Commune de Charbonnières-les-Vieilles

2. Dossier de mise en compatibilité du PLU

2.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 Avril 2014

Délibération du Conseil Municipal de la commune de Charbonnières-les-Vieilles approuvant la mise en compatibilité du PLU de Charbonnières-les-Vieilles en date du 8 février 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Charbonnières-les-Vieilles en date du 8 février 2019

Réf : 44091

Bureau d'études REALITES
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

PREAMBULE

La commune de Charbonnières-les-Vieilles a décidé par délibération du 17 juin 2011, la mise en révision de son Plan Local d'Urbanisme. Elle a engagé, dans ce but, une réflexion destinée à clarifier les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire. Cette réflexion a permis la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui constitue une pièce fondamentale du PLU tel qu'il a été défini par la loi.

Cadrage réglementaire :

Le présent document respecte les dispositions de l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme.

Pièce fondamentale du PLU, le PADD expose le projet communal en matière d'aménagement du territoire. Il s'agit d'un document stratégique non opposable aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire notamment). Il servira de base à l'élaboration des pièces règlementaires avec lesquelles il doit être en cohérence.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourront venir compléter le PADD en précisant les conditions d'aménagement de certains lieux de projet. Elles « *peuvent définir des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement du bâti et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.* » (article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme). Les OAP sont directement opposables aux autorisations d'occupation du sol selon un rapport de compatibilité.

Démarche d'élaboration du PADD :

Elle a suivi 5 grandes étapes :

- Identification des besoins et des perspectives de la commune, formulation des enjeux par le biais d'ateliers thématiques et de visites de terrain associant les partenaires institutionnels (juin 2012):
  - Dynamiques démographiques et atouts résidentiels de la commune.
  - Potentiel de développement économique et conditions de mobilité.
  - Paysage, environnement et cadre de vie.
- Formalisation du diagnostic communal.
- Définition des grandes orientations d'aménagement par le biais de 2 ateliers thématiques associant les partenaires institutionnels (octobre 2012):
  - Comment allier croissance démographique et maîtrise de l'étalement urbain à Charbonnières-les-Vieilles ? Quelles incidences sur l'urbanisation des villages ?
  - Quelle stratégie communale en matière de développement agricole et touristique ? Comment préserver les richesses paysagères et environnementales qui caractérisent Charbonnières-les-Vieilles ? Quelles vocations pour les espaces non bâtis ?
- Elaboration d'un avant projet de PADD.

CONTEXTE ET VOLONTE COMMUNALE

Charbonnières-les-Vieilles est membre de Manzat Communauté, du Pays des Combrailles et du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

D'une superficie de 3262 ha, la commune est marquée par un éclatement de l'urbanisation en 40 villages ou lieudits aux caractéristiques diverses :

- Les villages marqués par un développement pavillonnaire important et une urbanisation discontinue.
- Les villages ruraux à forte vocation agricole.
- Les villages à forte valeur patrimoniale et/ou touristique.
- Les villages ruraux à vocation résidentielle.

Ce vaste territoire présente une grande diversité d'ambiances paysagères caractéristiques des « Combrailles volcaniques » :

- Formes douces, ondulées.
- Vues rasantes avec quelques points de vue dominants.
- Vallons et vallées encaissés peu habités.
- Bocage plus ou moins complet.
- Forte présence d'herbages.
- Paysages très arborés sans être forestiers.
- Forte présence de l'eau (rivières, ruisseaux, gour, étangs, mares…).
- Dispersions des noyaux bâtis qui restent compacts et structurés.
- Forte osmose entre arbres et bâti.
- Sites emblématiques à forte valeur patrimoniale (gour de Tazenat, gorges de la Morge).

Il en résulte un cadre de vie rural de grande qualité qui confère à la commune une forte attractivité résidentielle renforcée par la proximité des pôles de vie de Combronde et Manzat et des autoroutes A71 et A89 assurant une accessibilité aisée aux pôles d'emplois de Riom et Clermont-Ferrand. Mais le modèle de développement « extensif » de ces 10 dernières années et les possibilités offertes par le PLU en vigueur sont de nature à porter atteinte aux richesses paysagères et environnementale du territoire et donc à la qualité du cadre de vie. Ils sont par ailleurs incompatibles avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du

Pays des Combrailles qui impose une redéfinition des conditions de développement de la commune plus conforme aux principes de Développement Durable. **La mise en compatibilité du PLU de Charbonnières-les-Vieilles avec le SCOT est une obligation légale.**

La collectivité a donc défini une nouvelle stratégie d'aménagement permettant de soutenir la dynamique démographique de la commune tout en :

- préservant un environnement et un cadre de vie de grande qualité,
- affirmant l'identité communale,
- tenant compte des contraintes techniques et financières de la commune, notamment en termes de réseaux.

3 axes prioritaires ont été retenus :

- **Permettre un développement résidentiel adapté aux grands enjeux de développement du Pays des Combrailles.**
- **Soutenir et promouvoir l'économie locale pour renforcer la mixité fonctionnelle du territoire** (habitat, emplois agricoles, artisanaux et tertiaires, services, loisirs et développement touristique)**.**
- **Proposer un mode de développement respectueux des atouts paysagers et environnementaux de la commune et de son identité rurale.**

Ces axes se décomposent en objectifs traduits par des actions concrètes qui trouveront, pour la plupart d'entre-elles, leur traduction réglementaires dans les différentes pièces du PLU.

AXE 1 / Permettre un développement résidentiel adapté aux grands enjeux de développement du Pays des Combrailles.

Le PLU de Charbonnières-les-Vieilles s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Combrailles dont les orientations en matière de démographie et d'habitat sont les suivantes :

- Attirer une population nouvelle pour pallier les pertes dues au solde naturel négatif et enrayer ainsi le phénomène de régression démographique.
- Répartir plus équitablement la production de logements à l'échelle du Pays des Combrailles. Il s'agit de maîtriser volontairement l'arrivée de nouvelles populations sur les communes localisées à l'est du territoire, dont Charbonnières-les-Vieilles, pour inciter le report de population sur les bourgs du centre des Combrailles.
- Mieux organiser le développement de l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit de stopper le phénomène d'étalement urbain qui affecte également de manière irréversible la qualité des paysages des Combrailles.

La traduction de ces dispositions au PLU de Charbonnières-les-Vieilles impose une réduction notable des superficies constructibles, ou destinées à une urbanisation future. Une redéfinition des zones de développement doit être envisagée afin de répondre efficacement aux enjeux de développement durable. Il s'agit :

- D'adapter le potentiel foncier à la réalité des besoins de constructions nouvelles estimés pour les 10 à 15 ans à venir ;
- De stopper le phénomène d'étalement de l'urbanisation en privilégiant la densification des villages (réhabilitation des logements vacants, restauration des bâtiments anciens, constructions prioritaires des parcelles non bâties incluses dans l'aire urbanisée, extensions de l'urbanisation modérées et en continuité du tissu existant).
- D'optimiser la ressource foncière et de favoriser la mixité sociale et générationnelle de la population en diversifiant les types d'habitat proposés (habitat individuel pur et habitat groupé).

La stratégie communale définie pour Charbonnières-les-Vieilles en cohérence avec le SCOT est la suivante :

Du point de vue programmatique :

- Produire de l'ordre de 100 logements nouveaux sur les 10 ans à venir pour répondre à l'objectif de progression démographique de 12 % défini par le SCOT et conforme à la progression communale sur la période 1999-2009.
- Mobiliser le parc vacant pour produire une part de cette offre nouvelle et redynamiser les cœurs de villages.
- Diversifier l'offre de logements neufs produite en fixant à 70 % la part maximale de logements individuels purs et à 30 % la part minimale de logements groupés. Il s'agit de favoriser la création de logements de taille plus petite adaptés aux petits ménages (personnes âgées, jeunes, personnes seules).

Du point de vue spatial :

- Identifier de l'ordre de 10 ha de foncier constructible nécessaire pour répondre aux objectifs programmatiques définis pour les 10 ans à venir. Ce chiffre tient compte d'un coefficient de rétention foncière de 1.5.
- S'inscrire dans une logique d'anticipation foncière en ce qui concerne les besoins ultérieurs à satisfaire. Identifier de l'ordre de 3 à 5 hectares de réserve foncière à urbaniser à plus long terme pour inscrire la stratégie de développement dans la durée.
- Tendre vers une répartition de la production de logements nouveaux :
    - de l'ordre de 60 % sur le chef-lieu qui regroupe l'essentiel de l'offre d'équipements, de services et de commerces de la commune.
    - à hauteur de 40 % dans les villages en privilégiant ceux localisés à l'est de la commune et bénéficiant d'un accès rapide à l'autoroute A71, à Combronde et à Riom qui constitue le principal bassin de vie. Il s'agit notamment des villages suivants : Les Mazeaux, La Tour Serviat, Laligier, Les Chartres, Les Falvards et Les Berthes. A noter que le développement du parc d'activités de l'Aize à Combronde, sur lequel est espéré la création de 600 à 1200 emplois à terme, est de nature à accroitre la pression résidentielle sur ces villages.
- Identifier des zones constructibles permettant un épaississement de l'aire urbanisée (mobilisation des parcelles disponibles inscrites dans le périmètre urbanisé ou en ceinture de l'espace urbanisé). Interdire strictement les nouvelles extensions périphériques linéaires de l'urbanisation le long des voiries. Tenir compte de l'aptitude des réseaux existants à permettre le développement (voiries, réseaux secs, réseaux humides).
- Tendre vers une consommation foncière moyenne maximale par logements de l'ordre de 1 000 m². C'est-à-dire diviser par 2 la consommation foncière moyenne évaluée à 1 982 m² par logements construit entre 2000 et 2009.

AXE 2 / Soutenir et promouvoir l'économie locale pour renforcer la mixité fonctionnelle du territoire.

Le SCOT poursuit un objectif de développement économique et de l'emploi à même d'accompagner les ambitions démographiques du Pays des Combrailles. La stratégie définie s'appuie sur :

- Le développement des 3 pôles économiques majeurs de Combronde, Saint-Georges / Les Ancizes et Saint-Eloy-les-Mines.
- Le renforcement de l'économie locale dans chacune des communes selon un objectif de mixité fonctionnelle.
- Le développement d'un tourisme durable appuyé sur la présence du Gour de Tazenat (activités de loisirs), les richesses patrimoniales, paysagères et environnementales du territoire.

La stratégie communale définie pour Charbonnières-les-Vieilles en cohérence avec le SCOT est la suivante :

Du point de vue de l'artisanat, des commerces et des services :

- Pérenniser la vocation économique des bâtiments d'activités existants notamment en interdisant leur reconversion à vocation d'habitation.
- Permettre l'implantation de nouvelles activités dans les villages sous réserve :

  - que leur nature ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations et que les voies d'accès le permettent ;

  - qu'une attention particulière soit portée à l'intégration paysagère des constructions et des parkings éventuels.
- Préserver une possibilité de développement de la zone d'activités des Gannes, sur le bourg de Charbonnière-les-Vieilles, pour accueillir les entreprises ne pouvant être implantées dans les villages.

Du point de vue agricole et forestier :

- Pérenniser et conforter l'activité agricole. Ce qui implique de :

  - Limiter le développement de l'urbanisation à la périphérie des villages pour préserver les espaces agricoles.

  - Interdire l'implantation d'habitations isolées dans les espaces agricoles dès lors qu'elles n'appartiennent pas à un exploitant dont la présence sur le site est justifiée.

  - Veiller au respect de la règle de réciprocité entre les exploitations et les habitations et définir des zones tampons inconstructibles d'épaisseur suffisante pour ne pas faire obstacle au développement ultérieur des exploitations.

  - Limiter le développement résidentiel dans les villages à forte vocation agricole comme Chauviat, Bogros ou Chanteloup.

  - Permettre la diversification de l'activité agricole pour développer la valeur ajoutée de l'exploitation (transformation et vente à la ferme).

- Distinguer des zones agricoles constructibles et des zones agricoles non constructibles tenant compte des sensibilités paysagères du secteur considéré et des besoins des exploitants.

- Veiller à la fonctionnalité des espaces agricoles. Eviter la fragmentation des espaces. Préserver les chemins agricoles, ne pas les charger de trafic de desserte qui pourrait engendrer des conflits d'usages (signalisation adaptée).

- Ne pas faire obstacle au développement de la filière forestière dans le respect des dispositions de la Règlementation des Boisements.

Du point de vue touristique :

- S'appuyer sur les valeurs paysagères et environnementales du territoire. Eviter la banalisation du paysage par la maîtrise des conditions de développement de l'urbanisation.
- Permettre le développement de l'offre d'hébergement dans l'ensemble des villages en veillant à la bonne intégration paysagère des programmes.
- Permettre l'implantation d'une Unité Touristique Nouvelle à proximité du Gour de Tazenat conformément aux dispositions du SCOT.
- Poursuivre les actions de mise en valeur des abords du Gour de Tazenat.

AXE 3 / Proposer un mode de développement respectueux des atouts paysagers et environnementaux de la commune et de son identité rurale.

Le SCOT identifie 3 natures d'objectifs qui ont une portée directe sur la commune de Charbonnières-les-Vieilles :

- Définir les conditions d'une mobilité durable à l'échelle du Pays impliquant à la fois la poursuite de l'organisation routière du territoire et la mise en place de dispositifs favorables à la réduction des déplacements automobiles :

  - organisation du covoiturage à l'échelle des bassins de vie,

  - renforcement de la desserte ferroviaire et organisation du rabattement,

  - amélioration de la desserte en transport collectif des pôles d'activités,

  - organisation des liaisons douces dans les bourgs.
- Protéger les richesses écologiques du territoire en veillant à la préservation des milieux naturels et au maintien des connexions qui garantissent la constitution de véritables continuités écologiques (trames vertes et bleues).
- Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui font l'identité du territoire et favoriser un développement urbain plus compact assurant une plus grande cohérence des trames bâties et une moindre atteinte portée aux paysages naturels.

La stratégie communale définie pour Charbonnières-les-Vieilles en cohérence avec le SCOT est la suivante :

Du point de vue de la mobilité durable:

La mobilité durable ne peut se réfléchir à la seule échelle communale. D'autant plus qu'à Charbonnières-les-Vieilles l'éclatement de l'urbanisation en près de 40 villages répartis sur un vaste territoire et la faible densité de population rendent difficile le recours à des modes de transport alternatifs à la voiture particulière. Néanmoins la stratégie d'urbanisation retenue par la collectivité est de nature à réduire les flux automobiles puisque :

- L'essentiel du développement de l'offre d'habitat sera concentré sur le chef-lieu qui regroupe la quasi-totalité de l'offre d'équipements, de commerces et de services de la commune. Certains déplacements quotidiens pourront de ce fait être effectués à pied ou à vélo. Des dispositions pourront être prises pour améliorer les conditions de circulations des piétons et des vélos sur le bourg.
- Le reste de l'offre d'habitat nouvelle s'organisera prioritairement sur les villages localisés à l'est du territoire et bénéficiant d'une accessibilité aisée à Combronde et à l'autoroute.

Du point de vue du patrimoine écologique:

- Protéger strictement la Vallée de la Morge et la Vallée de l'Aize par un classement en zone naturelle.
- Protéger le Gour de Tazenat et ses abords, tout en permettant la valorisation du site
- Maintenir une diversité des milieux humides (rivières, ruisseaux, étangs, mares et zones humides). Les préserver de la progression de l'urbanisation. Protéger les ripisylves qui les accompagnent. Contrôler le rejet d'effluents.
- Maintenir une diversité des milieux terrestres (herbages, espaces bocagers, espaces forestiers). Veiller au maintien des espaces ouverts par la pérennisation de l'activité agricole mais protéger les haies et alignements d'arbres qui les traversent et constituent des continuités écologiques. Protéger les espaces forestiers de qualité dans le respect des dispositions de la Règlementation des Boisements.
- Maintenir des connexions entres ces milieux et permettre ainsi la constitution ou la préservation des trames vertes et bleues.

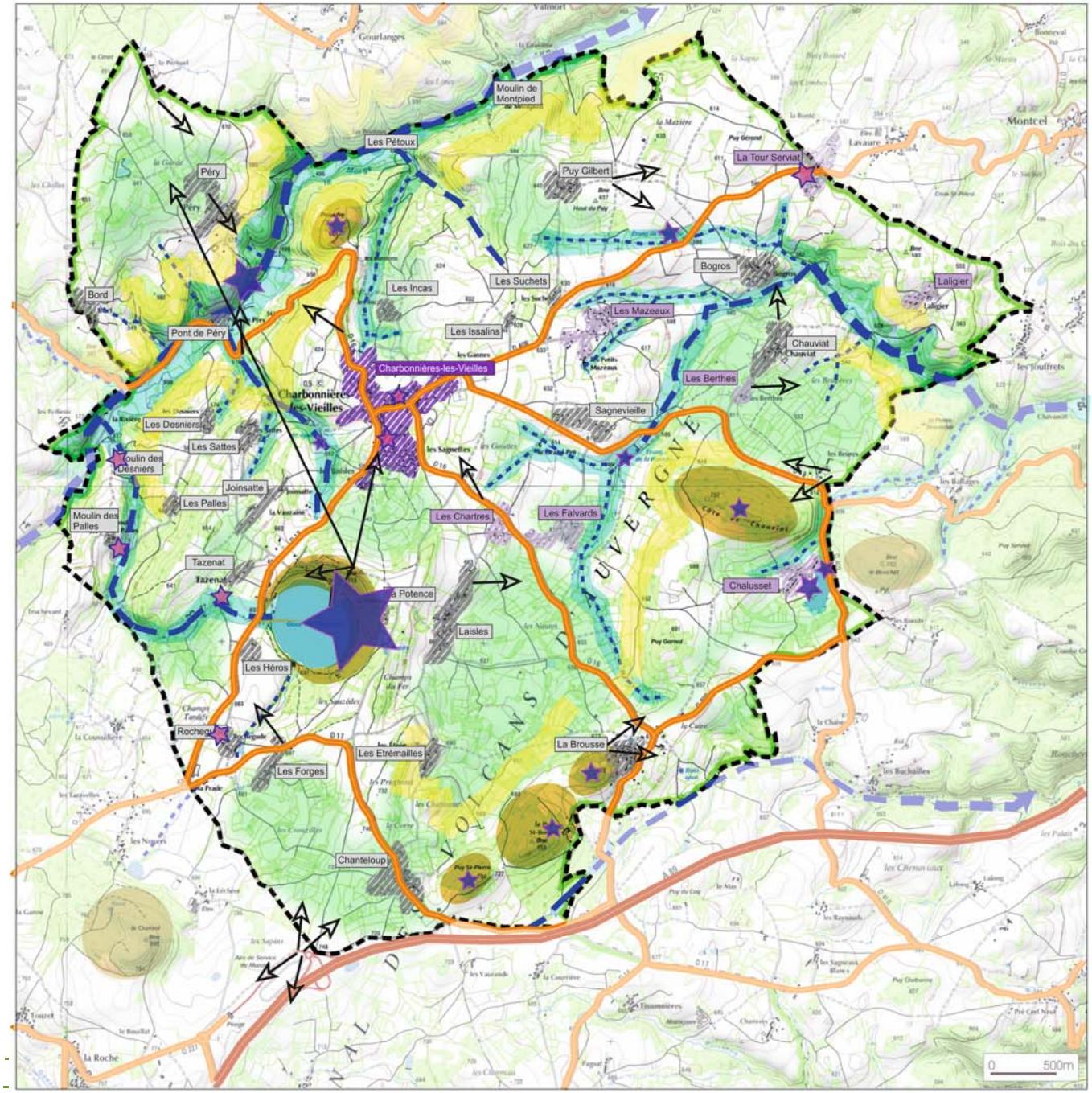
Du point de vue du paysage et du patrimoine bâti:

Différents éléments naturels emblématiques nécessitent des mesures particulières :

- **Le Gour de Tazenat** : protéger les points de vue depuis le plan d'eau vers les crêtes notamment en veillant à l'insertion du ~~le~~ stationnement et en interdisant la circulation des véhicules à moteur aux abords immédiats. Protéger le cône de vue depuis le sommet et en tenir compte dans la définition des zones constructibles dans les villages. Poursuivre les actions de revalorisation des abords. Maintenir la bande inconstructible légale de 300 mètres alentour. Définir les conditions d'intégration paysagère des espaces de loisirs à aménager.
- **Les vallées** : ne pas altérer les ambiances paysagères par une limitation stricte de l'urbanisation et une gestion de la végétation permettant de conserver les points de vue ouverts. Préserver les sites remarquables comme les abords des moulins.
- **Les puys** : préserver strictement le Puy Saint Pierre, le Puy Saint Bonnet, le Puy Garnot, le Paloufre et les Côtes de Chauviat de la progression de l'urbanisation. Protéger les espaces boisés de qualité.
- **Le bocage** : protéger les structures végétales majeures en lien avec les enjeux écologiques. Maintenir des enveloppes arborées (haies, vergers, clôtures…) dans les villages.

Des mesures particulières doivent être prises en matière de développement de l'urbanisation afin d'éviter la banalisation du paysage :

- Limiter les extensions périphériques et maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages. Proscrire l'urbanisation linéaire.
- Assurer une gestion soignée des silhouettes bâties et tenir compte des points de vues (cohérence des implantations bâties, des couleurs, des hauteurs, de la volumétrie, du traitement des abords…).
- Garantir une cohérence des trames bâties en lien avec l'existant.
- Identifier et protéger des bâtiments remarquables et notamment les châteaux et les moulins, adapter les dispositions règlementaires qui s'y appliquent.
- Protéger et mettre en valeur les éléments de petit patrimoine (croix, fontaines, lavoirs, fours à pain, huilerie, murets…).



GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Chef-lieu sur lequel sera organisé l'essentiel du développement résidentiel selon une logique d'épaississement du bourg.
- Villages dont la fonction résidentielle pourra être renforcée selon une logique d 'épaississement de l'aire urbanisée.
- Villages préservés dans leur situation actuelle dans lesquels le développement résidentiel autorisé restera marginal.
- Reliefs individualisés à protéger compte tenu de leur forte valeur paysagère.
- Vallées et milieux humides à protéger; limites naturelles d'urbanisation
- Rebords structurants dans le paysage, à préserver de l'urbanisation et à maintenir ouverts
- Bocages à préserver
- Points de vue majeurs à préserver
- Eléments architecturaux remarquables à protéger (moulins, châteaux, four à pain, huilerie)
- Eléments naturels remarquables à protéger (gour de Tazenat, gorges de la Morge, étangs, puys)

Cette cartographie est un schéma de principes. Il a une valeur indicative.
Les données contenues sont non exhaustives.
A noter également que l'échelle concerne uniquement le fond de plan.