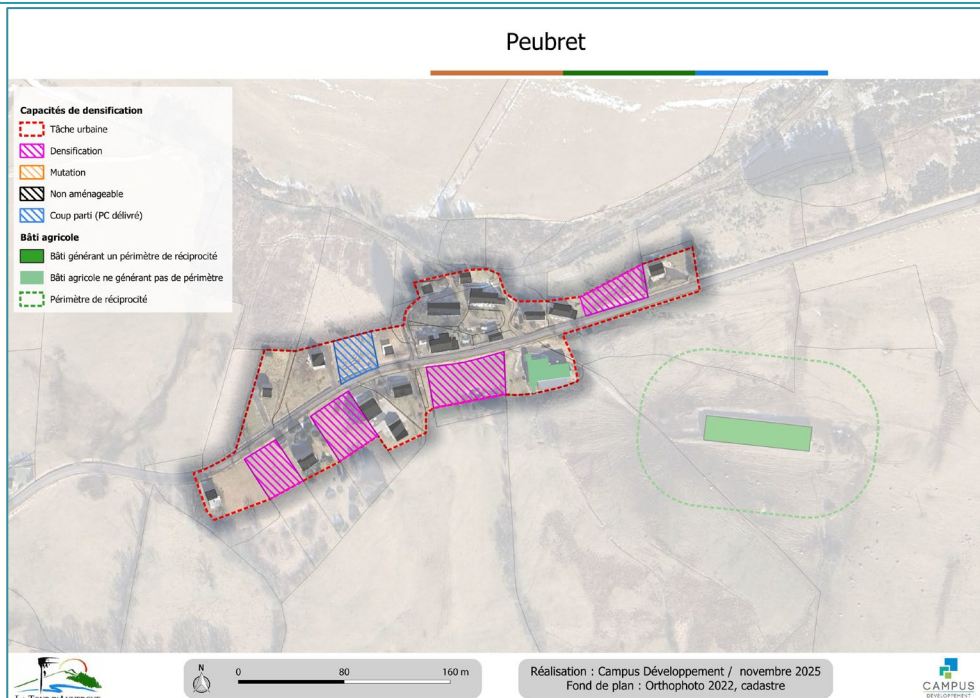
Source : IGN Orthophoto 2022, hameau de Peubret



Source : Photo de Drone du village de Saint-Pardoux © Campus Développement

Principaux éléments de diagnostic territorial

- ❑ Une consommation foncière globalement faible (période 2011-2020), avec 7 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés (ENAF), soit 0,7 ha par an
- ❑ Un objectif de modération de la consommation foncière d'environ 3,5 ha entre 2021 et 2030, soit 0,35ha (par an), puis 1,75 ha sur la période 2031-2040.
- ❑ Des capacités de densification estimées à environ 2,79 ha, principalement localisées dans le bourg (60% des capacités)
 - 0,57 ha (soit 20%) sont considérés par les données de la DDT comme déjà artificialisé (non ENAF)



Le bourg



□ Une activité touristique portée par les activités de pleine nature :

- Le site de la Stèle, espace Sport Nature qui propose des activités sportives et ludiques pour tous et en toutes saisons : activités nordiques en période d'enneigement (ski de fond, raquettes, piste de luge, biathlon...) et des activités hors neige telles que des randonnées pédestres, du VTT, de la course d'orientation...
- Le plan d'eau labelisé pavillon bleu d'Europe, qui s'étend sur 12 hectares dans un cadre naturel et préservé, avec des activités sportives et de loisirs diversifiés
- Un patrimoine naturel et bâti de qualité : orgues basaltiques du bourg (« les chaussées des géants »), église de Saint-Pardoux, Notre Dame de Natzy, cascades (Gour des Chevaux, Sainte-Elisabeth, Pont de la Pierre)

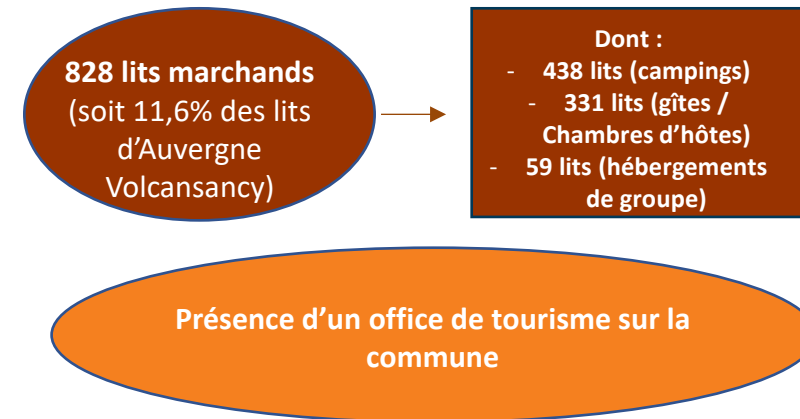
□ Une offre d'hébergements touristiques importante

- Une grande diversité d'hébergements touristiques proposée sur la commune.

Activités touristiques



Hébergements touristiques



Principaux éléments de diagnostic territorial

❑ Une petite activité artisanale et tertiaire présente sur la commune, en particulier au Nord-Est du bourg (garagiste, cabinet vétérinaire, entreprise de livraison de fuel...), ... mais aussi une petite activité forestière (exploitant forestier et petite scierie à Auzat).

❑ Une activité agricole orientée vers l'élevage (viande ou lait) qui occupe une place importante dans l'économie locale :

- 28 exploitations agricoles recensés sur la commune en 2025
- Des productions de qualité comptant plusieurs AOC fromagères (Saint-Nectaire, bleu d'Auvergne...)
- Un développement de la vente directe lié à l'activité touristique de la commune
- 54% de la surface communale déclarée à la PAC en 2023 (soit 2636 ha) ;
- Des surfaces agricoles essentiellement valorisées en surface herbagère traduisant une production tournée vers l'élevage sur la commune.

Activités agricoles



© Campus Développement

□ Des entités paysagères distinctes d'une grande richesse paysagère et patrimoniale :

- Des espaces urbains et de l'habitat diffus constitués de constructions anciennes ;
- Des prairies bocagères qui couvrent la majorité du territoire communal ;
- Des espaces naturels diversifiés et préservés (boisements, estives et landes, crêtes du Sancy, cours d'eau...) ;
- Le plan d'eau de La Tour-d'Auvergne qui constitue un marqueur identitaire.



□ Un patrimoine bâti, architectural et naturel remarquable préservé :

- Une qualité architecturale traditionnelle et historique avec l'église Saint-Pardoux et la Vierge de Natzy ;
- Un patrimoine naturel reconnu et classé (ZNIEFF, Natura 2000...) qui accueille une biodiversité faunistique et floristique remarquable avec des espèces protégées et rares.



□ Une diversité de milieux naturels abritant une richesse écosystémique élevée :

- Une commune concernée par 5 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 qui témoignent de la richesse faunistique et floristique du massif du Sancy
- Une ZSC « Monts Dore » - Natura 2000 qui concerne 5 % du territoire communal et une ZSC « Rivières à écrevisses à pattes blanches » - Natura 2000 qui ne concerne que 1,5 ha et est liée à la Mortagne
- Deux Réserves Naturelles Nationales à proximité la commune : Réserve Naturelle Nationale Chastreix



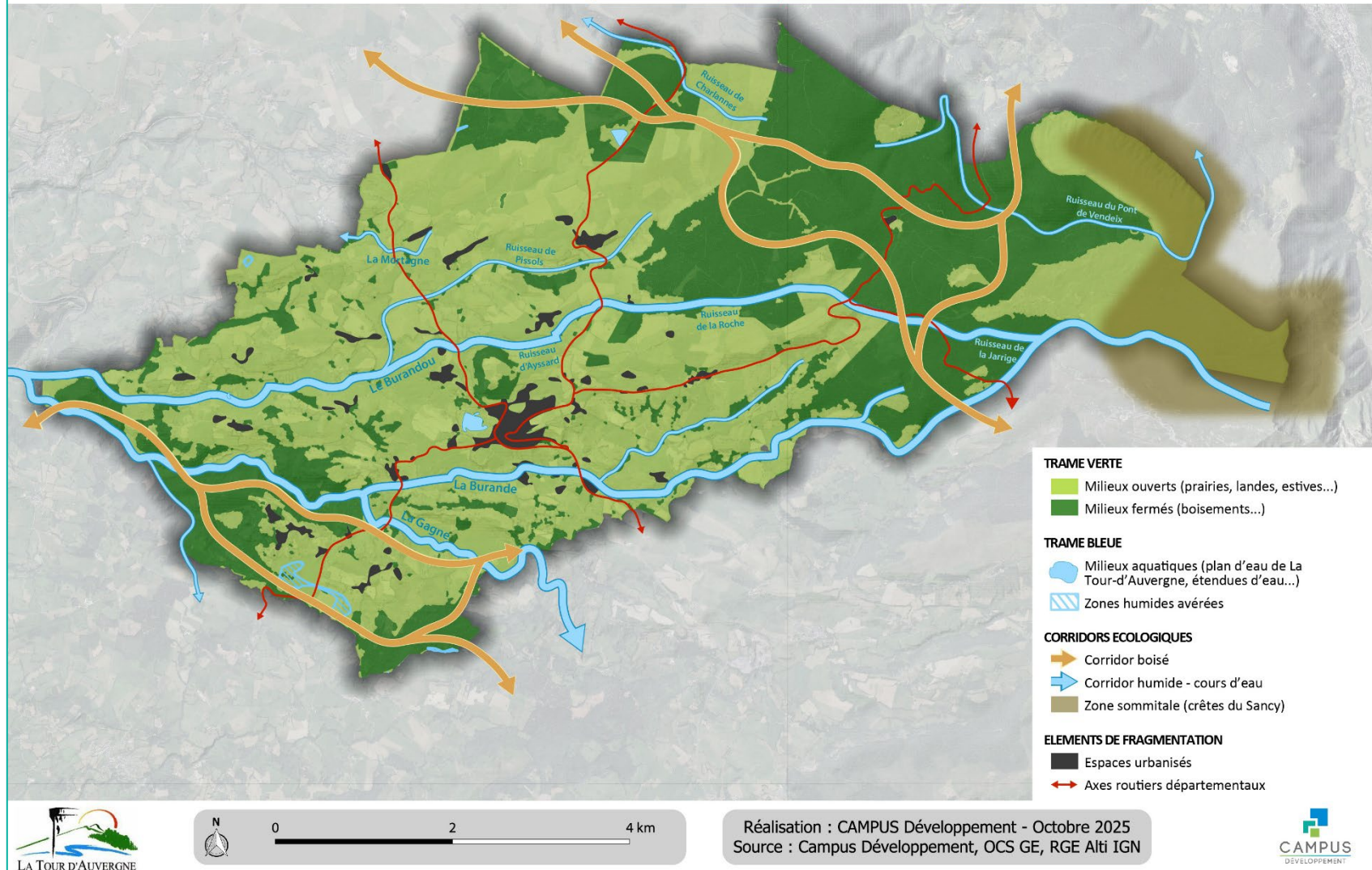
□ 2 sites d'intérêt géologique à préserver sont identifiés dans le bourg de La Tour-d'Auvergne

- sites d'orgues basaltiques « La Chaussée des Géants »

□ Des milieux montagnards porteurs d'une biodiversité remarquable et marqueurs d'un patrimoine paysager préservé et identitaire du territoire.



Secteurs à enjeux de la trame verte et bleue de La Tour-d'Auvergne



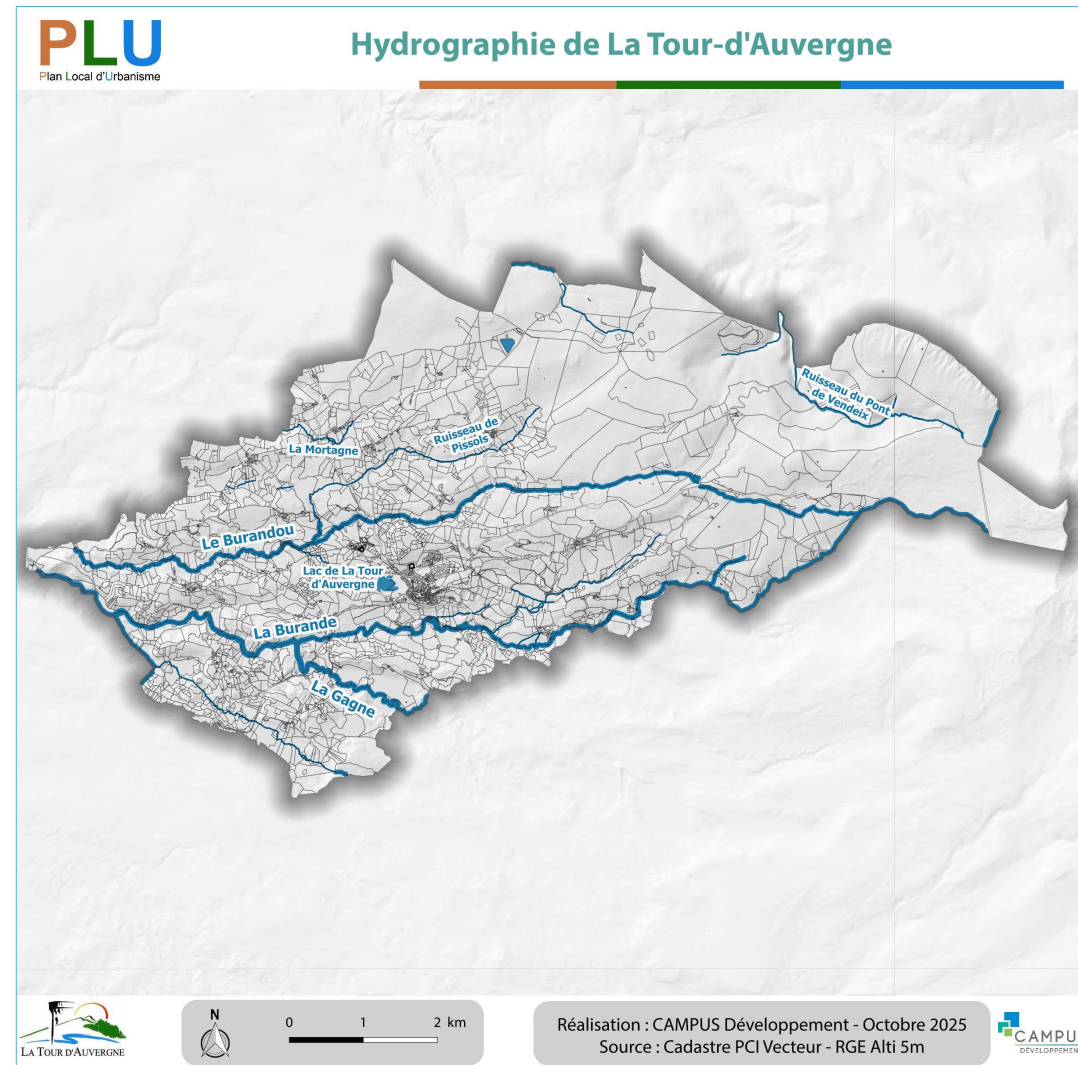
□ Une commune traversée par un réseau hydrographique constitué de petits cours d'eau et ruisseaux : la Burande, la Gagne, la Mortagne, le Burandou, le ruisseau du Pont de Vendeix

- Plusieurs plans d'eau maillent le territoire dont le plan d'eau de La Tour-d'Auvergne qui accueille des activités de loisirs telles que la pêche et la baignade.

□ Une commune située dans bassin versant de la Dordogne avec des masses d'eau de surface principales et 2 masses d'eau souterraines de bonne qualité

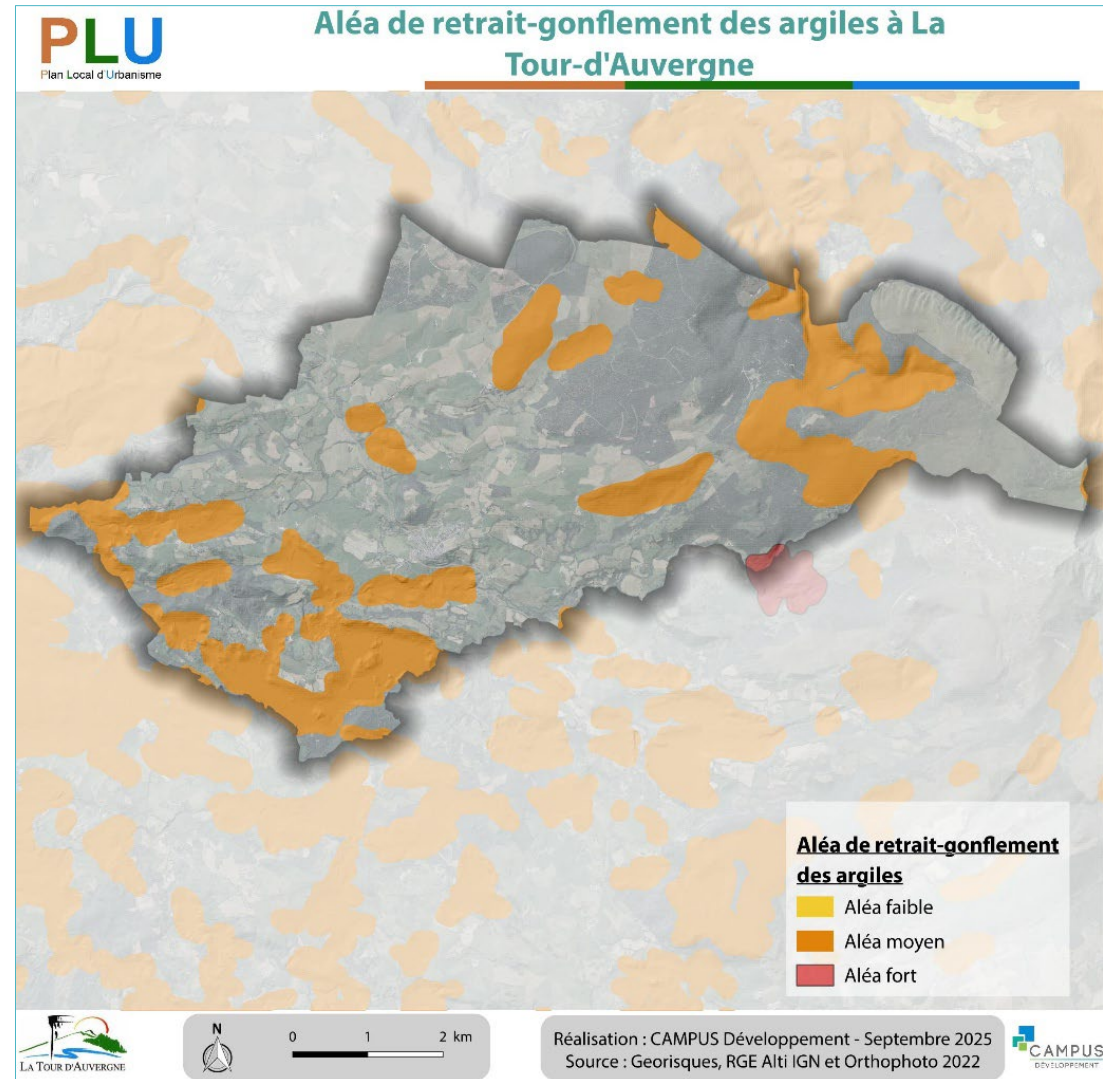
- Une alimentation en eau potable de qualité et conséquente via de nombreux captages (La Jarrige, Chambourguet, Féreyrolles, Bois de la Charbonnière...);
- Plusieurs périmètres de protection des captages sur la commune.

□ Plusieurs réseaux d'assainissement collectif qui desservent le bourg, Saint-Pardoux et le camping avec des stations d'épuration globalement en bon état



□ Une commune concernée par quelques risques naturels majeurs avec des différences selon les secteurs :

- Risque inondation : très réduit, lié aux quelques ruisseaux sans concerner les espaces habités ;
- Risque moyen de retrait-gonflement des argiles : concerne Féreyrolles, Peubret, Montaux et le camping de la Vallée ;
- Risque remontée de nappes : concerne notamment les abords du bourg et de Saint-Pardoux ;
- Risques radons, séismes, climatiques et incendies : risques diffus mais très limité concernant tout le territoire.



03 – Orientations stratégiques et objectifs

❑ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Tour d'Auvergne, conçu pour une période de 12 ans (2026-2037), repose avant tout sur l'engagement de la commune en faveur du renforcement de l'attractivité de la centralité, pôle relais au cœur du pays Sancy-Artense.** Il se décline plus précisément en 4 axes stratégiques, non hiérarchisés, complémentaires et indissociables.

❑ 4 axes stratégiques :

Axe 1 : Développer l'attractivité et le rayonnement de la Tour d'Auvergne, pôle-relais au cœur du pays Sancy-Artense

Axe 2 : Préserver un patrimoine paysager, naturel et historique d'une grande richesse

Axe 3 : Promouvoir le développement touristique autour des activités de pleine nature

Axe 4 : Pérenniser l'activité agricole

❑ AXE 1 : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ET LE RAYONNEMENT DE LA TOUR D'AUVERGNE, PÔLE-RELAIS AU CŒUR DU PAYS SANCY-ARTENSE

▪ Objectif 1.1 : Répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée et qualitative

- **Privilégier un objectif de croissance démographique raisonnée (+0,50%/an pour les 12 prochaines années) : la commune prévoit ainsi l'accueil d'environ quarante habitants supplémentaires pour atteindre environ 670 habitants.** Ce rythme permettrait de retrouver le niveau de population de 2006.

En lien avec la volonté de renforcer le rayonnement de la Tour d'Auvergne, pôle-relais au cœur du pays Sancy-Artense, **la commune s'est positionnée sur un scénario raisonnable visant à inverser les tendances démographiques actuelles** qui sont en baisse, tout en veillant à un équilibre entre qualité du cadre de vie et besoins en termes d'offre de services, de commerces et d'équipements. Cette ambition doit permettre à minima de renouveler la population pour pallier au vieillissement de la population et au desserrement des ménages, prendre en compte les besoins liés aux logements touristiques et **assurer la pérennisation des équipements et services publics du territoire.**

- **Produire environ 40 nouveaux logements afin d'assurer le parcours résidentiel des habitants et leur maintien sur le territoire ;** il s'agit de proposer une offre de logements diversifiée, que ce soit en termes de typologies de logements et de mixité sociale, en particulier pour les jeunes ménages et les travailleurs saisonniers de la Bourboule et du Mont-Dore qui souhaitent s'installer sur la commune.

❑ AXE 1 : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ET LE RAYONNEMENT DE LA TOUR D'Auvergne, PÔLE-RELAIS AU CŒUR DU PAYS SANCY-ARTENSE

- **Objectif 1.1** : Répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée et qualitative
 - **Maintenir et créer de l'habitat permanent en prévoyant des tènements fonciers pour des programmes de logements destinés à l'accueil de la population permanente : *mise en œuvre de la « servitude de résidence principale » (art L.151-14-1 du CU) – A voir***
 - **Favoriser la réhabilitation du parc existant, le développement de logements locatifs et la remise sur le marché des logements vacants**, en lien avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2024-2027 portée par la Communauté de Communes Dôme Sancy Artense, et dont bénéficie La Tour d'Auvergne :
 - **Poursuivre la rénovation des bâtiments de l'ancienne colonie de Bourges** (aménagement de 4 appartements).
 - **Prévoir la remise sur le marché de 10% du potentiel de logements vacants sur 12 ans** afin de maintenir un taux de vacance inférieur à 6% ;
 - **Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à environ 3 ha sur la période 2026-2037 (soit 0,25 ha/an)**, en lien avec la trajectoire démographique souhaitée et les besoins en équipements/services et activités économiques ;
- Dans ce cadre, la commune souhaite **tendre vers un objectif de densité plus vertueux de 13 logt/ha pour l'habitat** afin d'économiser les ressources foncières.

❑ AXE 1 : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ET LE RAYONNEMENT DE LA TOUR D'Auvergne, PÔLE-RELAIS AU CŒUR DU PAYS SANCY-ARTENSE

- Objectif 1.2 : Favoriser un développement harmonieux et résilient du bourg dans le respect des constructions existantes
 - **Privilégier le développement résidentiel sur le bourg en privilégiant la rénovation du bâti ancien, l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses »** qui constituent des opportunités foncières à mobiliser.
 - **Maîtriser les extensions urbaines, en particulier sur les villages de Saint-Pardoux, Peubret, Fereyrolles, Montaux... et limiter le développement de l'habitat diffus.**
 - **Assurer une qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations ou constructions dans leur environnement, en particulier sur le bourg :**
 - Respecter les caractéristiques du bâti traditionnel, tout en permettant l'utilisation de matériaux différents voire plus contemporains ;
 - Développer la verticalité (maisons en R+1 avec moins d'emprise au sol plutôt qu'en plain-pied...) tout en s'adaptant à la topographie, proposer des formes compactes favorisant une architecture bioclimatique, l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux locaux ;
 - Concevoir des modes d'implantation réfléchis par rapport à la taille de la parcelle, la pente naturelle du terrain, la voirie et l'espace public, la mitoyenneté, l'exposition et les conditions d'ensoleillement...

❑ AXE 1 : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ET LE RAYONNEMENT DE LA TOUR D'Auvergne, PÔLE-RELAIS AU CŒUR DU PAYS SANCY-ARTENSE

- **Objectif 1.3** : Préserver la vitalité de la centralité en maintenant une offre commerciale, de services et d'équipements publics de proximité, gage de lien social et d'attractivité

Véritable pôle relais à l'échelle du territoire Sancy-Artense, **La Tour-d'Auvergne a la particularité de concentrer une offre de commerces/services et équipements riche et diversifiée** qui lui permet de rayonner sur les communes avoisinantes :

- **Conforter l'offre commerciale et de services de proximité**, indispensable aux besoins courants de la population résidant sur le territoire mais aussi dans les communes avoisinantes ;
- **Pérenniser l'offre de services et d'équipements présents sur la commune, support indispensable à l'attractivité résidentielle et au maintien de la dynamique économique locale** :
 - **Les établissements scolaires, et en particulier le collège « Sancy Artense »** qui a la particularité de proposer un internat (40 places) ;
 - **Les services de santé et d'aide à la personne** (EHPAD, maison de santé pluridisciplinaire...), ainsi que les services en direction de l'enfance et la jeunesse (centre loisirs, relais petite enfance, pôle ados...) et les services publics (poste, gendarmerie).
 - **Les équipements sportifs et de loisirs** : complexe sportif (avec gymnase), city-stade, cours de tennis, site de la Stèle pour les activités de pleine nature...
- **Objectif 1.4** : Permettre l'accueil raisonné d'activités économiques dans les espaces périphériques du bourg et le maintien/développement des activités économiques plus isolées (scieries notamment)

❑ AXE 2 : PRÉSERVER UN PATRIMOINE NATUREL ET HISTORIQUE D'UNE GRANDE RICHESSE

- **Objectif 2.1** : Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager du bourg, à forte valeur identitaire, permettant de s'inscrire dans une démarche de candidature au label « *Petite cité de caractère* »
 - **Préserver la qualité architecturale, urbaine et paysagère du centre-bourg**
 - Maintenir la qualité et la lisibilité paysagère de la silhouette du bourg en promontoire, et préserver les vues sur le paysage depuis Notre Dame de Natzy ;
 - Poursuivre la requalification des rues (rues du Commerce et du Foirail) et la valorisation des espaces publics du cœur de bourg : enfouissement des réseaux, stationnement, liaisons douces, accotements, espaces verts...
 - Reconnecter les quartiers périphériques (le Grand Meignaud...) au centre-bourg, et veiller à l'insertion paysagère du bâti ;
 - Soigner la qualité paysagère des entrées de ville afin d'assurer une transition paysagère entre espaces agricoles et espaces urbanisés : entrée Nord-Est (route du Mont-Dore), entrée Sud depuis la RD 203, entrée Ouest depuis la RD 930...
 - **Protéger et valoriser le patrimoine bâti au sein de la centralité :**
 - Valoriser l'église Saint-Pardoux, monument historique classé, les espaces publics identitaires (places Bon conseil et de la Mairie, secteur Pavade...), et la présence de la coulée basaltique et des orgues (place du foirail, place de l'église...) ;
 - Préserver le site d'intérêt géologique dit « la chaussée des Géants » ;
 - Protéger et mettre en valeur le petit patrimoine qui fait le charme du bourg : ruelles, placettes, fontaines, croix...
 - Valoriser l'ancien patrimoine commercial (boutiques diverses...)
 - **Préserver les espaces ouverts des hauts plateaux** (zones agricoles des Plaines Brûlées en particulier) **et conserver les points de vue sur le Massif du Sancy**

❑ AXE 2 : PRÉSERVER UN PATRIMOINE NATUREL ET HISTORIQUE D'UNE GRANDE RICHESSE

- **Objectif 2.2** : Préserver la qualité écologique et paysagère des espaces naturels, supports d'une importante biodiversité
 - **Préserver les espaces naturels patrimoniaux, les réservoirs de biodiversité et continuités écologiques** (site Natura 2000 des Mont-Dore, ZNIEFF de Chambourguet, de Charlannes...), pour garantir leur richesse et leur fonctionnalité.
 - **Protéger la richesse aquatique des cours d'eau** (la Burande, la Gagne et leurs affluents, la Mortagne...) **et leurs ripisylves, et les zones humides...**
 - **Préserver et valoriser les nombreuses cascades présentes sur les rivières de la Burande et de la Gagne** (Cascades de Gour des Chevaux, Sainte-Elisabeth, Pont de la Pierre...) **qui participent à la qualité du cadre de vie local**
 - **Assurer la préservation des espaces agricoles ouverts et des espaces naturels boisés favorables au maintien de la biodiversité,**
 - **Protéger les boisements remarquables du territoire** : secteurs forestiers de la Stèle et Chambourguet, forêt sectionale de Foin, secteur des Ribeyres...
 - **Maintenir des espaces de respiration entre les villages** : coupures vertes, continuités écologiques...

□ AXE 2 : PRÉSERVER UN PATRIMOINE NATUREL ET HISTORIQUE D'UNE GRANDE RICHESSE

- **Objectif 2.3** : Préserver et sécuriser la qualité de la ressource en eau, véritable richesse du territoire
 - **Protéger les nombreux captages d'eau potable présents sur la commune** (notamment les captages de la Jarrige, du Bois de la Charbonnière et de Charlannes, Chambourguet...);
 - **Garantir une gestion durable de la ressource en eau, notamment au regard des activités touristiques et agricoles** :
 - Mettre en adéquation les usages avec les capacités de production d'eau potable, en conditionnant ou priorisant le développement de l'urbanisation en fonction des capacités d'accès à une ressource en eau suffisante et de qualité ;
 - Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant les espaces publics.

- **Objectif 2.4** : Limiter les nuisances et les pollutions engendrées par les activités humaines
 - **Veiller à une bonne adéquation entre le développement urbain d'une part et les capacités de traitement des eaux usées d'autre part.**
 - **Intégrer la gestion des risques dans les choix d'urbanisation**, en particulier les risques retrait-gonflement des argiles et de remontée de nappes.

❑ AXE 3 : PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE AUTOUR DES ACTIVITÉS DE PLEINE NATURE

- **Objectif 3.1** : Conforter « *La Tour d'Auvergne et son lac* » labellisée station verte, comme destination touristique incontournable au cœur d'un environnement remarquable
 - **Valoriser durablement son plan d'eau et son label « pavillon bleu »** : préservation de l'activité de baignade, développement de l'offre de loisirs, aménagement des espaces publics autour du lac (accès PMR pour les pêcheurs, stationnement, aire de jeux...)
 - **Veiller à préserver la qualité de l'eau du lac et les milieux aquatiques afférents afin d'assurer la pérennité du label Pavillon Bleu.**
 - **Pérenniser le complexe sportif existant qui répond à la fois aux besoins des habitants, des établissements scolaires et des visiteurs** : salle omnisports, terrain de foot, parcours d'orientation, aire de camping-car...
 - **Conforter l'offre d'hébergements touristiques sur la commune en misant sur la rénovation du bâti existant** : comme par exemple la rénovation des bâtiments de l'ancienne colonie de Bourges qui s'est traduite par la création d'un gîte de groupe (Centre Paul Marion).
 - **Conserver la réserve foncière communale sur le secteur des Bughes** pour conforter le développement touristique et son attractivité à moyen et long terme.

☐ AXE 3 : PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE AUTOUR DES ACTIVITÉS DE PLEINE NATURE

- **Objectif n°1.2** : Conforter le développement des activités de pleine nature en lien avec la Communauté de Communes et son Office de Tourisme « *Auvergne VolcanSancy* », et en s'appuyant sur les richesses paysagères et naturelles du territoire
- **Accompagner le développement et la diversification de la « station nature » de la Stèle / Chambourguet en s'appuyant sur les équipements existants** : consolidation de l'activité neige (ski de fond, raquettes, chiens de traîneau, luge...) et diversification des activités hors neige (course d'orientation, espace biathlon, piste multi-activités (roller, skate, ski roues...), renforcement des services, renforcement de l'offre d'hébergement et de restauration...
- **Développer progressivement un panel complet d'offres et de services pour les touristes itinérants** : hébergement adapté et équipé (aire de bivouac), transport de bagages, points de services, location d'équipements...
- **Structurer l'offre d'itinérance et de randonnées sous toutes ses formes (pédestre, trail, cyclo, VTT, équestre...)**
 - Valoriser les itinéraires de randonnées via un aménagement de qualité (accessibilité, valorisation des points de vues...);
 - Mettre en valeur les circuits qui permettent de découvrir les imposantes cascades locales ;
 - Conforter parallèlement l'offre de cheminements VTT et cyclo.

□ AXE 4 – PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

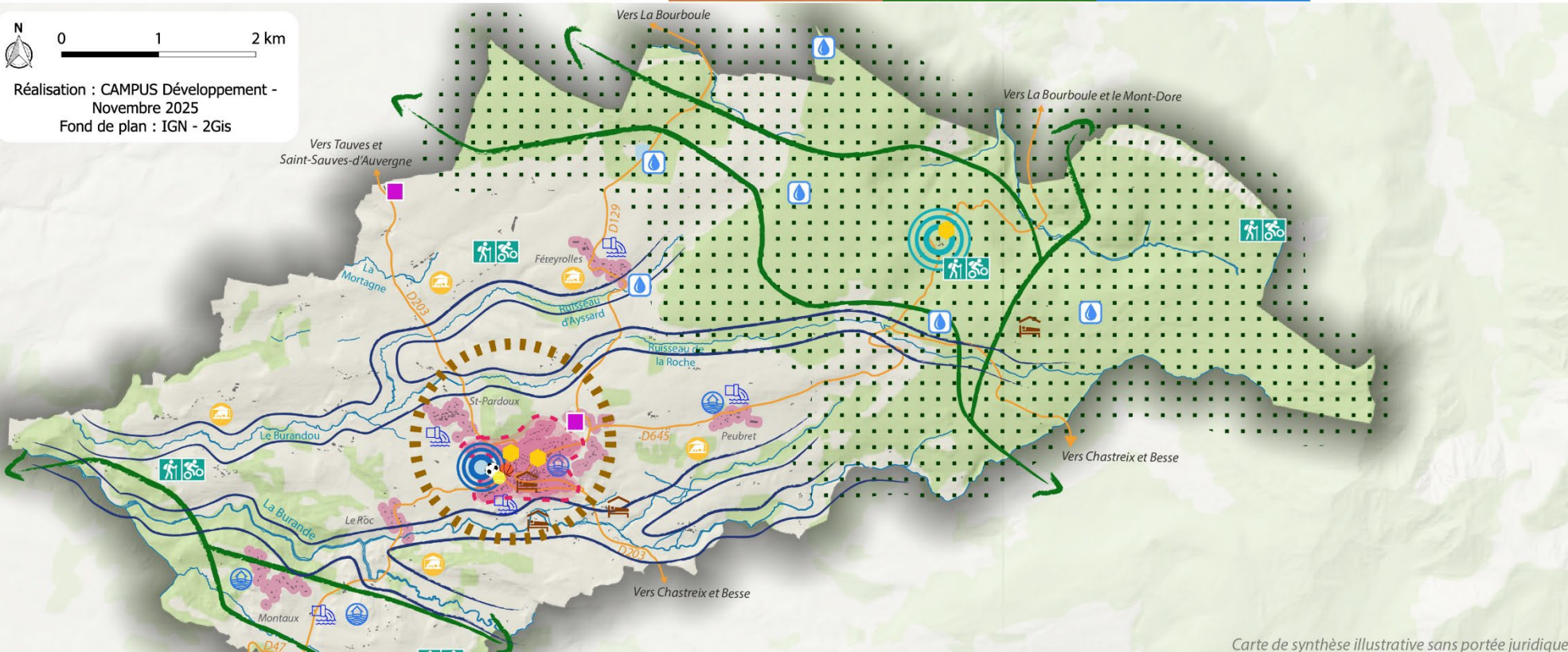
- **Objectif 4.1** : Créer les conditions nécessaires au maintien d'exploitations à taille humaine, durables et qualitatives, et encourager les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et de la santé
 - **Protéger le foncier nécessaire au maintien et au développement des exploitations agricoles et pastorales.** Les espaces agricoles constituent des secteurs à forts enjeux qu'il convient de préserver pour des motifs économiques (installation/développement d'exploitations, potentiel agronomique des sols, ...), paysagers (estives, prairies, ...), et environnementaux (présence de zones humides, de périmètres de captages d'eau potable...).
 - **Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles pour le développement des exploitations agricoles et la préservation de la vocation des hameaux agricoles** ; il s'agit notamment de limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations (appliquer les règles de réciprocité), maintenir les circulations (animaux et engins) et les accès agricoles.
 - **Préserver les estives des hauts plateaux, les milieux agropastoraux qui assurent des fonctions environnementales et paysagères fortes** : haies, landes, pelouses et milieux humides.
 - **Encourager la diversification agricole et le développement des circuits courts alimentaires** : commercialisation en circuits courts, valorisation des produits fermiers (Saint-Nectaire...), agro-tourisme au sein des exploitations...

□ AXE 4 – PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- **Objectif 4.2** : Promouvoir un bâti agricole fonctionnel, évolutif et bien inséré dans son environnement
 - **Préserver les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles existants (cf. objectif 4.1).**
Il s'agit aussi de permettre leur adaptation aux besoins de l'exploitation agricole : bien-être animal, récupération d'eau, photovoltaïque en toiture...
 - **Soigner l'insertion du bâti agricole en gardant sa fonctionnalité** : concilier les exigences paysagères (architecture, implantation, traitement des abords) d'une part, et la fonctionnalité et les capacités de développement d'autre part.
 - **Permettre la réhabilitation de bâtiments agricoles désaffectés (granges, anciens corps de ferme, bâtiments d'estives...)** notamment pour protéger et mettre en valeur le patrimoine montagnard ; cela peut permettre de créer de l'habitat, des hébergements touristiques voire accueillir des activités économiques ou culturelles... tout en veillant à la suffisance de la ressource en eau, à ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité environnementale et paysagère du site.
 - **Encadrer le développement de l'agrivoltaïsme** en limitant leur implantation dans les zones agricoles.



Réalisation : CAMPUS Développement -
Novembre 2025
Fond de plan : IGN - 2Gis



Carte de synthèse illustrative sans portée juridique

Axe 1 : Développer l'attractivité et le rayonnement de la Tour-d'Auvergne

- 1.1 - Accueillir de nouveaux habitants permanents en produisant une offre de logements adaptés
- 1.2 - Favoriser un développement urbain harmonieux et résilient
- 1.3 - Préserver la vitalité de la commune en maintenant une offre commerciale, de services et d'équipements publics de proximité
- 1.4 - Permettre l'accueil raisonné d'activités économiques

Axe 2 : Préserver un patrimoine naturel et historique d'une grande richesse

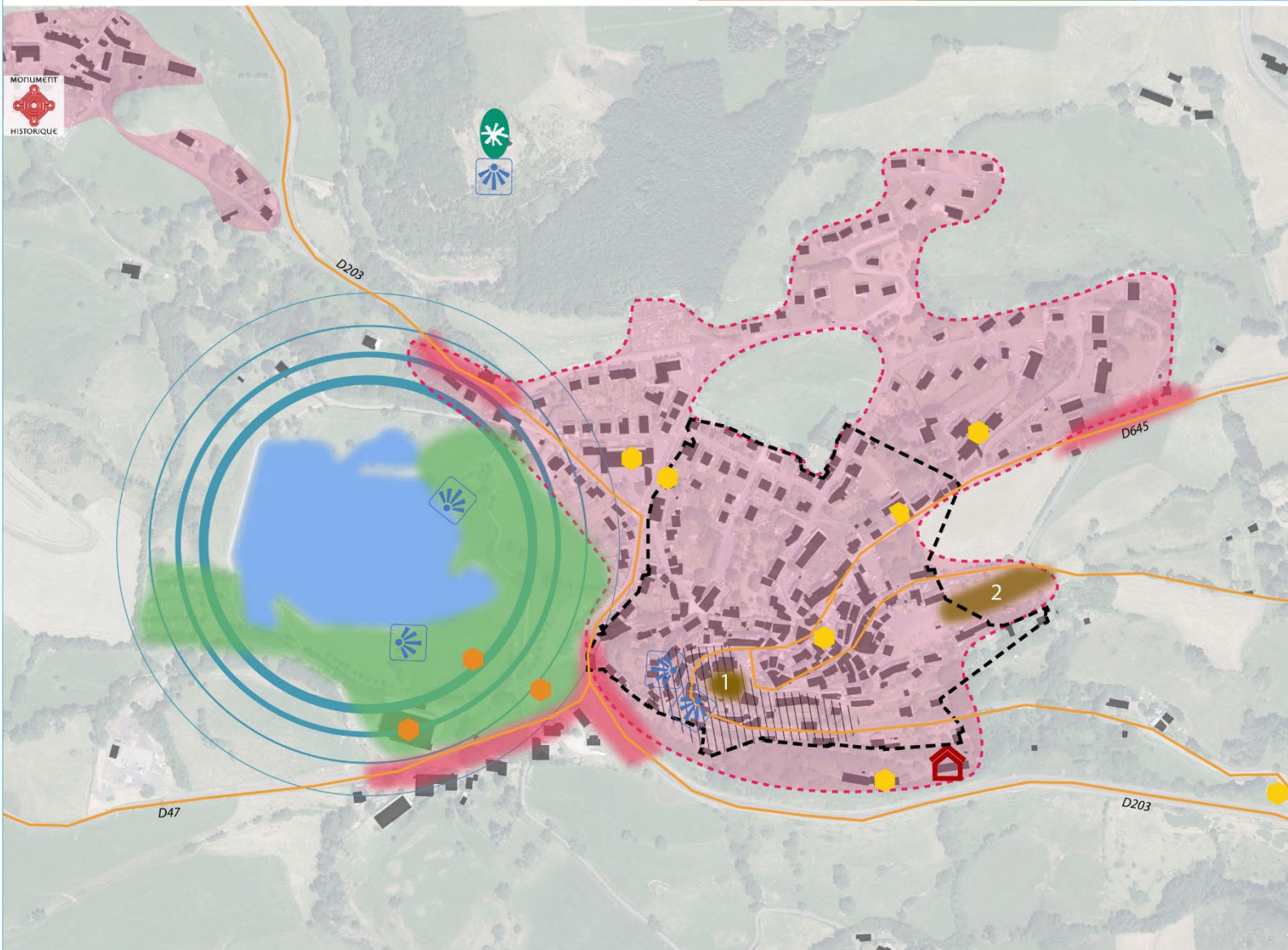
- 2.1 - Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager identitaire
- 2.2 - Préserver la qualité écologique et paysagère des espaces naturels
- Préserver les réservoirs de biodiversité et continuités écologiques
- Préserver les cours d'eau, les milieux aquatiques et les cascades
- 2.3 - Préserver et sécuriser la qualité de la ressource en eau
- 2.4 - Limiter les nuisances et les pollutions
- Veiller à une bonne adéquation entre le développement urbain et les capacités de traitement des eaux usées
- Intégrer la gestion des risques dans les choix d'urbanisation

Axe 4 : Pérenniser l'activité agricole

- 4.1 - Maintenir des exploitations à taille humaine et respectueuses de l'environnement
- 4.2 - Promouvoir un bâti agricole fonctionnel, évolutif et bien inséré dans son environnement

Axe 3 : Promouvoir le développement touristique autour des activités de pleine nature

- 3.1 - Conforter "La Tour-d'Auvergne et son Lac"
 - Valoriser durablement le plan d'eau label "Pavillon Bleu" et préserver la qualité de l'eau du lac et les milieux aquatiques
 - Pérenniser le complexe sportif existant
 - Conforter l'offre d'hébergements touristiques sur la commune
- 3.2 - Conforter le développement des activités de pleine nature
 - Accompagner le développement et la diversification de la "station nature" de la Stèle et développer progressivement un panel complet d'offres et de services pour les touristes
 - Structurer l'offre d'itinérance et de randonnées



Axe 1 : Développer l'attractivité et le rayonnement de la Tour-d'Auvergne

- 1.1 - Proposer une offre d'habitat adaptée et qualitative
 - Favoriser la réhabilitation du parc et la remise sur le marché des logements vacants (OPAH)
 - Poursuivre la rénovation des bâtiments de l'ancienne colonie
- 1.2 - Favoriser un développement urbain harmonieux et résilient du bourg
- 1.3 - Préserver l'offre de services et d'équipements communale
 - Equipements publics (collège, école, EHPAD, station-service...)
 - Equipements sportifs et de loisirs (liés à l'offre touristique)

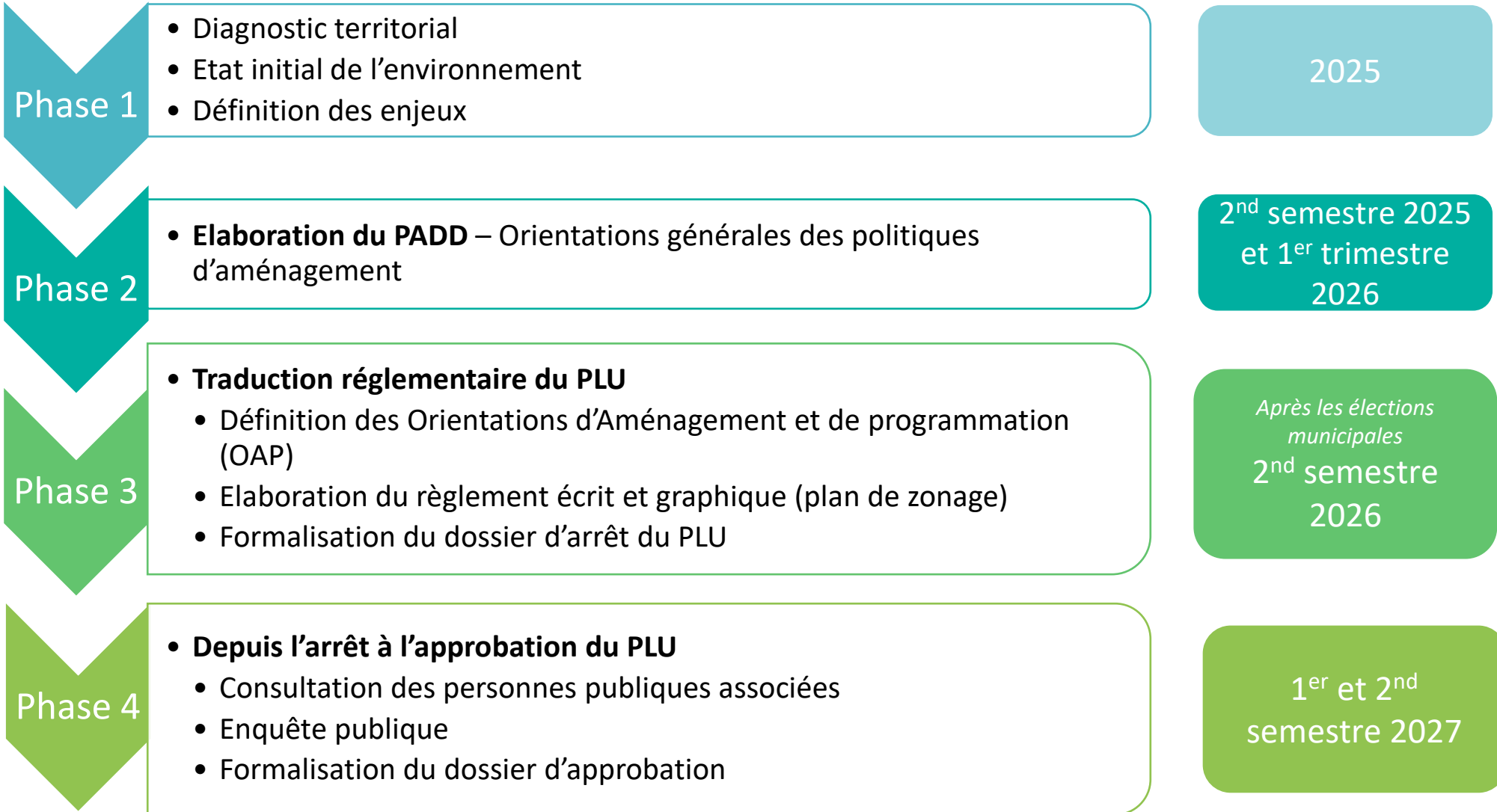
Axe 2 : Préserver un patrimoine naturel et historique d'une grande richesse

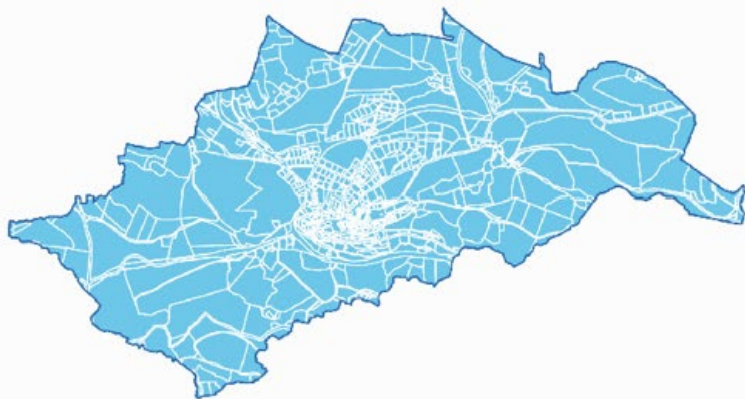
- 2.1 - Préserver la qualité architecturale, urbaine et paysagère du centre-bourg
 - Préserver les vues vers les éléments paysagers
 - Soigner la qualité paysagère des entrées de ville
- Valoriser l'Eglise de Saint-Pardoux (MH) et Notre Dame de Natzy
- Préserver et valoriser les sites d'intérêt géologique (orgues basaltiques (1), Chaussée des Géants (2)...) ainsi que les terrasses liées au piton basaltique

Axe 3 : Promouvoir le développement touristique autour des activités de pleine nature

- 3.1 - Conforter "La Tour-d'Auvergne et son Lac"
 - Valoriser durablement son plan d'eau et son label "pavillon bleu" et préserver la qualité de l'eau
 - Valoriser les rives du lac et pérenniser les équipements

04 – Calendrier prévisionnel





LA TOUR D'AUVERGNE

P **L** **U**

Plan Local d'Urbanisme