

# Charbonnières-les-Vieilles

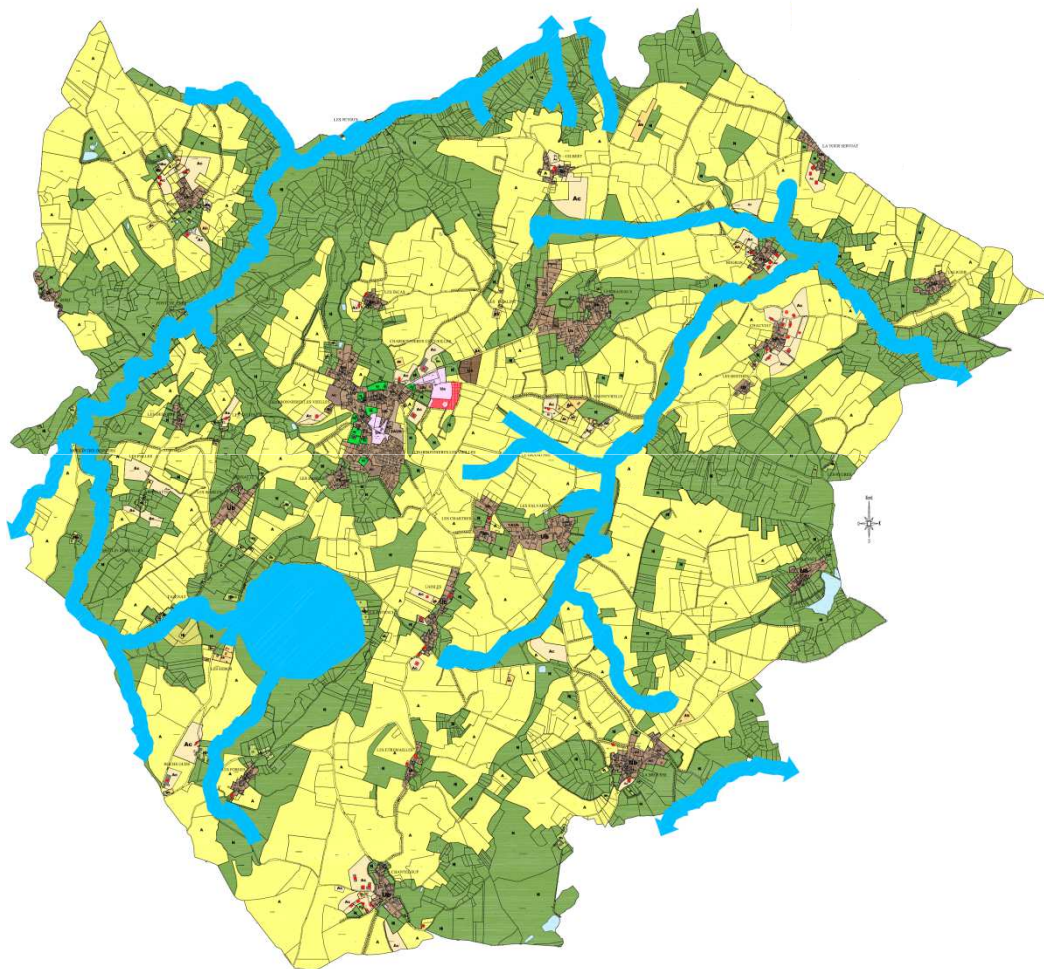
*07 novembre 2014*



***Présentation du PLU***  
***Réunion Publique***



# PLU ?



- > document d'urbanisme élaboré localement qui réglemente l'usage des sols sur la base d'un projet de développement
- > vise à anticiper et encadrer l'évolution du territoire communal

# Le PLU, un jeu d'échelles...



**Lois :**  
SRU, UH, Grenelles,  
ALUR...



- *mixité sociale*
- *gestion économe de l'espace*
- *qualité paysagère*
- *réduction des GES*
- *biodiversité...*



Le Pays des Combrailles



**Le Schéma de Cohérence Territoriale**

Article L110 Code de l'Urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation ».

# Le PLU, un jeu d'échelles...



**Lois :**  
SRU, UH, Grenelles,  
ALUR...



- mixité sociale
- gestion économe de l'espace
- qualité paysagère
- réduction des GES
- biodiversité...



Le Pays des Combrailles



Le SCOT



Le territoire communal



- Le PLU**
- définir un projet  
**Quoi ?**
  - l'organiser dans l'espace  
**Où ?**
  - programmer et réglementer  
**Comment ?**



La parcelle



*Du national au très local...*

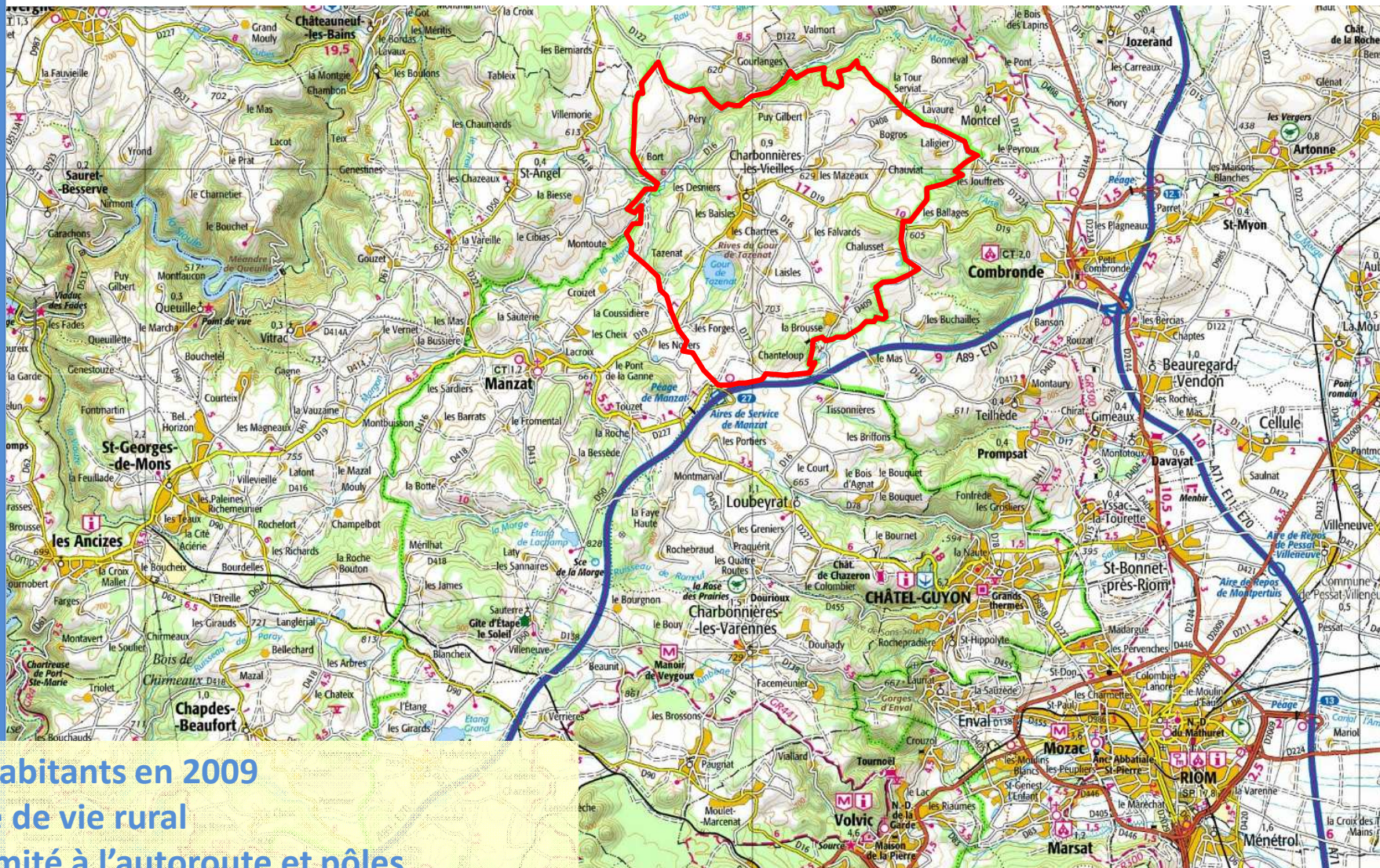
# Rappel des principaux constats





# Une situation géographique attractive

constats

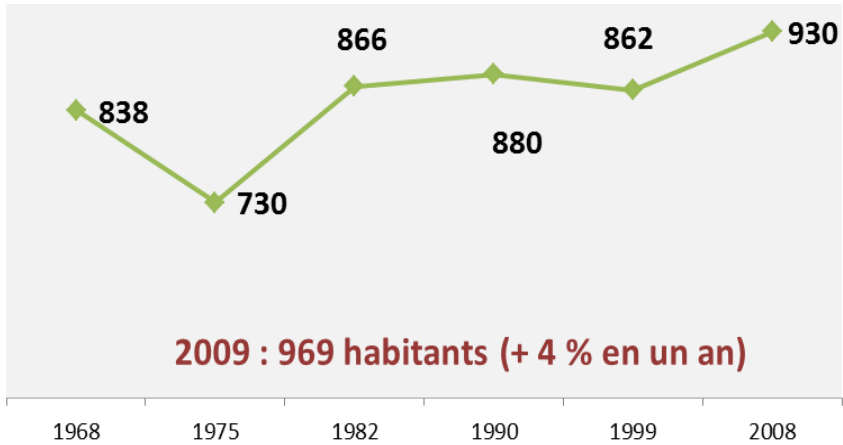


- 969 habitants en 2009
- Cadre de vie rural
- Proximité à l'autoroute et pôles d'emplois



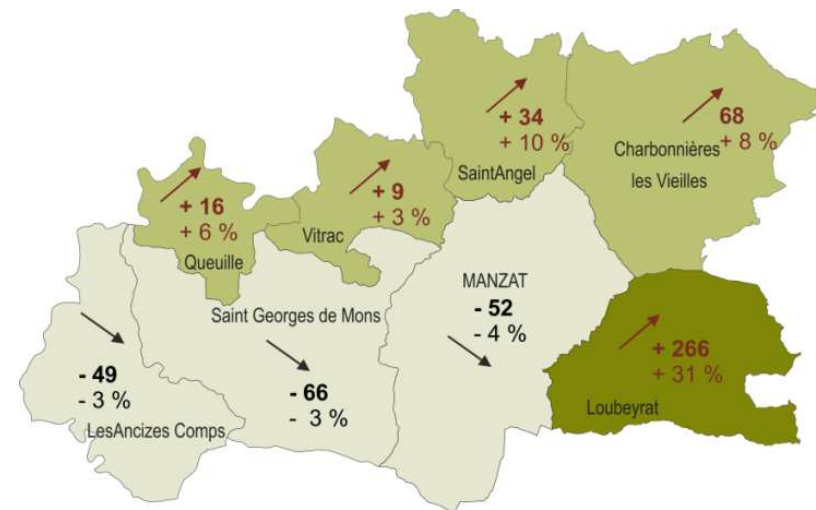
# Une dynamique démographique

Evolution de la population



Liée à l'arrivée de nouveaux ménages et depuis peu à un solde naturel positif

Une croissance constatée dans les communes rurales alentours, au détriment des communes urbaines.

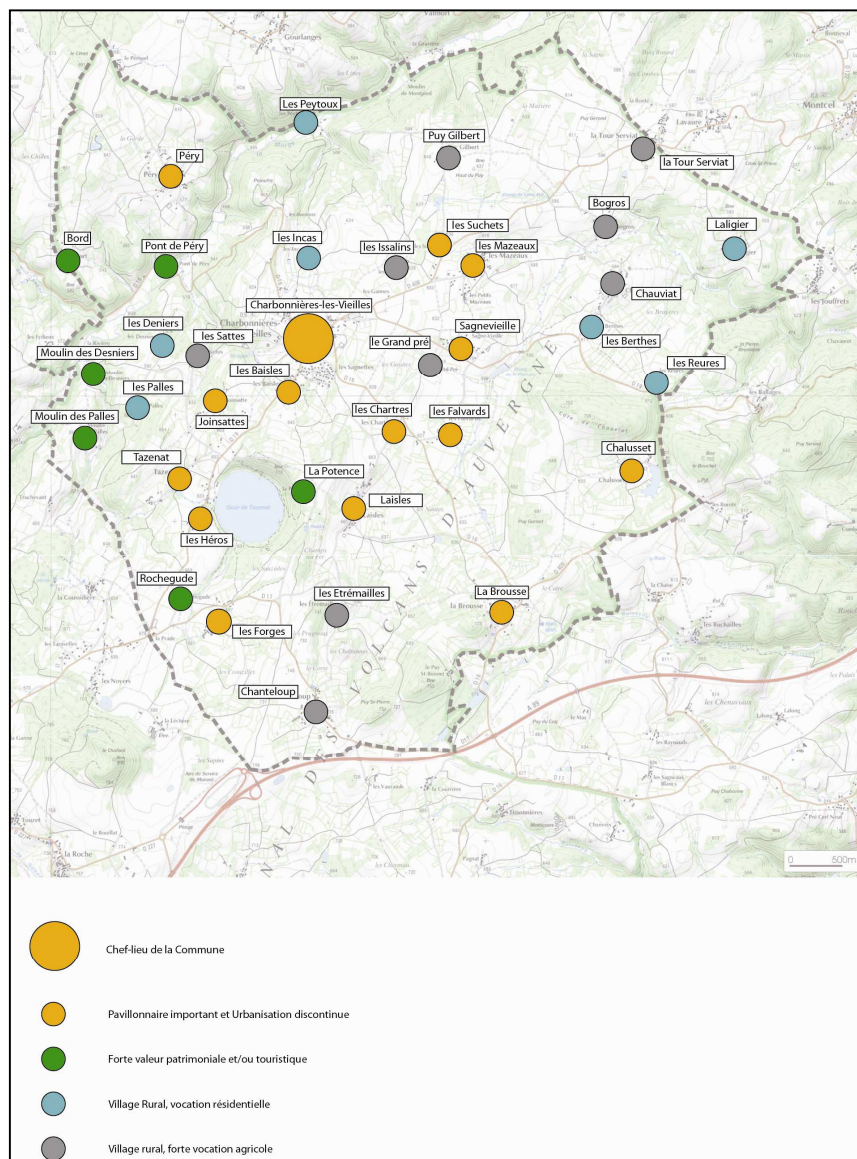


Evolution de la population 1999-2008

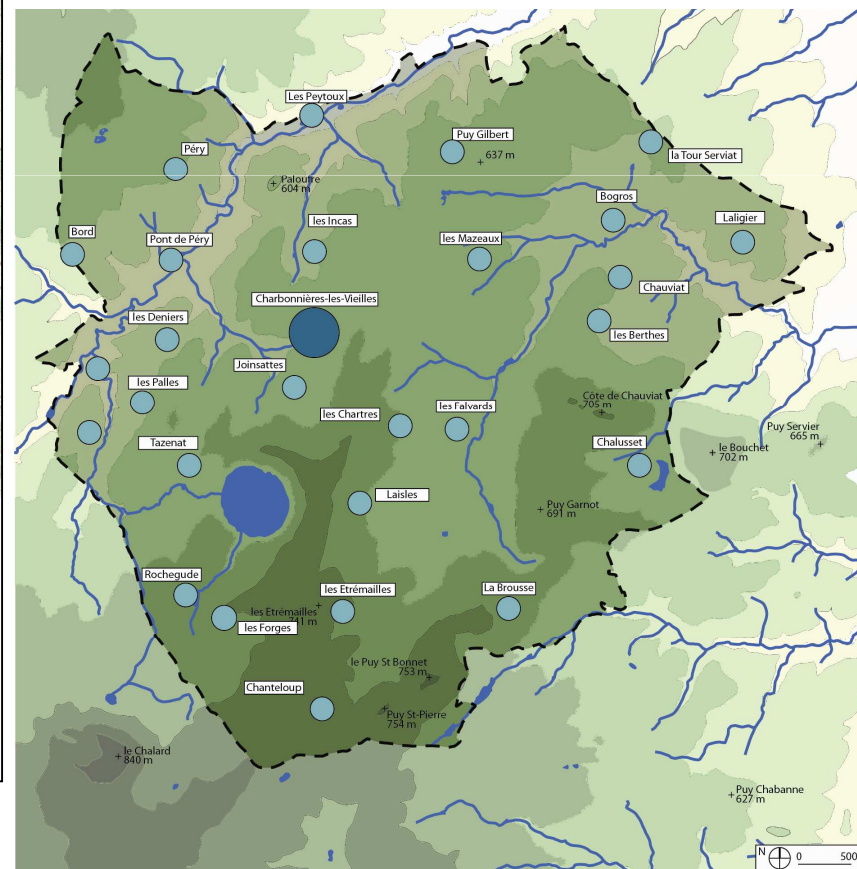
Source RP Insee

# Un territoire à l'habitat dispersé

constats



40 hameaux et lieux-dits aux vocations différenciées.  
Un vaste plateau (3 262 ha) façonné par l'eau.





**Les Mazeaux : un développement pavillonnaire marqué**



**Puy Gilbert : un village rural à forte vocation agricole**



**Rochegude : un village rural à valeur patrimoniale**



**Lalignier : un village rural à vocation résidentielle**

# Une commune appartenant au Pays des Combrailles

constats



Vaste territoire pour organiser et coordonner des projets d'envergure :

- 99 communes

- 10 cantons (*Bourg-Lastic, Herment, Pontaumur, Pontgibaud, Manzat, Combronde, Saint-Gervais, Menat, Plonsat, Montaigut*).

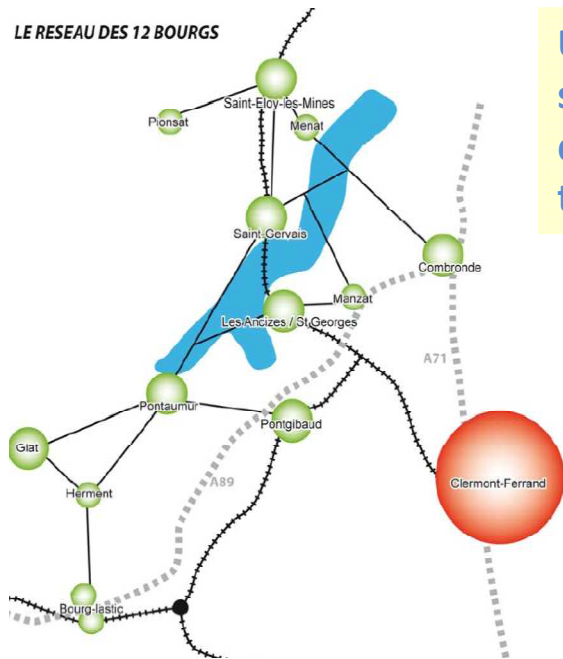
Une cohérence géographique, culturelle, économique et sociale.



# Un développement (économie, habitat...) encadré par le SCOT

constats

LE RESEAU DES 12 BOURGS

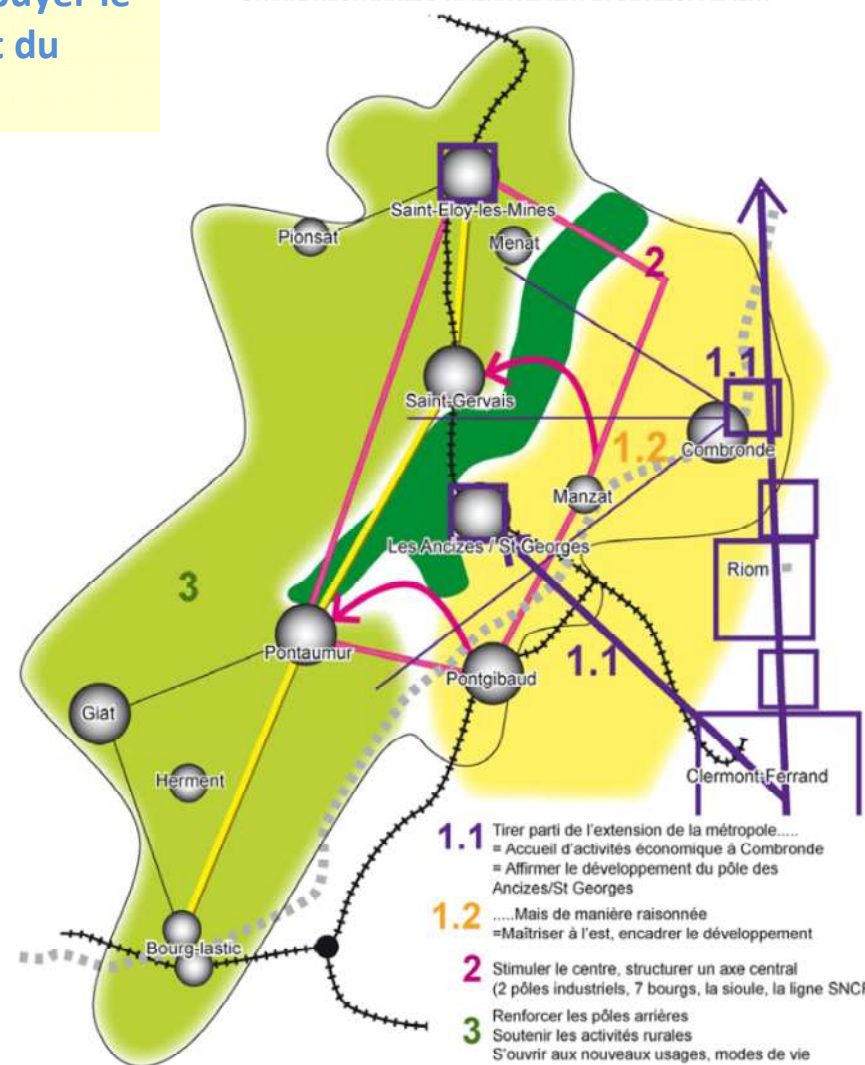


Un réseau de bourgs sur lesquels appuyer le développement du territoire.

Un équilibre à préserver entre l'Est et l'Ouest du Pays.

Maîtriser la croissance des communes les plus attractives.

STRATEGIE SPATIALE D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT



- 1.1** Tirer parti de l'extension de la métropole.....  
= Accueil d'activités économique à Combronde  
= Affirmer le développement du pôle des Ancizes/St Georges
- 1.2** ....Mais de manière raisonnée  
=Maîtriser à l'est, encadrer le développement
- 2** Stimuler le centre, structurer un axe central  
(2 pôles industriels, 7 bourgs, la sioule, la ligne SNCF)
- 3** Renforcer les pôles arrière  
Soutenir les activités rurales  
S'ouvrir aux nouveaux usages, modes de vie

# Accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural du territoire

- ✓ à travers la préservation des **paysages** et du **patrimoine** local
- ✓ le maintien des **activités agricoles et artisanales**
- ✓ le maintien d'une **vie locale** animée (services, commerces, associations...)
- ✓ la préservation de l'**environnement** (gestion économe des ressources)





# Des objectifs en matière de production de logements à ne pas dépasser

Un cadre contraint imposé par le SCOT pour définir les besoins en logements pour les 10 ans à venir

- ✓ une croissance démographique fixée à 12 %
- ✓ une reconquête du parc de logements vacants fixée à 30 %
- ✓ une diversification de l'offre de logements à assurer
  - 70 % de logements individuels purs
  - 30 % de logements groupés
- ✓ tendre vers une réduction des consommations foncières autour de 1000 m<sup>2</sup> pour une maison.



## Des objectifs en matière de production de logements à ne pas dépasser

Un cadre contraint imposé par le SCOT pour définir les besoins en logements pour les 10 ans à venir

- ✓ **Soit des besoins en foncier constructible de l'ordre de 10 ha pour les 10 ans à venir.**





# Un précédent PLU qui ne répondait pas à ces objectifs

constats

Une offre de terrains constructibles qui était trop importante au regard des besoins réels

- ✓ un potentiel foncier constructible qui s'élevait dans l'ancien PLU à **60 ha**
- ✓ une consommation foncière moyenne par maison de 1932 m<sup>2</sup> entre 2000 et 2009.

*Soit un ancien PLU qui offrait la possibilité de construire 300 logements nouveaux, ce qui revenait à **35 ans de réserves foncières**.*

- ✓ **Une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT qui est une obligation légale.**

# Une nécessaire redéfinition de la stratégie de développement

constats

- ✓ un redéfinition des zones constructibles d'un point de vue quantitatif et spatial
- ✓ une reconnaissance des hameaux de la commune à travers différentes vocations
- ✓ privilégier en premier lieu la densification du bourg et de certains hameaux
- ✓ optimiser la ressource foncière
- ✓ diversifier l'offre de logements dans le bourg



# Du projet communal à sa déclinaison réglementaire



## 3 axes prioritaires

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



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

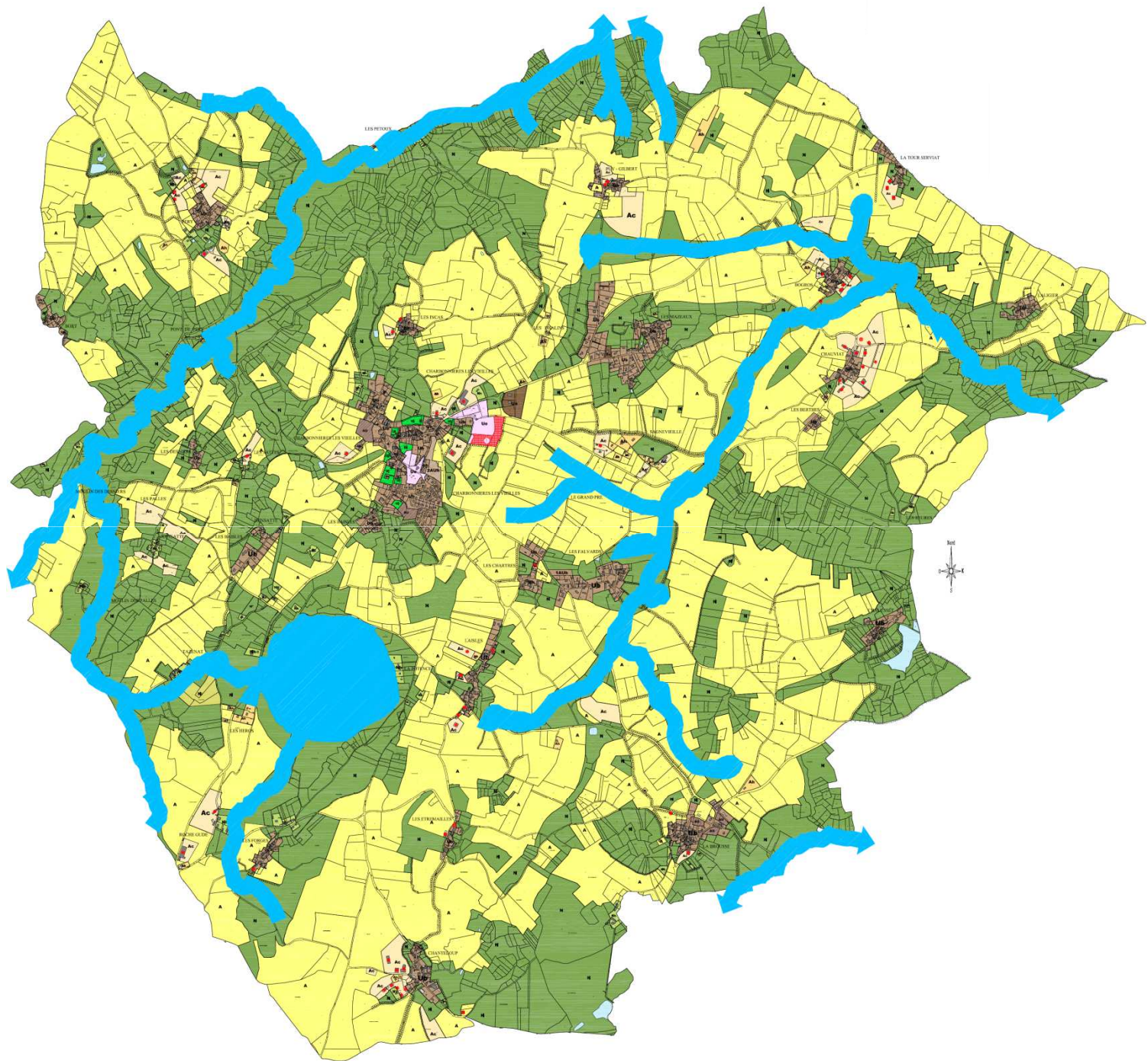


3/ Proposer un mode de développement respectueux des atouts paysagers et environnementaux de la commune et de son identité rurale



## Une traduction réglementaire à travers...

- un plan de zonage qui comprend :
  - des zones U (urbanisées)
  - des zones AU (à urbaniser)
  - des zones A (agricoles)
  - des zones N (naturelles)





## Une traduction réglementaire à travers...

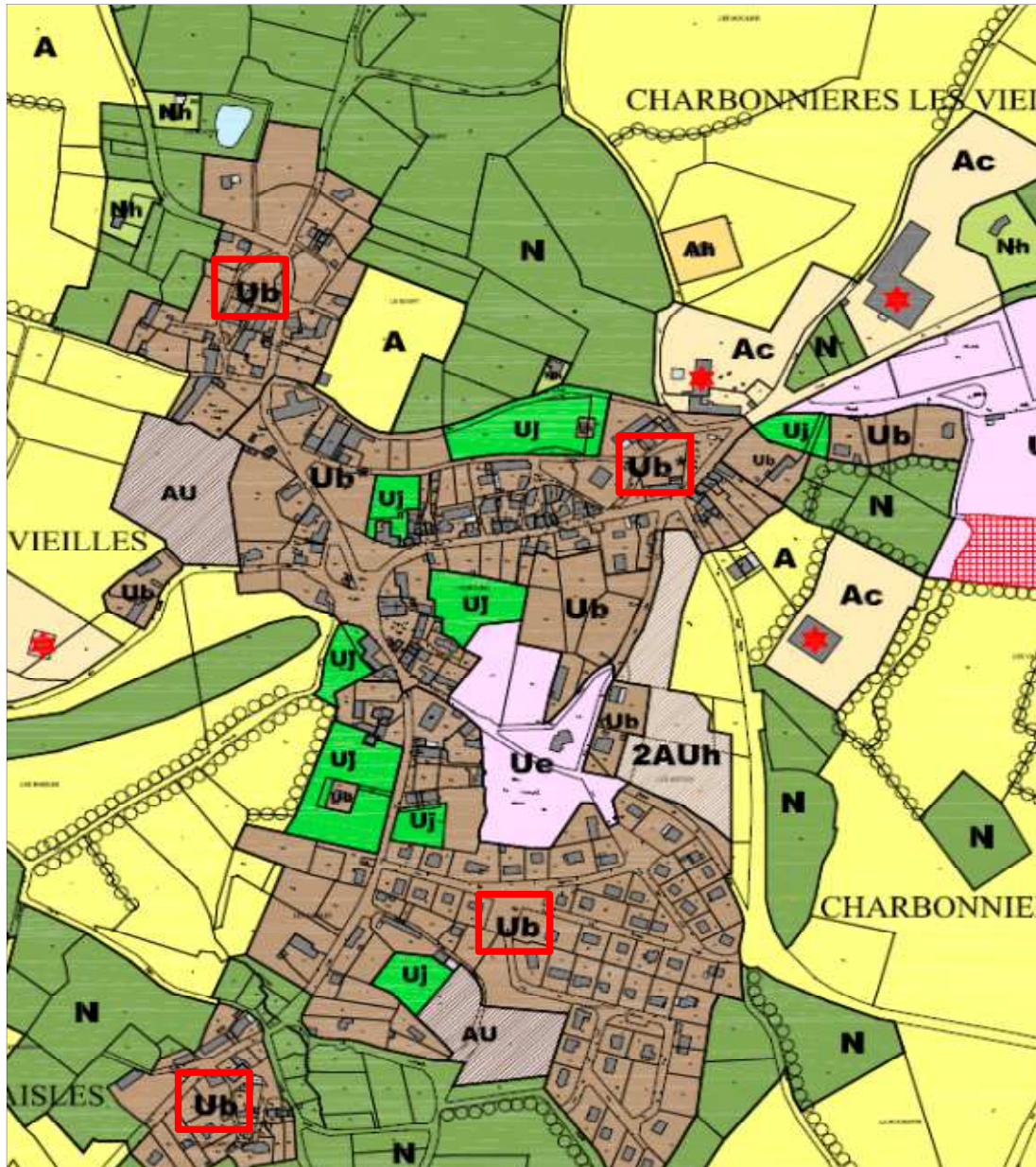
- un règlement qui précise pour chaque zone :
  - Article 1** : les occupations et utilisations du sol interdites
  - Article 2** : celles autorisées sous conditions
  - Article 3** : les conditions en termes d'accès et de voiries
  - Article 4** : la desserte par les réseaux
  - Article 5** : les caractéristiques des terrains
  - Article 6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques
  - Article 7** : l'implantation par rapport aux limites séparatives
  - Article 8** : l'implantation des constructions sur une même propriété
  - Article 9** : l'emprise au sol
  - Article 10** : la hauteur
  - Article 11** : l'aspect extérieur – architecture – clôtures
  - Article 12** : le stationnement
  - Article 13** : les espaces libres, les plantations

# Présentation du plan de zonage



Secteurs constructibles à vocation  
d'habitat et d'activités

## Les zones Urbaines - **Ub**



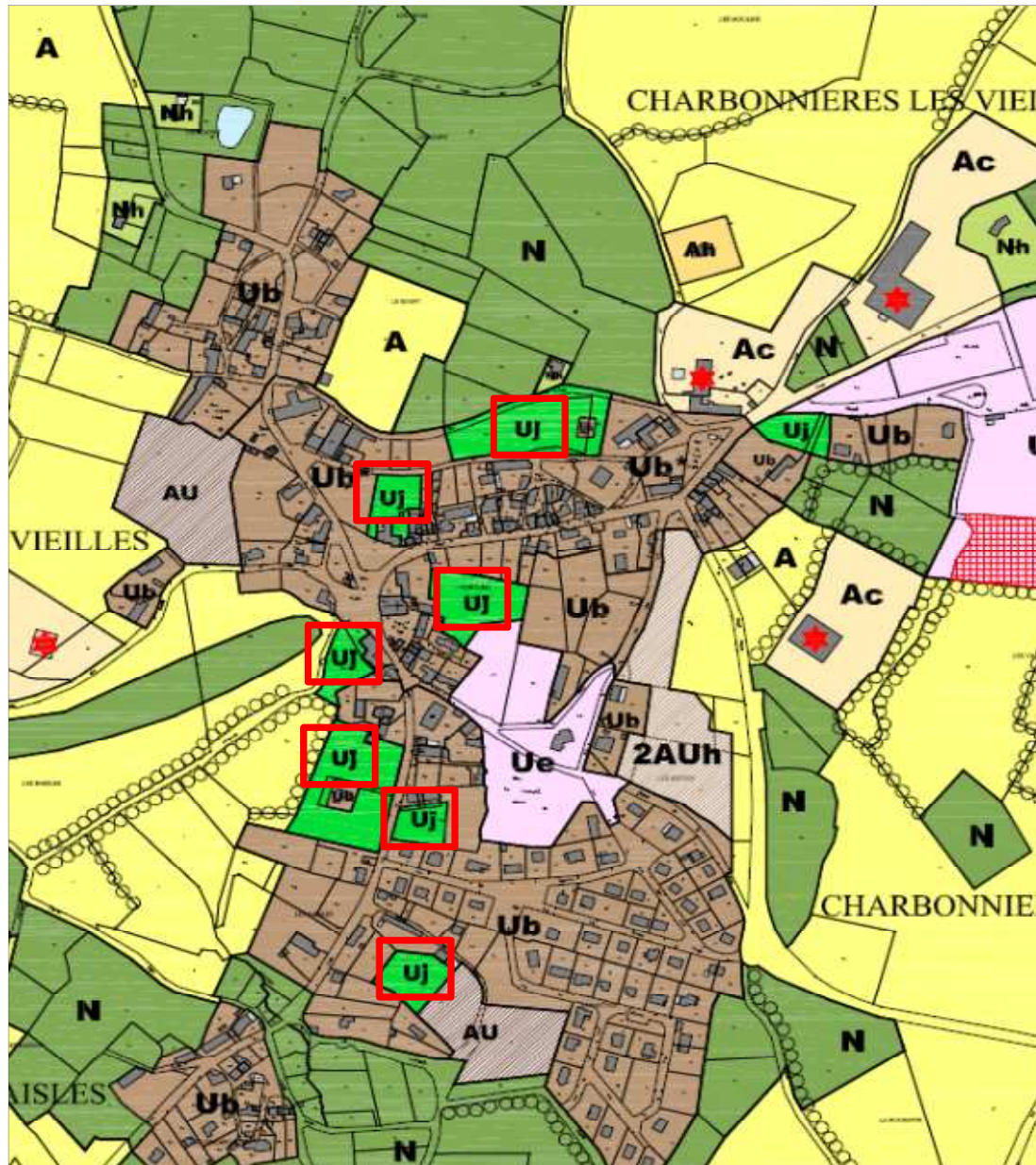
- Le Bourg

et 20 hameaux :

- Péry
- Les Mazeaux
- Les Berthes
- La Tour-Serviat
- Laligier
- Chalusset
- La Brousse
- Les Chartres
- Les Falvards
- Laisles
- Joinsatte
- Puy-Gilbert
- Bort
- Les Incas
- Bogros
- Chauviat
- Les Desniers
- Les Forges
- Les Etremailles
- Chanteloup



# Les zones Urbaines - Uj



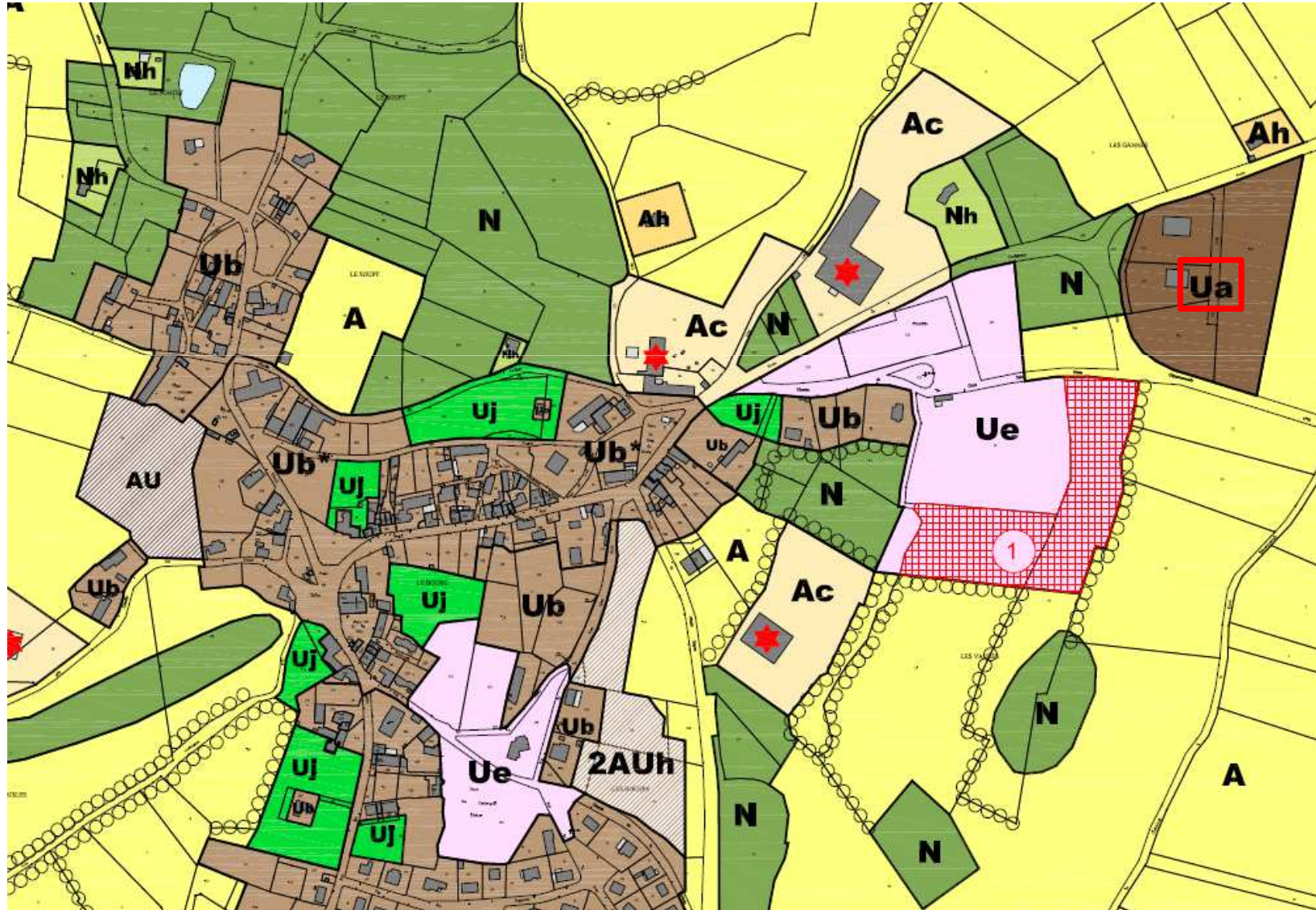
- Le Bourg



# Les zones Urbaines - Ua

Secteurs destinés à l'implantation  
d'activités économiques

- Le Bourg
- Les Mazeaux

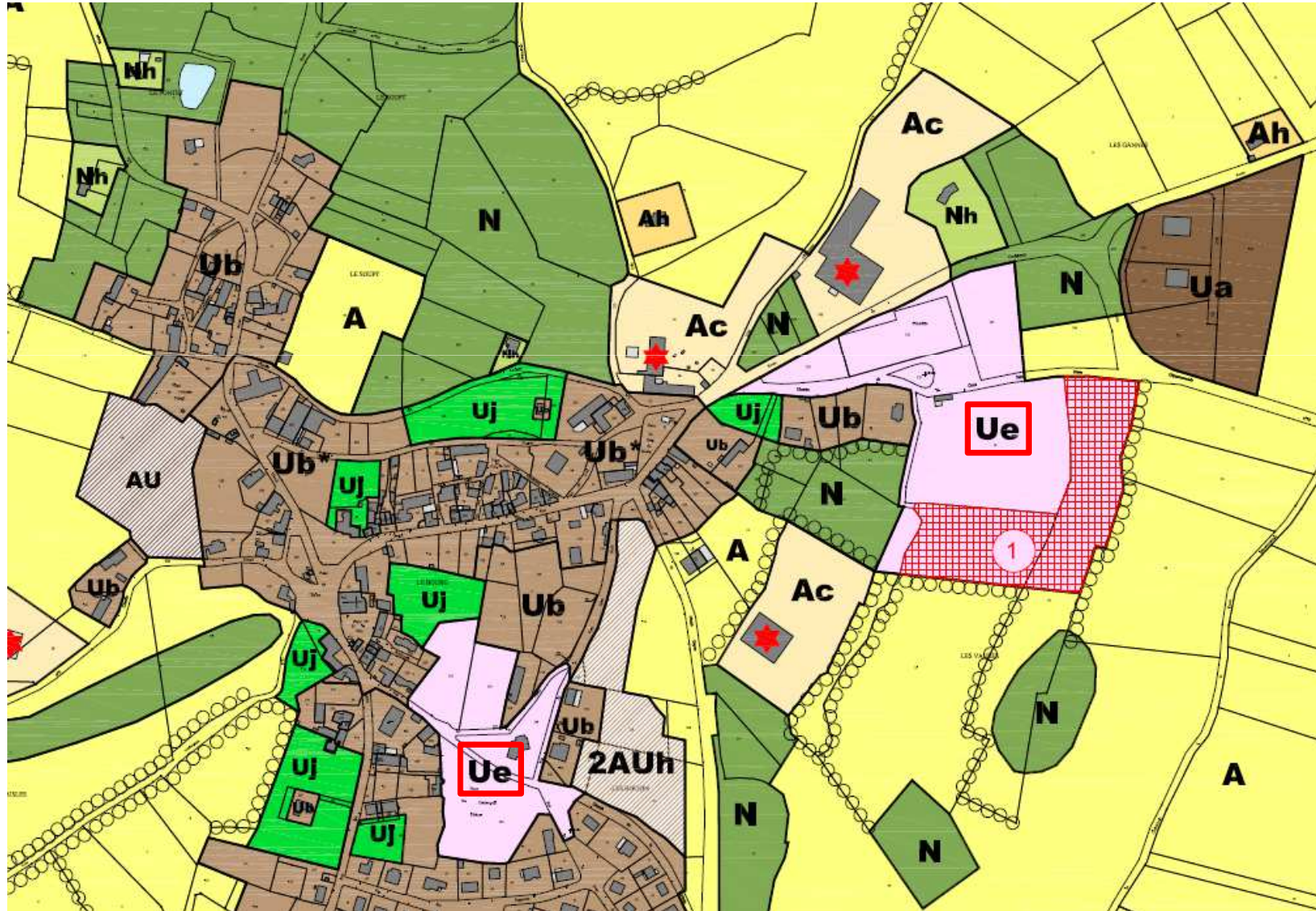




# Les zones Urbaines - Ue

Secteurs destinés à l'implantation  
d'équipements d'intérêt collectif

- Le Bourg

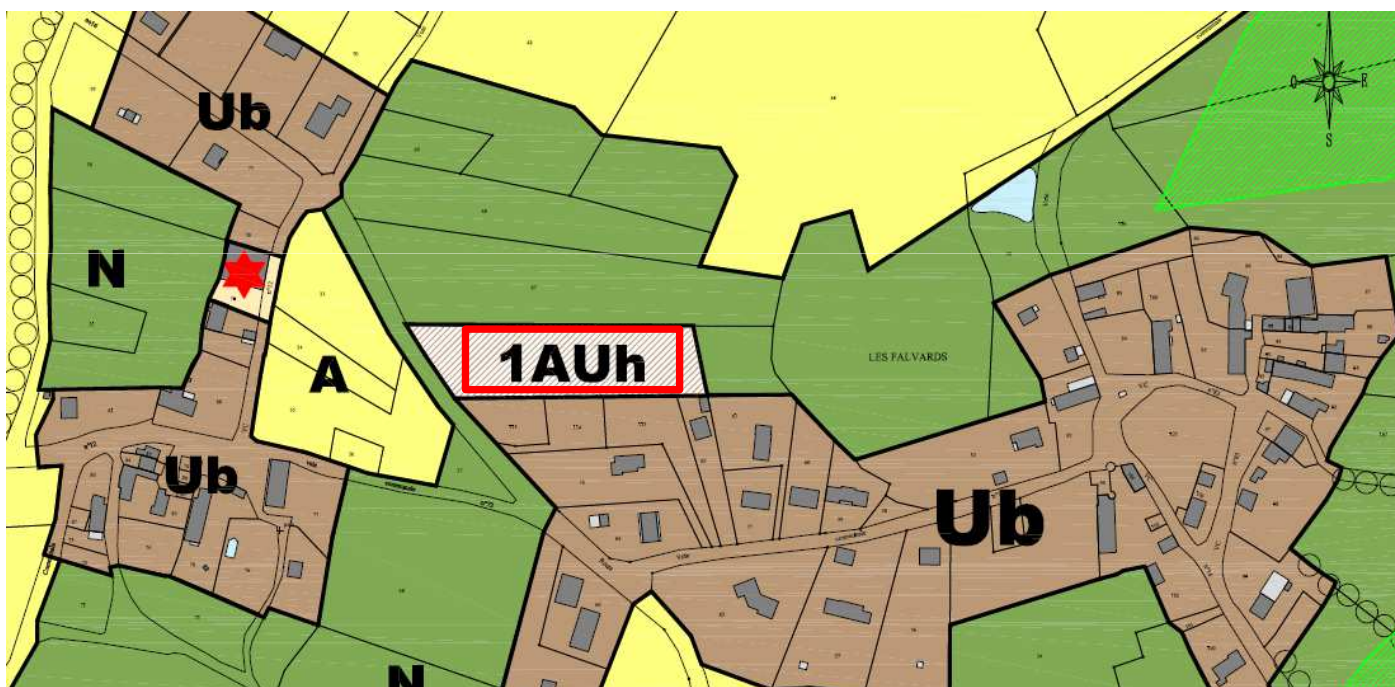




# Les zones A Urbaniser - AUh

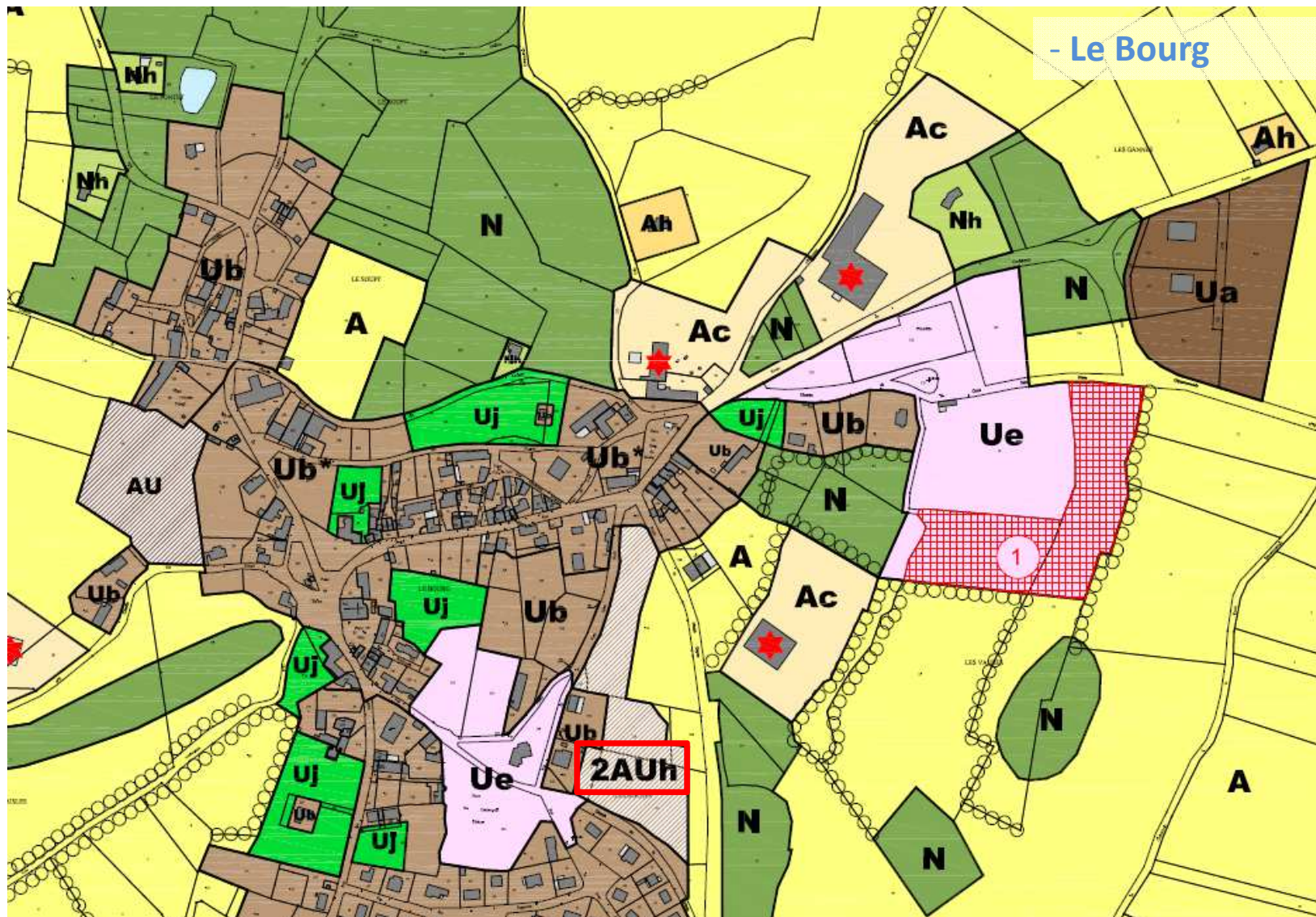
Secteurs insuffisamment équipés pour l'instant, à vocation d'habitat et d'activités

- Les Falvards



# Les zones A Urbaniser - AUh

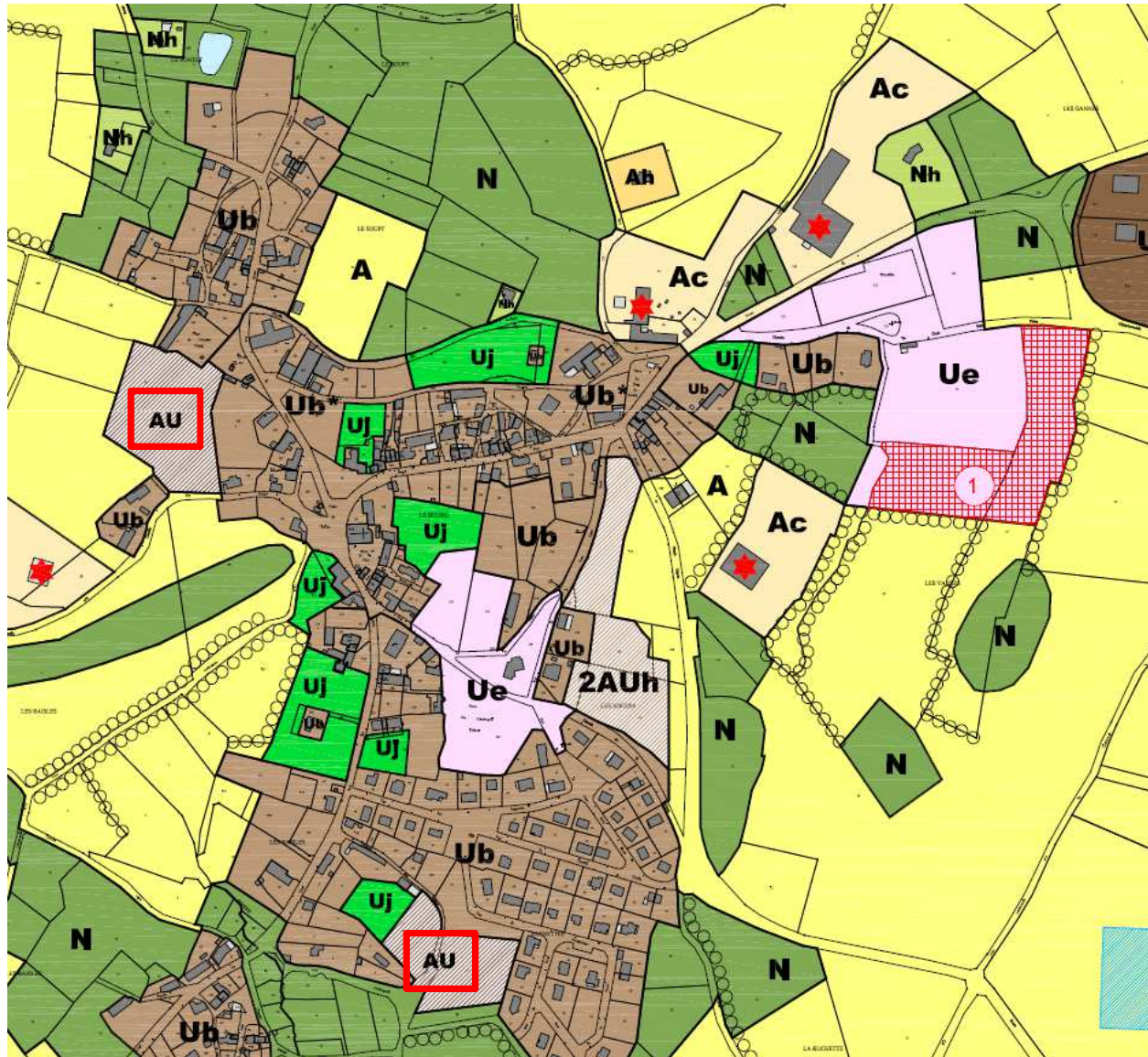
Secteurs insuffisamment équipés pour l'instant, à vocation d'habitat et d'activités





# Les zones A Urbaniser - AU

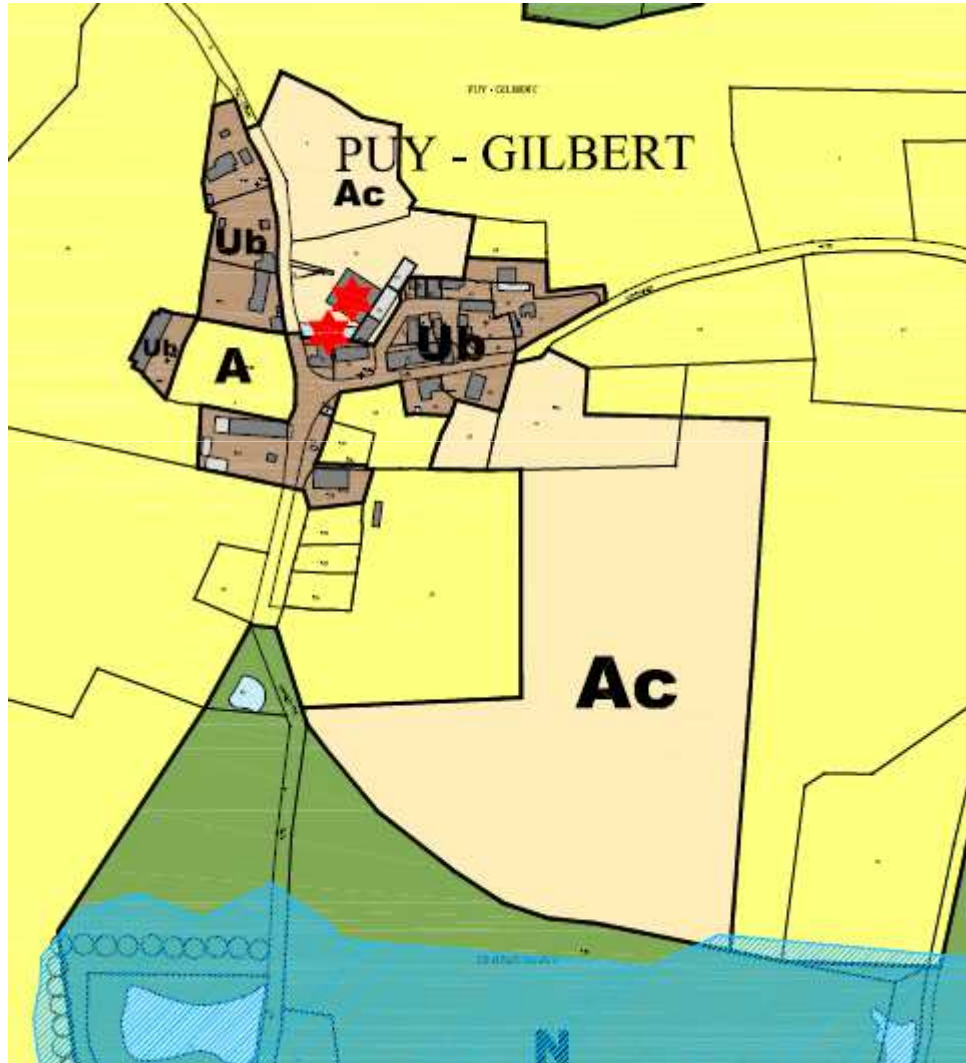
Secteurs insuffisamment équipés, destinés à l'urbanisation à long termes



- Le Bourg

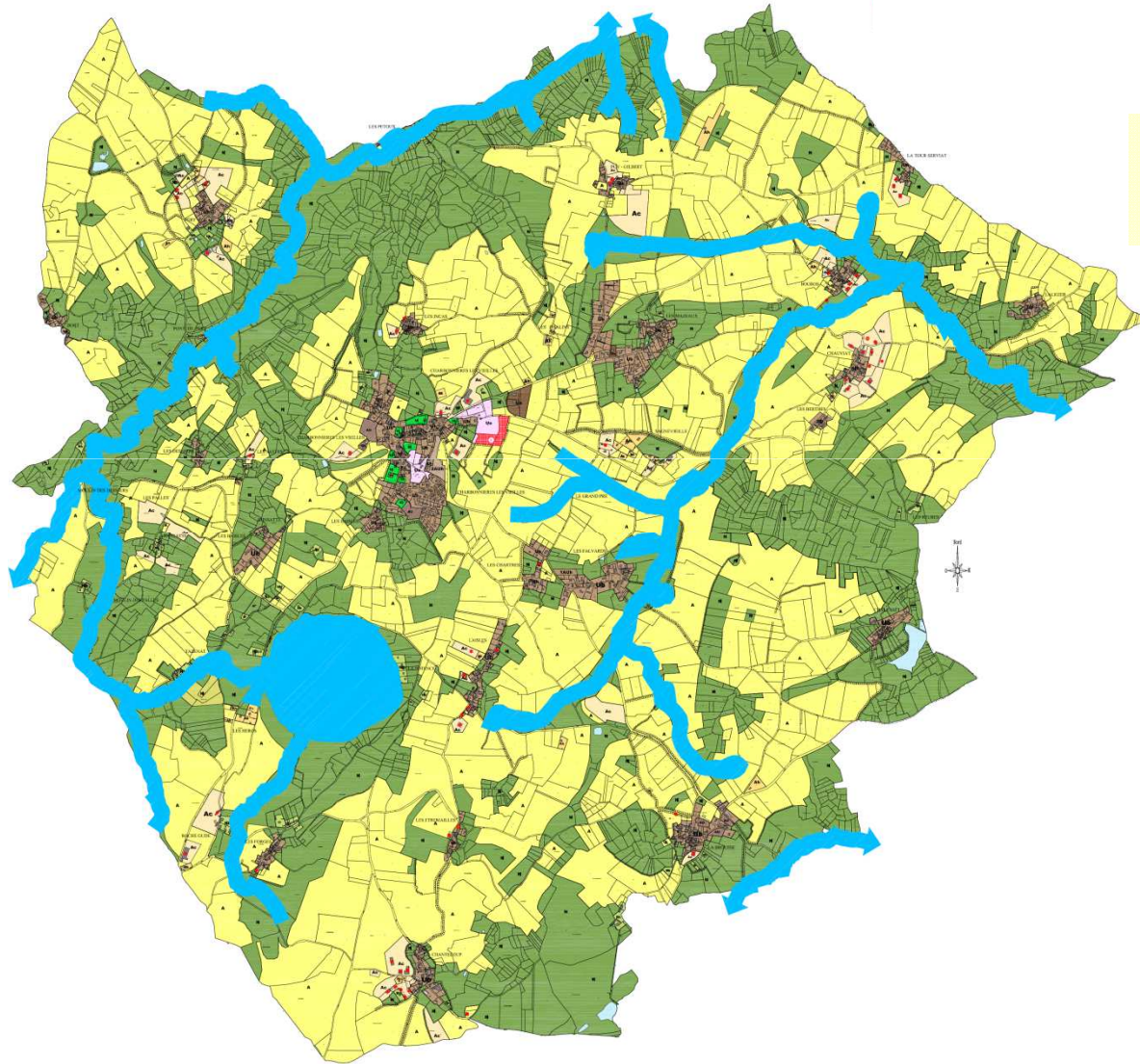


# Les zones Agricoles constructibles - **Ac**



Secteurs destinés aux constructions nécessaires à l'activité agricole

# Les zones Agricoles non constructibles - A

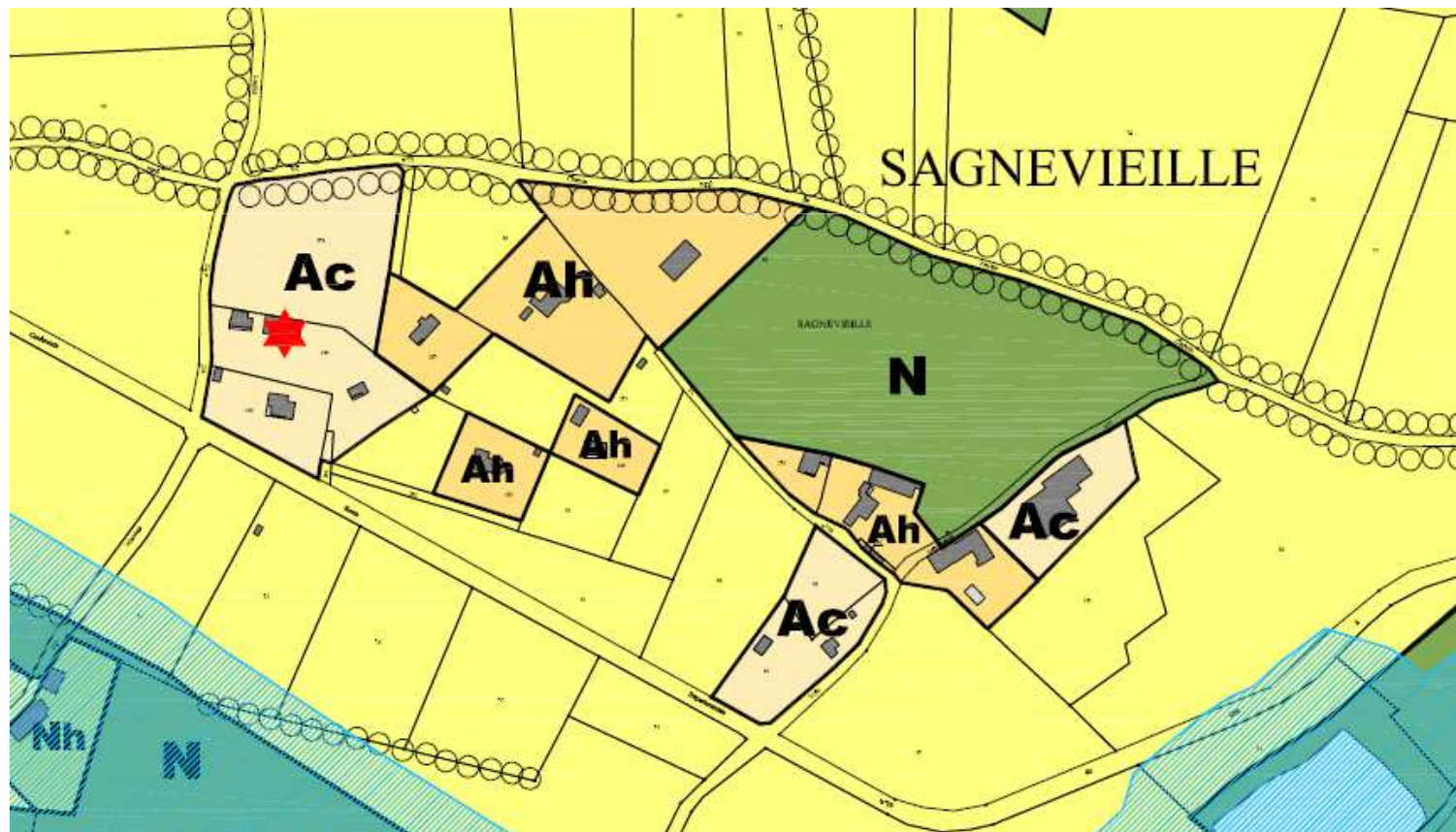


Secteurs agricoles protégés



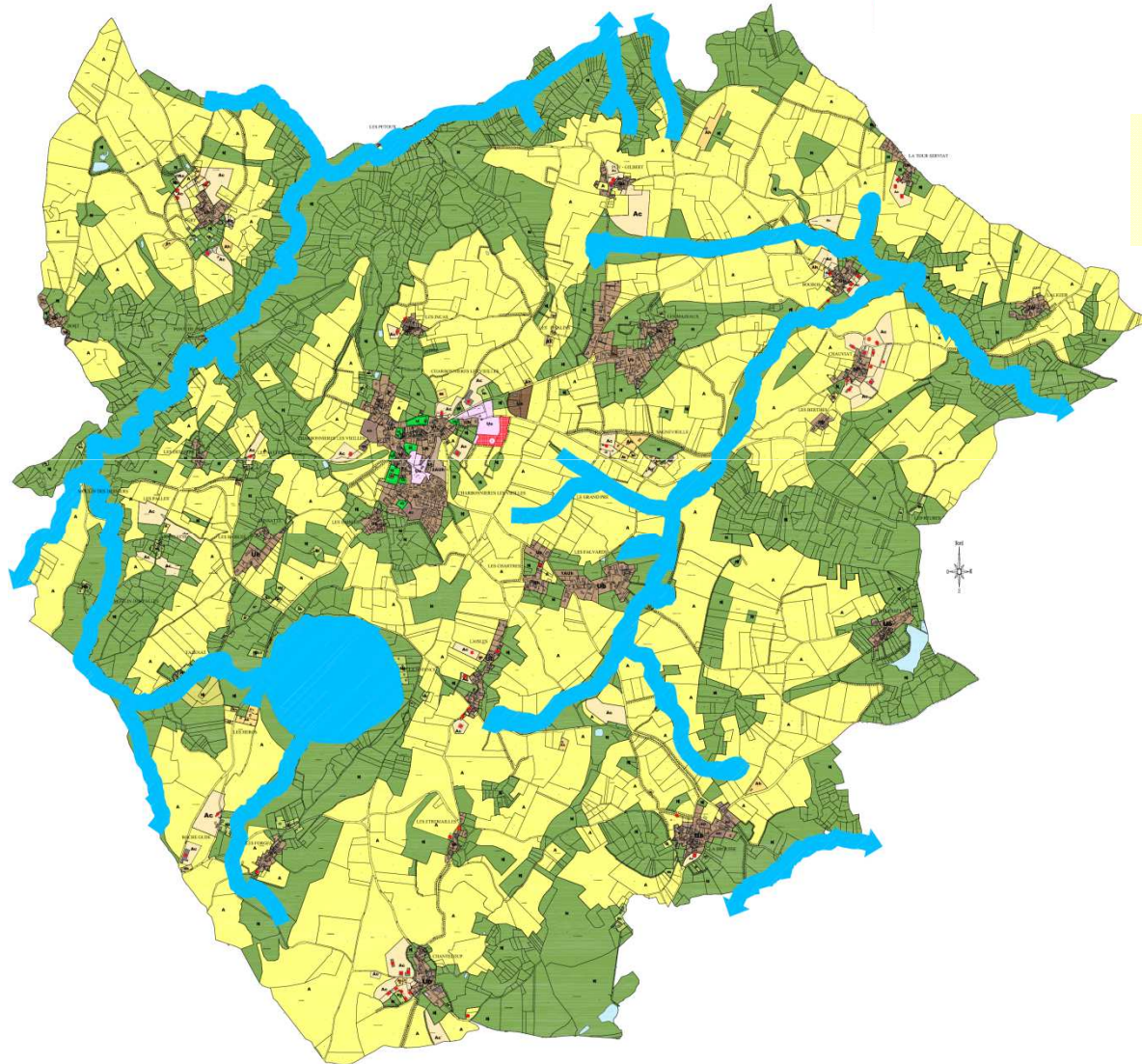
# Habitations isolés dans l'espace agricole - Ah

Extension limitée des constructions existantes autorisée



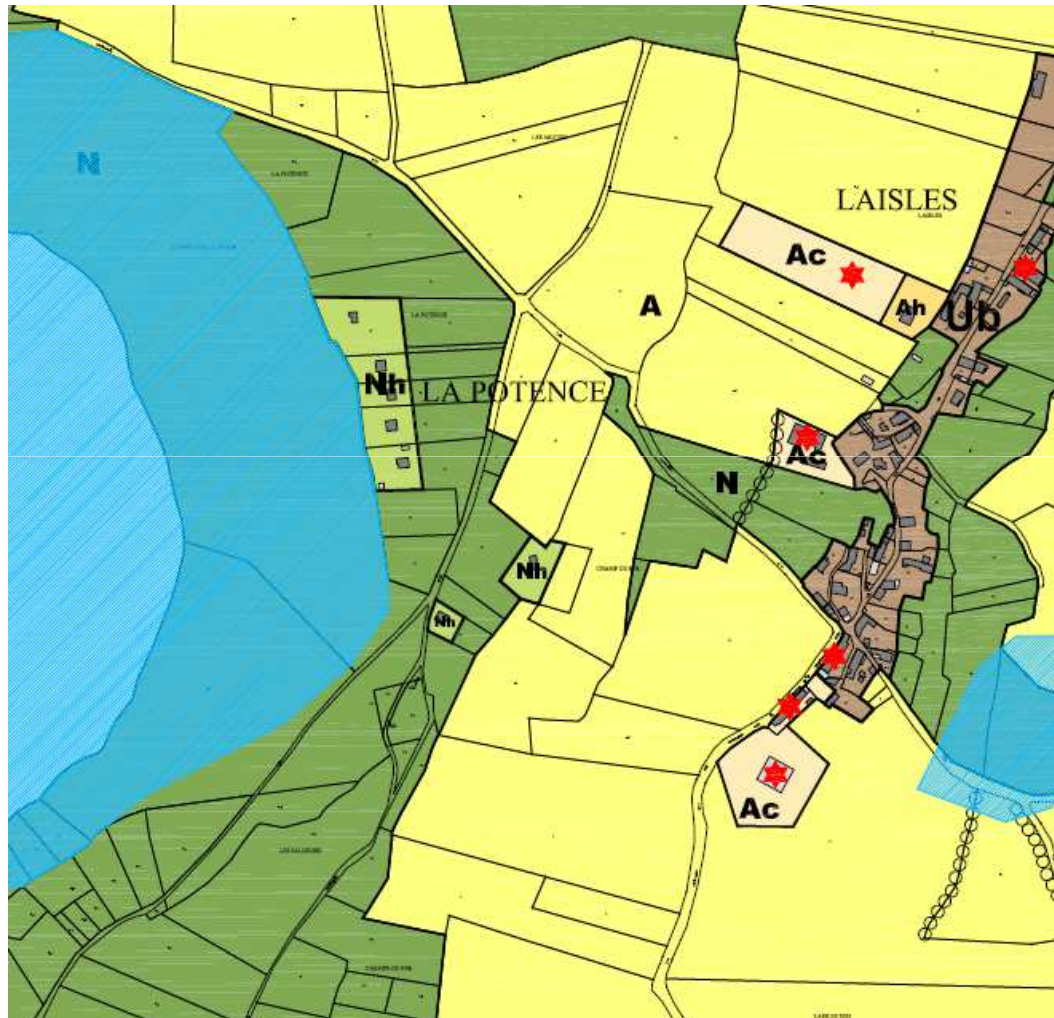


# Les zones Naturelles - N



Secteurs naturels  
protégés

# Habitations isolés dans l'espace naturel - Nh



Extension limitée des constructions existantes autorisée



# Un inventaire du patrimoine à protéger

article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme





Merci de votre attention

