

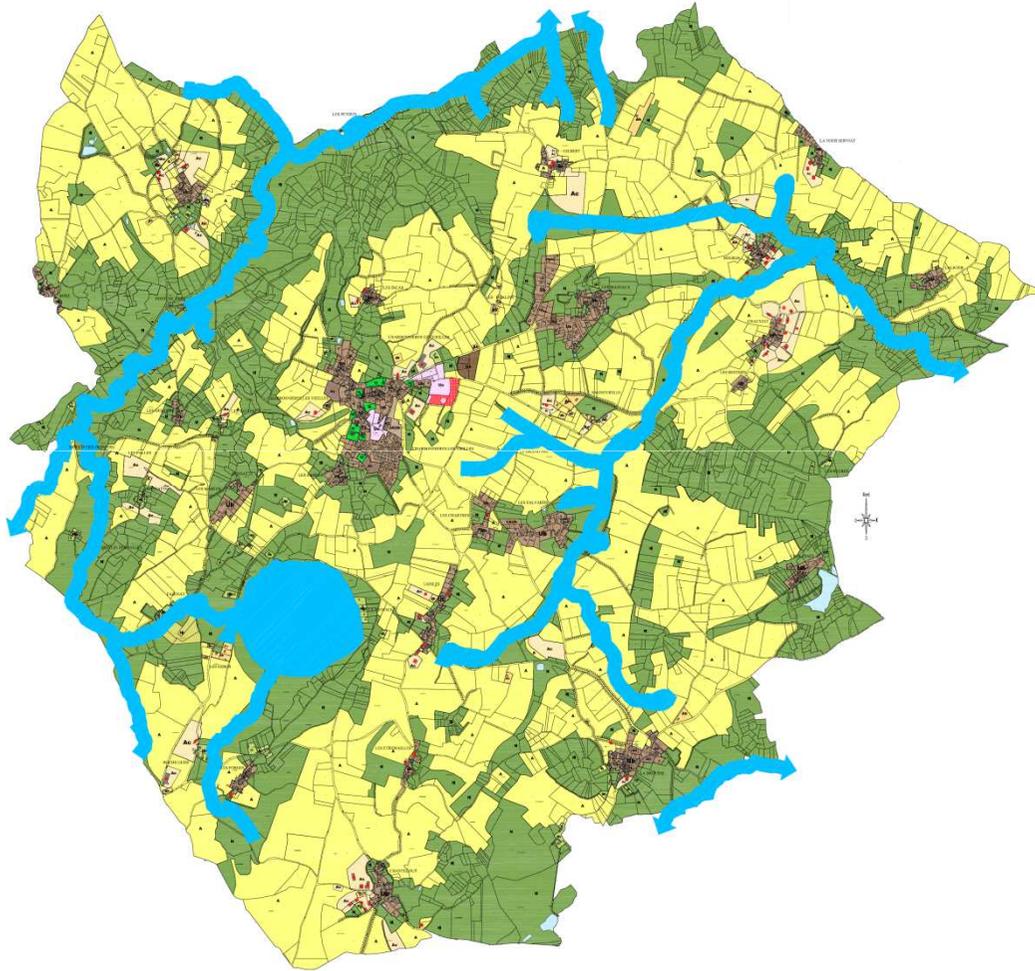
Charbonnières-les-Vieilles

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...



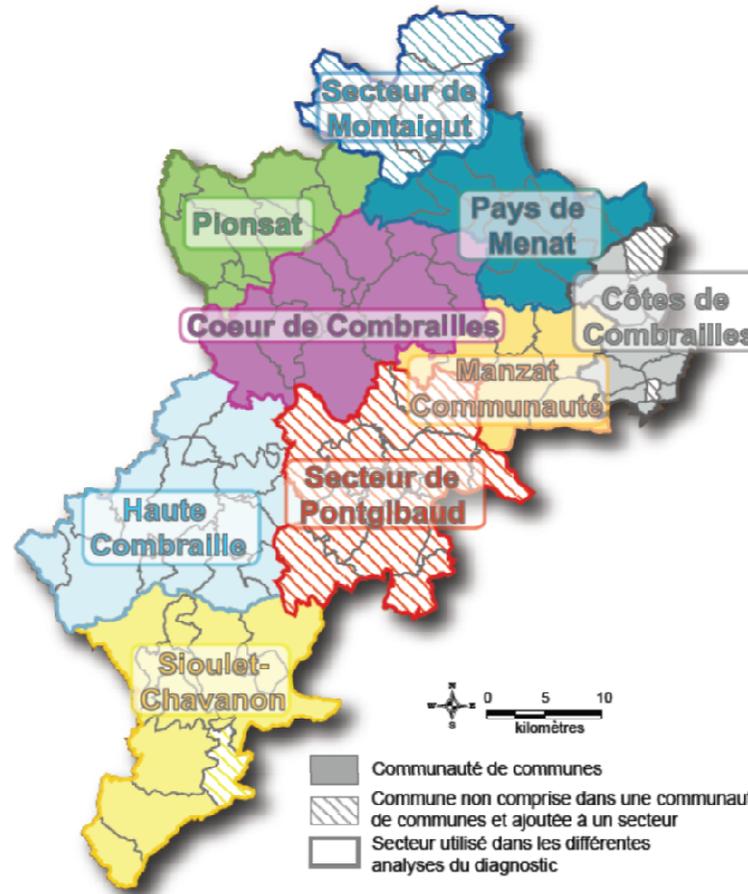
Lois :
SRU, UH, Grenelles,
ALUR...



- 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 SCOT



Le PLU

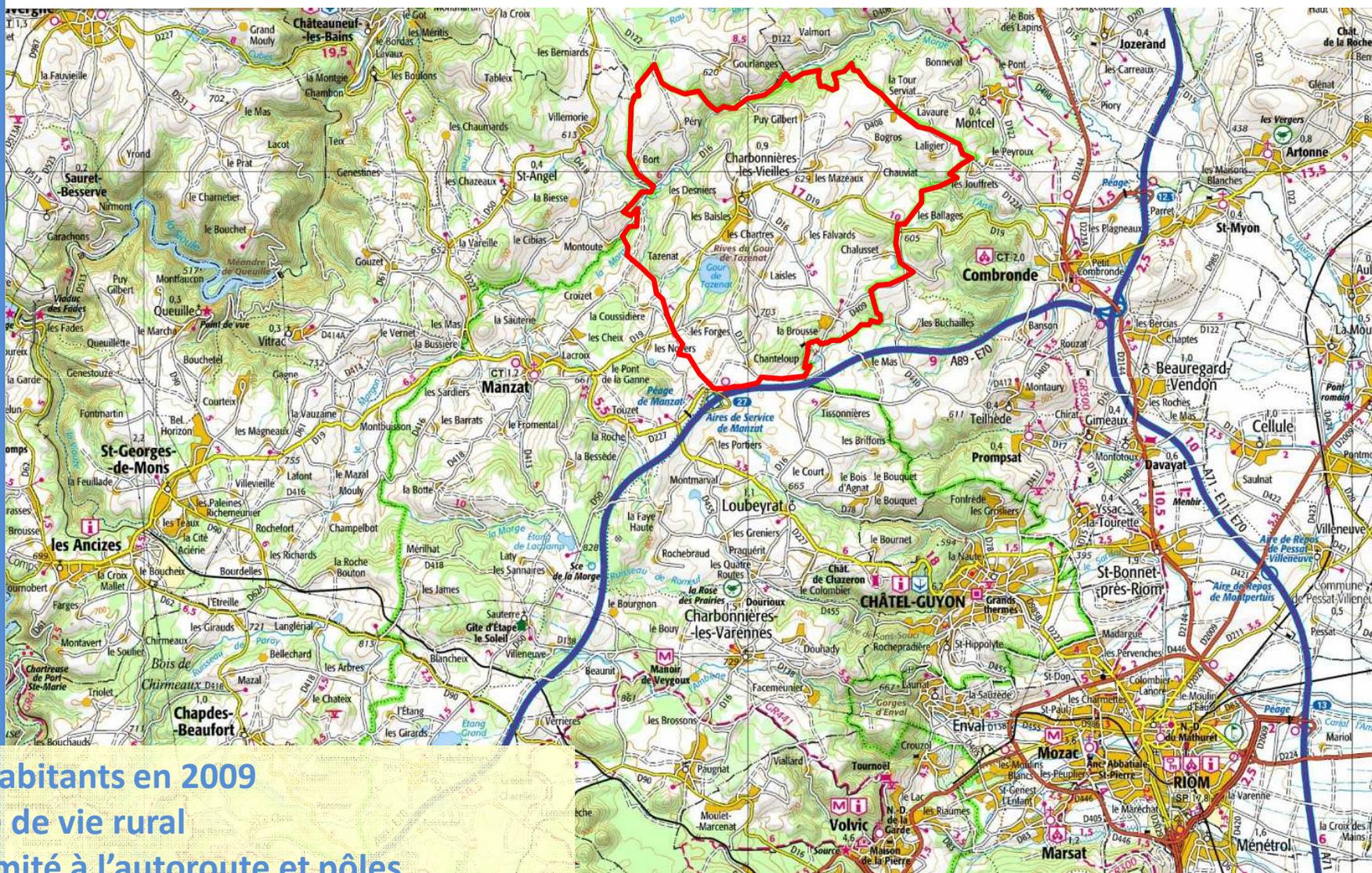
- définir un projet
Quoi ?
- l'organiser dans l'espace
Où ?
- programmer et réglementer
Comment ?

Du national au très local...

Rappel des principaux constats



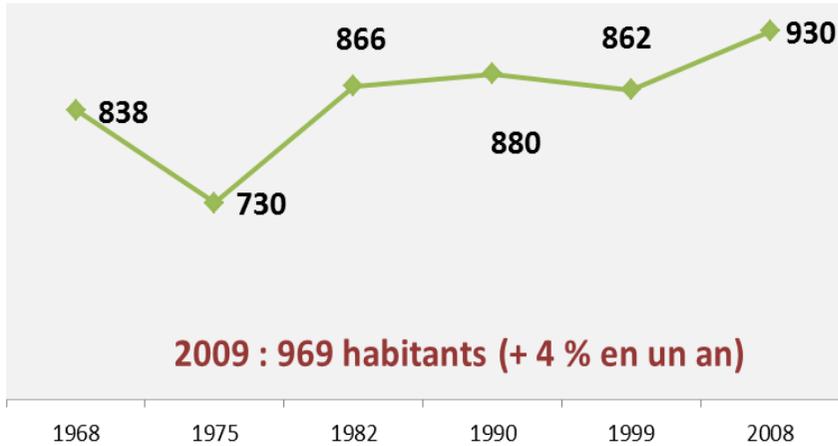
Une situation géographique attractive



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

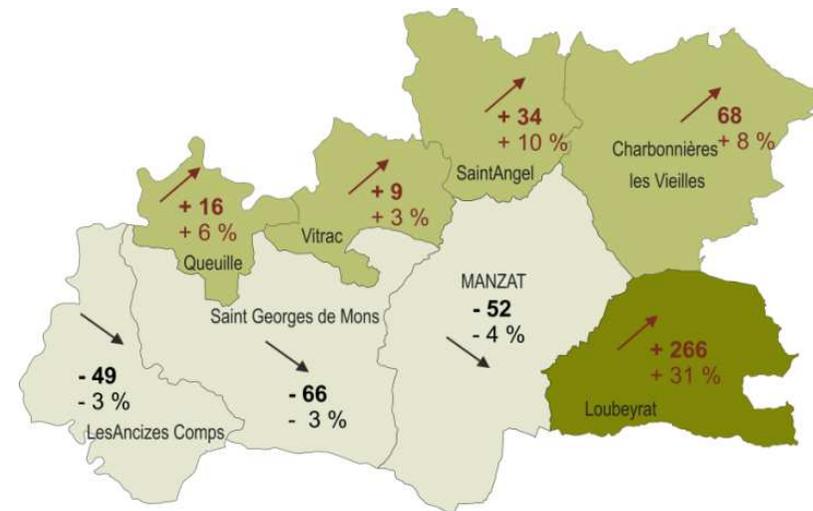
Une dynamique démographique

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.

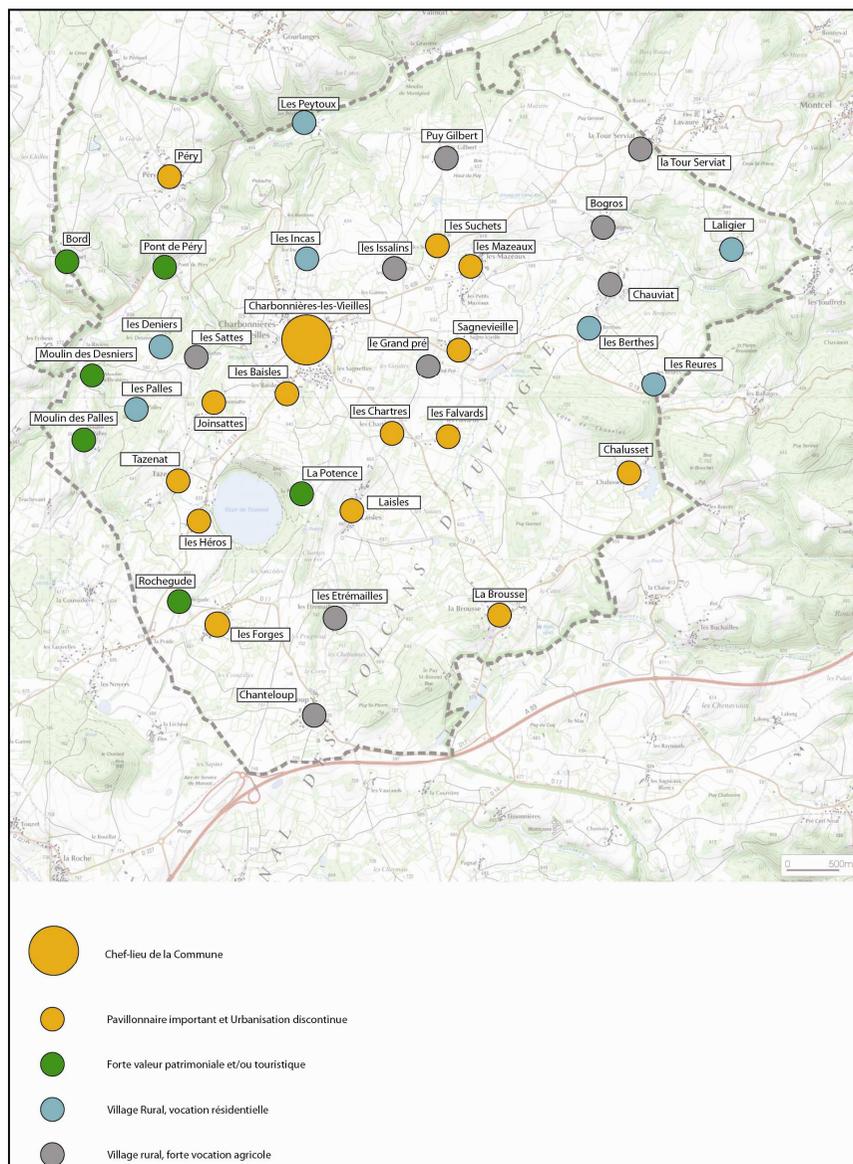


Evolution de la population 1999-2008

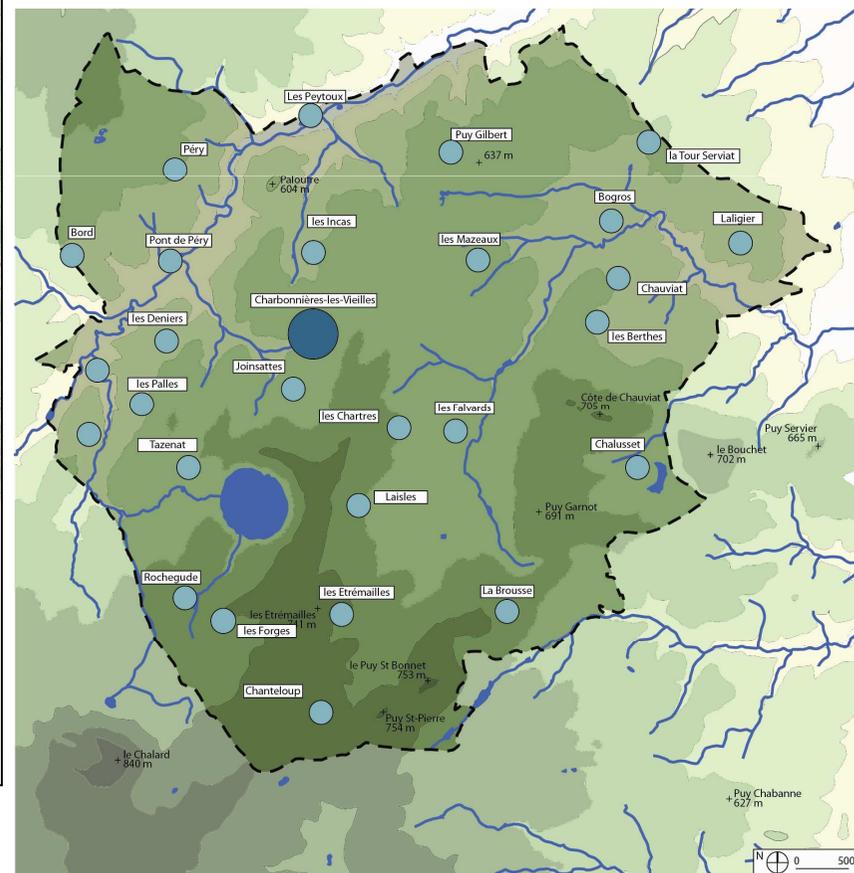
Source RP Insee

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

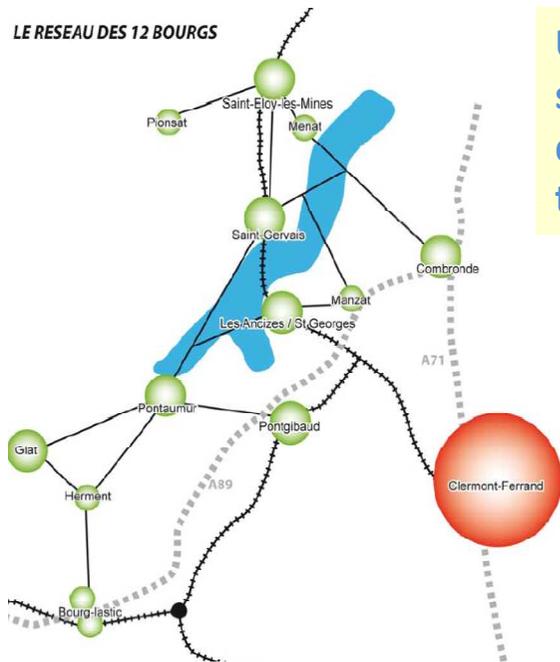
- 10 cantons (*Bourg-Lastic, Herment, Pontaumur, Pontgibaud, Manzat, Combronde, Saint-Gervais, Menat, Pionsat, Montaigt*).

Une cohérence géographique, culturelle, économique et sociale.

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

constats

LE RESEAU DES 12 BOURGS

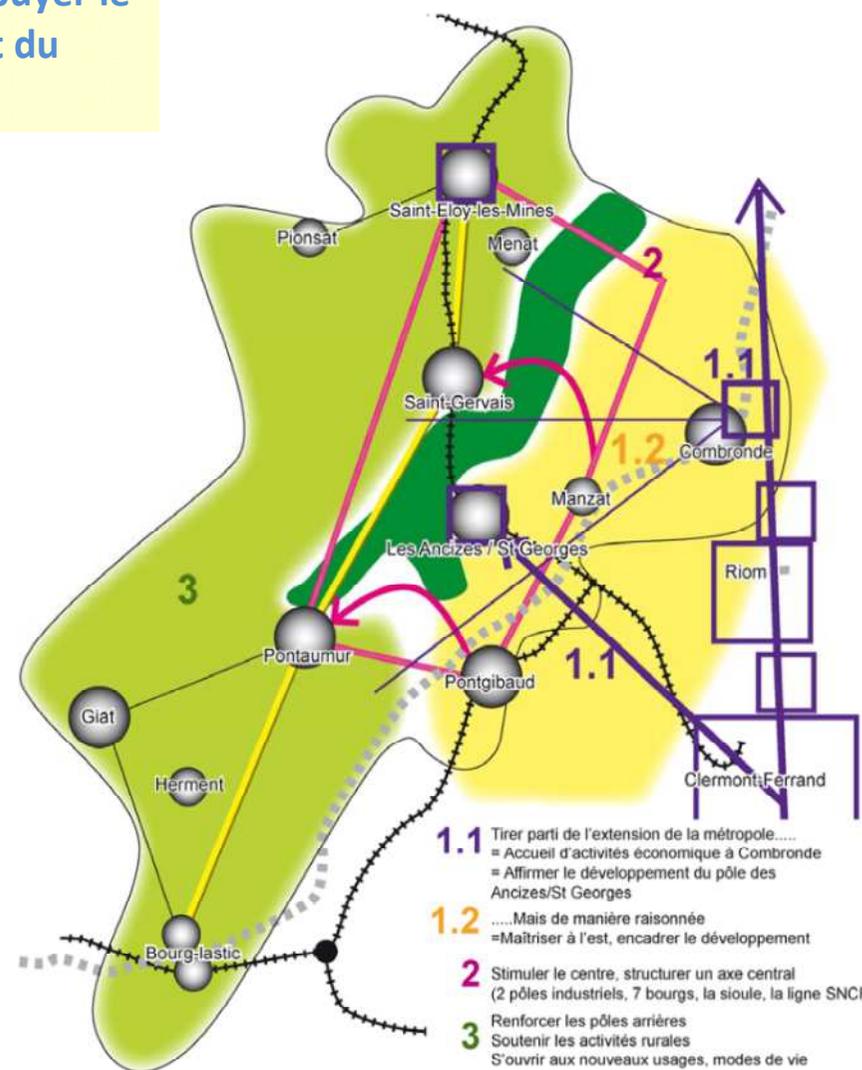


Un réseau de bourgs sur lesquels appuyer le développement du territoire.

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 m² 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 m² 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



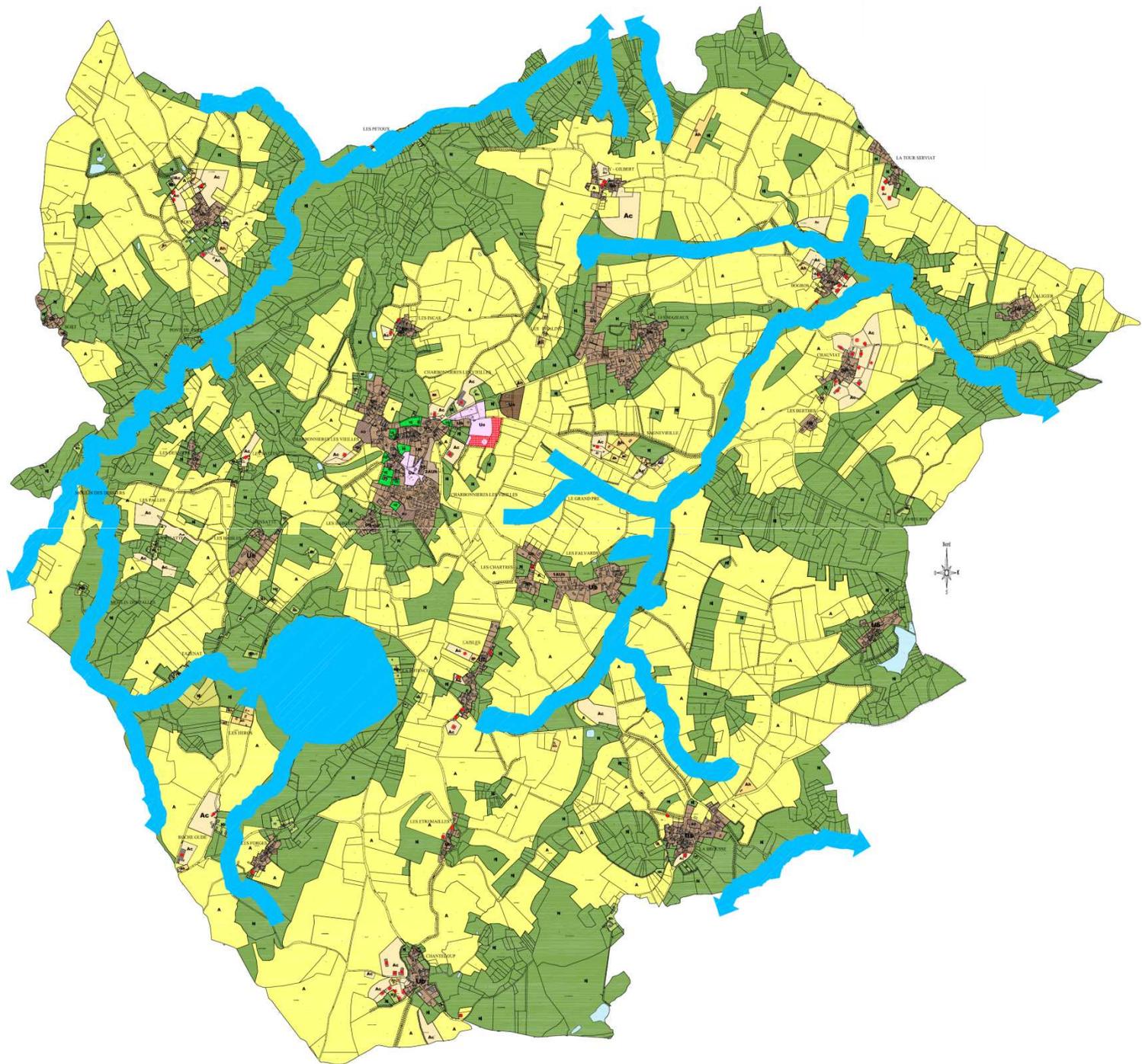
2/ Soutenir et promouvoir l'économie locale pour renforcer la mixité fonctionnelle du territoire



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...

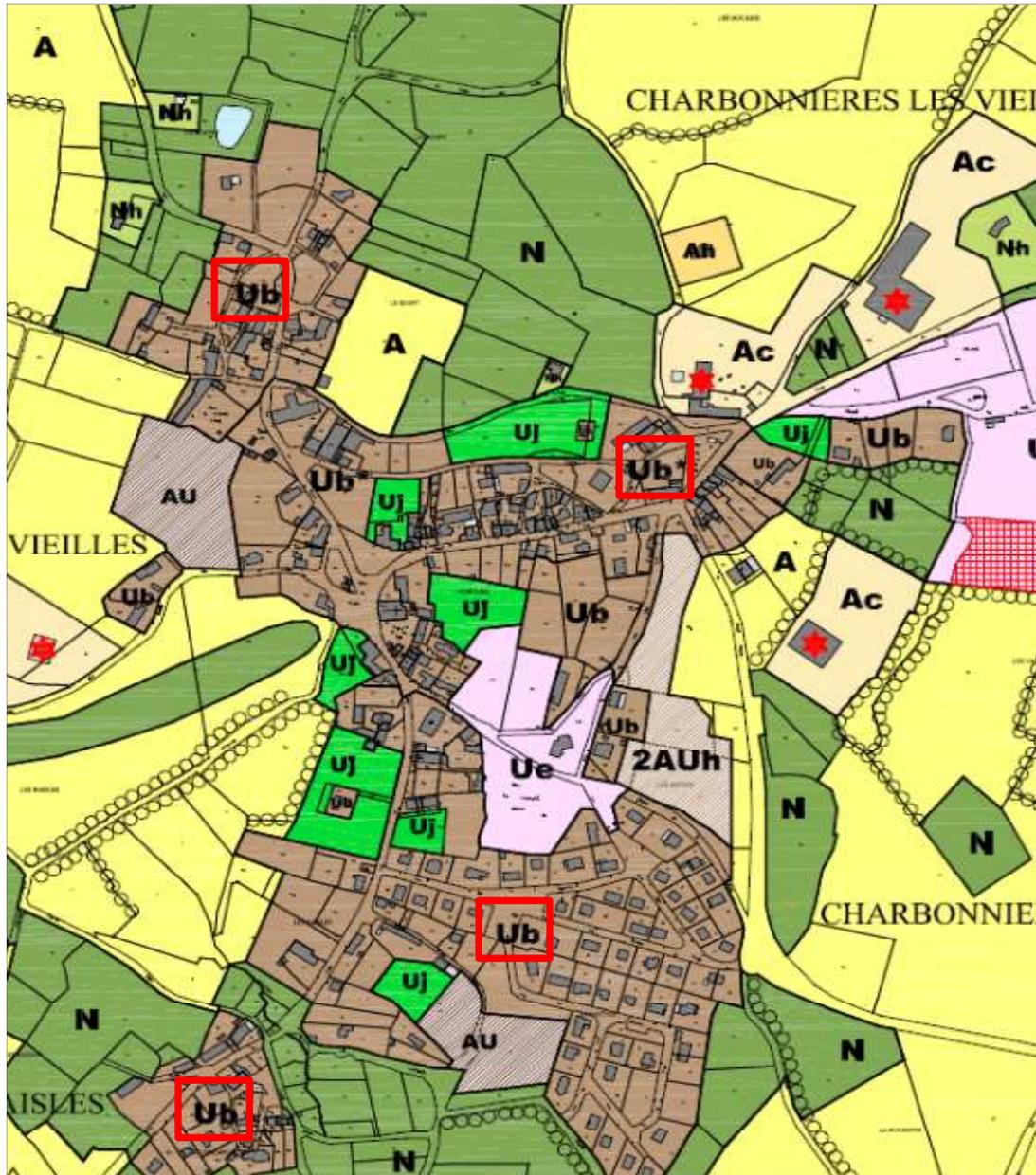
- un règlement qui précise pour chaque zone :
 - Article 1** : les occupations et utilisations du sol interdites
 - Article 2** : celles autorisées sous conditions
 - Article 3** : les conditions en termes d'accès et de voiries
 - Article 4** : la desserte par les réseaux
 - Article 5** : les caractéristiques 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

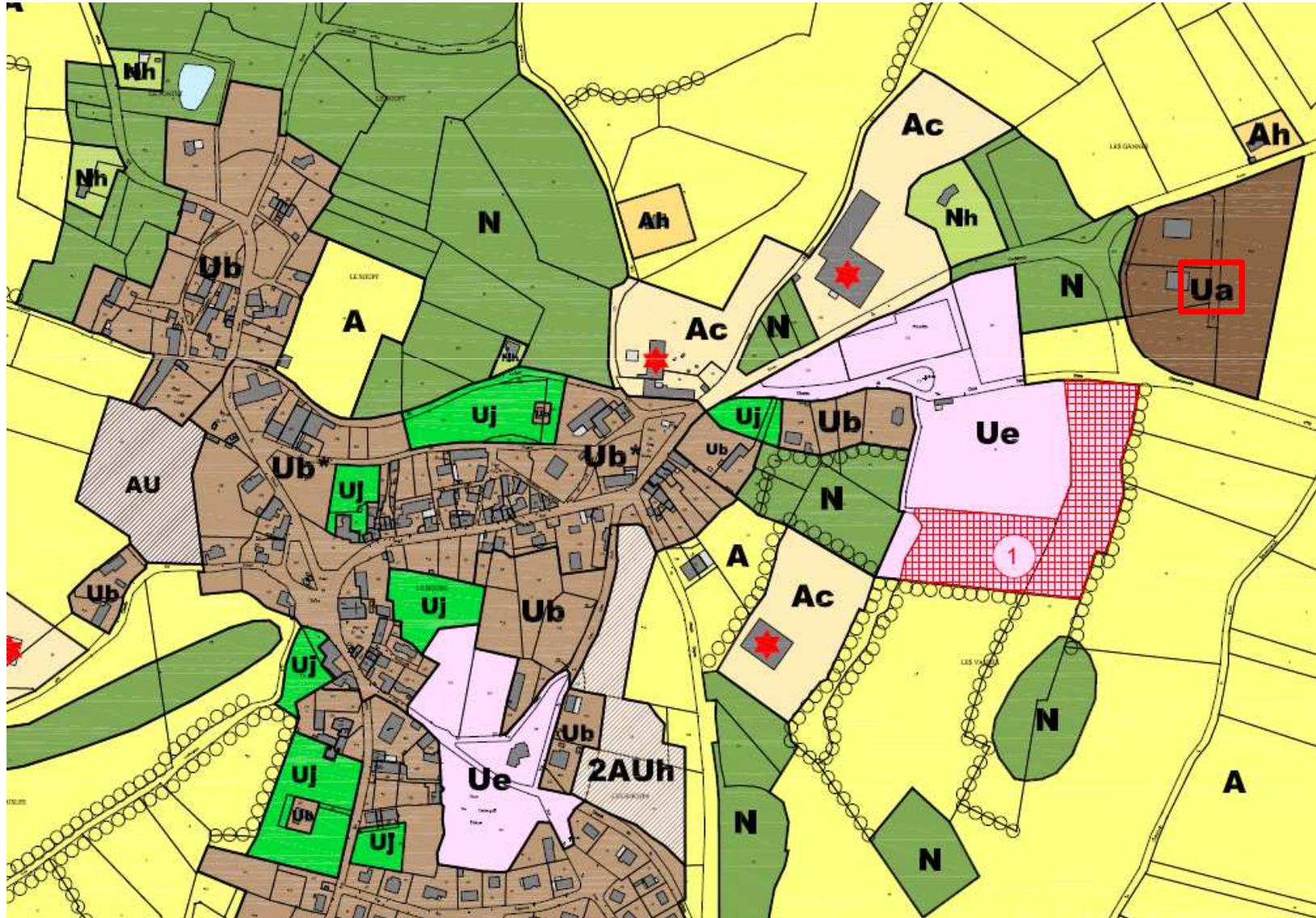
et 20 hameaux :

- 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 Etremaillles
- Chanteloup

Les zones Urbaines - Ua

Secteurs destinés à l'implantation
d'activités économiques

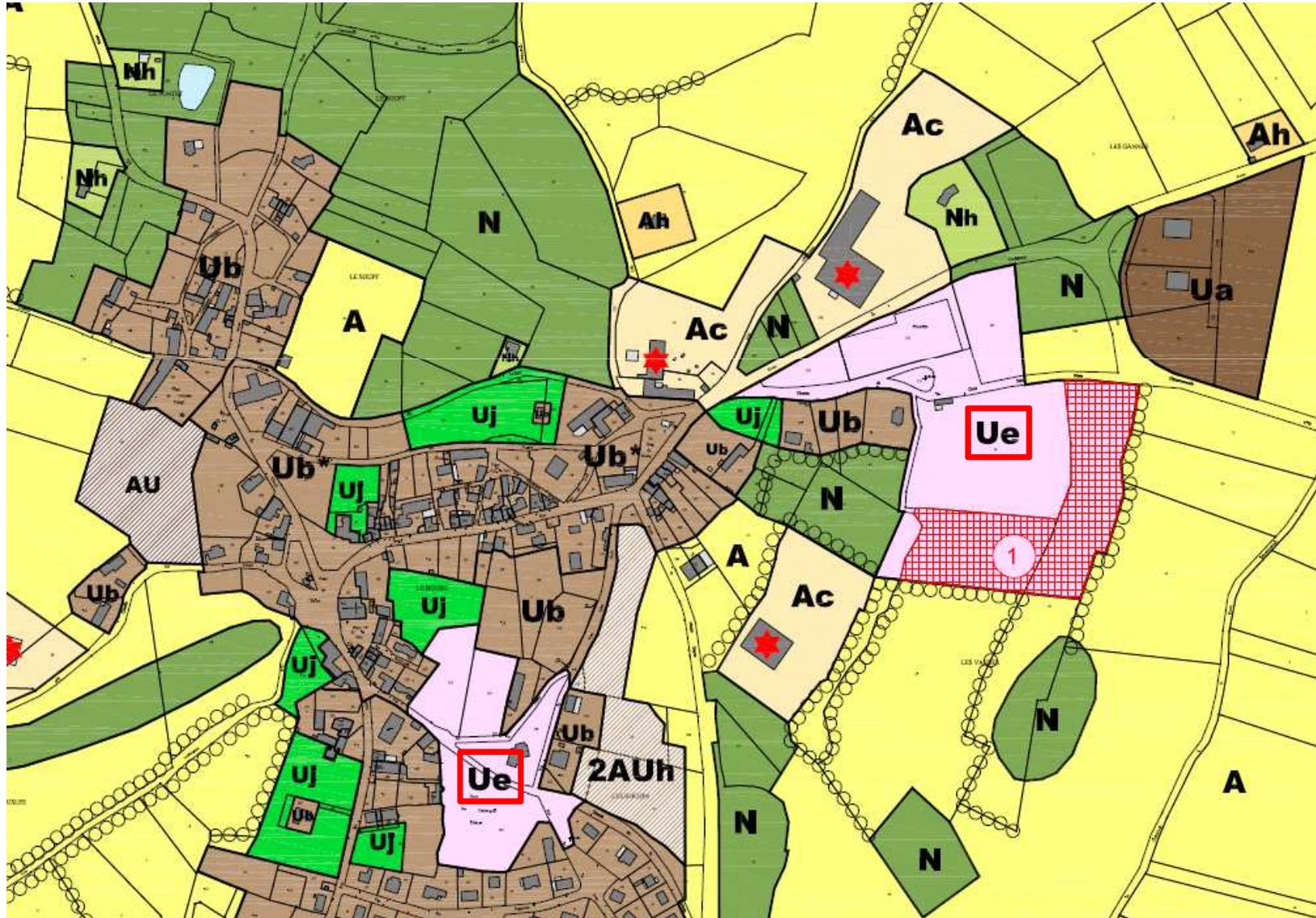
- Le Bourg
- Les Mazeaux



Les zones Urbaines - Ue

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

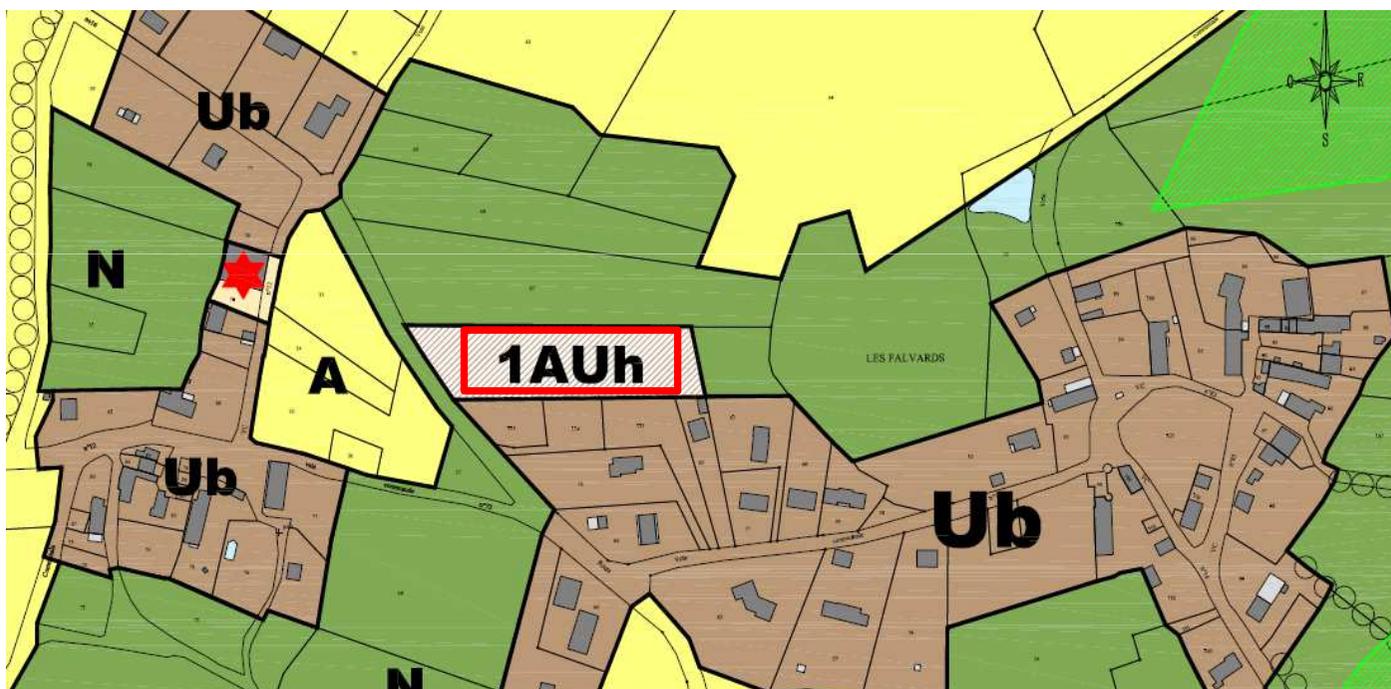
- Le Bourg



Les zones A Urbaniser - AUh

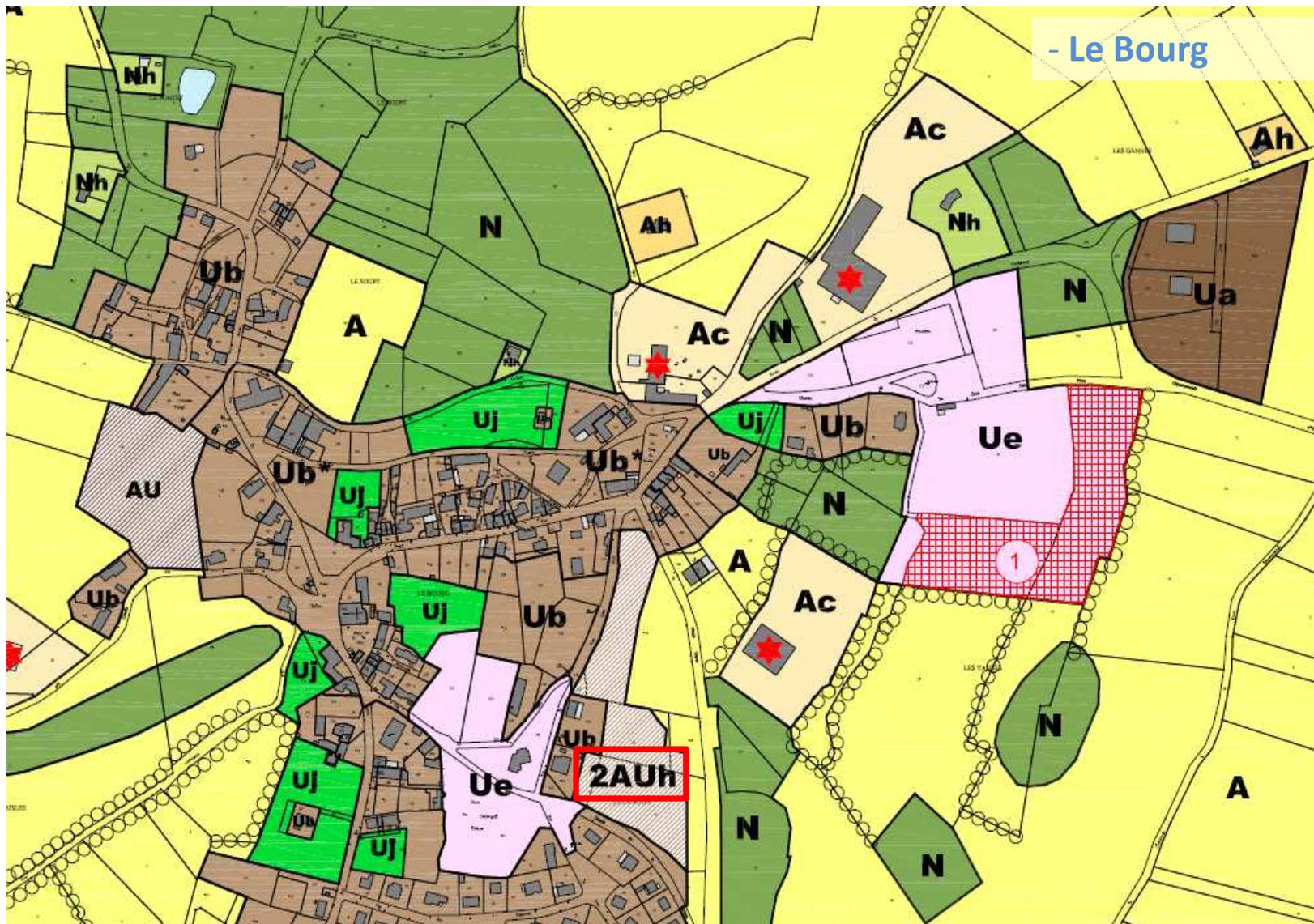
Secteurs insuffisamment équipés pour l'instant, à vocation d'habitat et d'activités

- Les Falvards



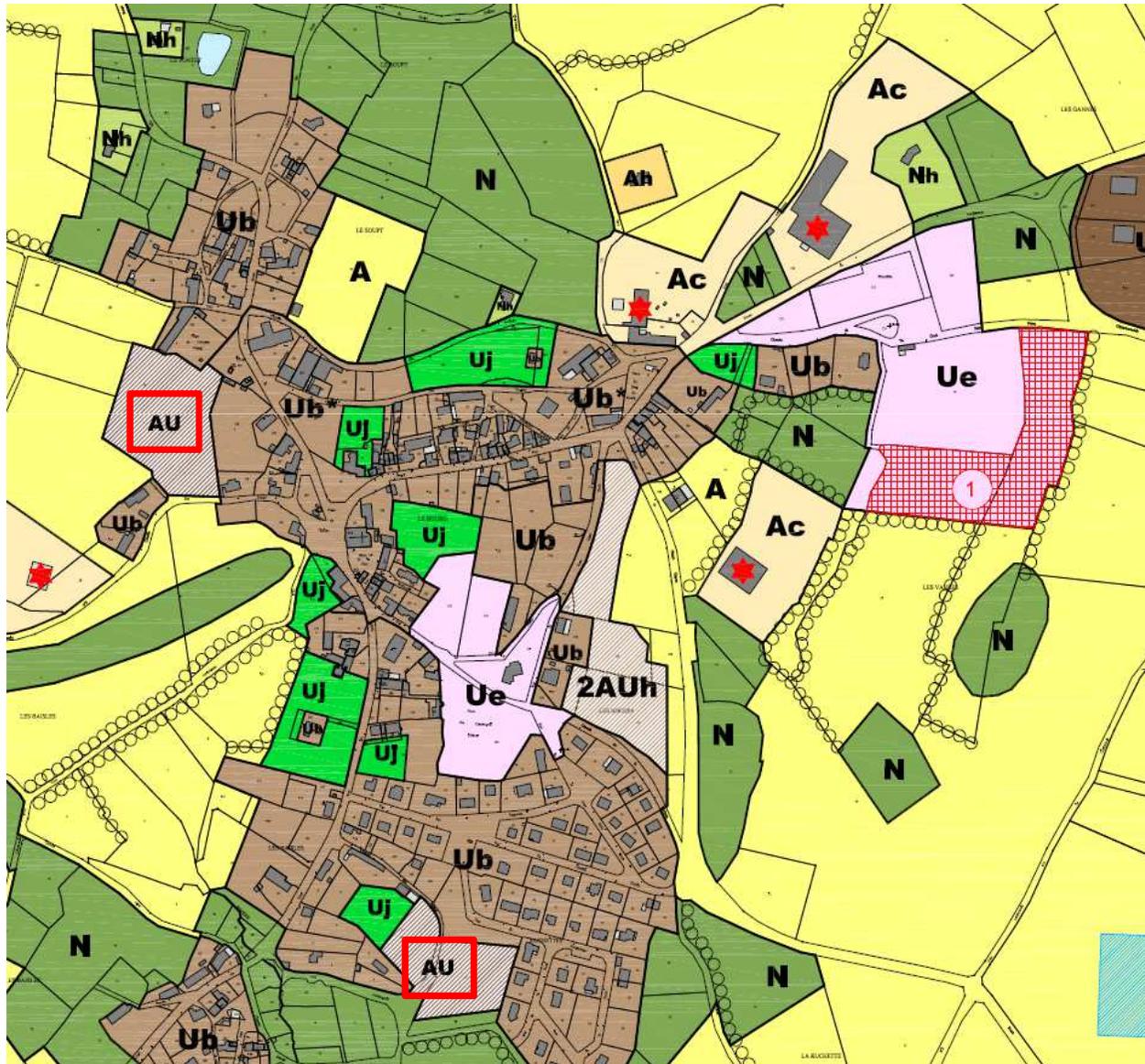
Les zones A Urbaniser - AUh

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



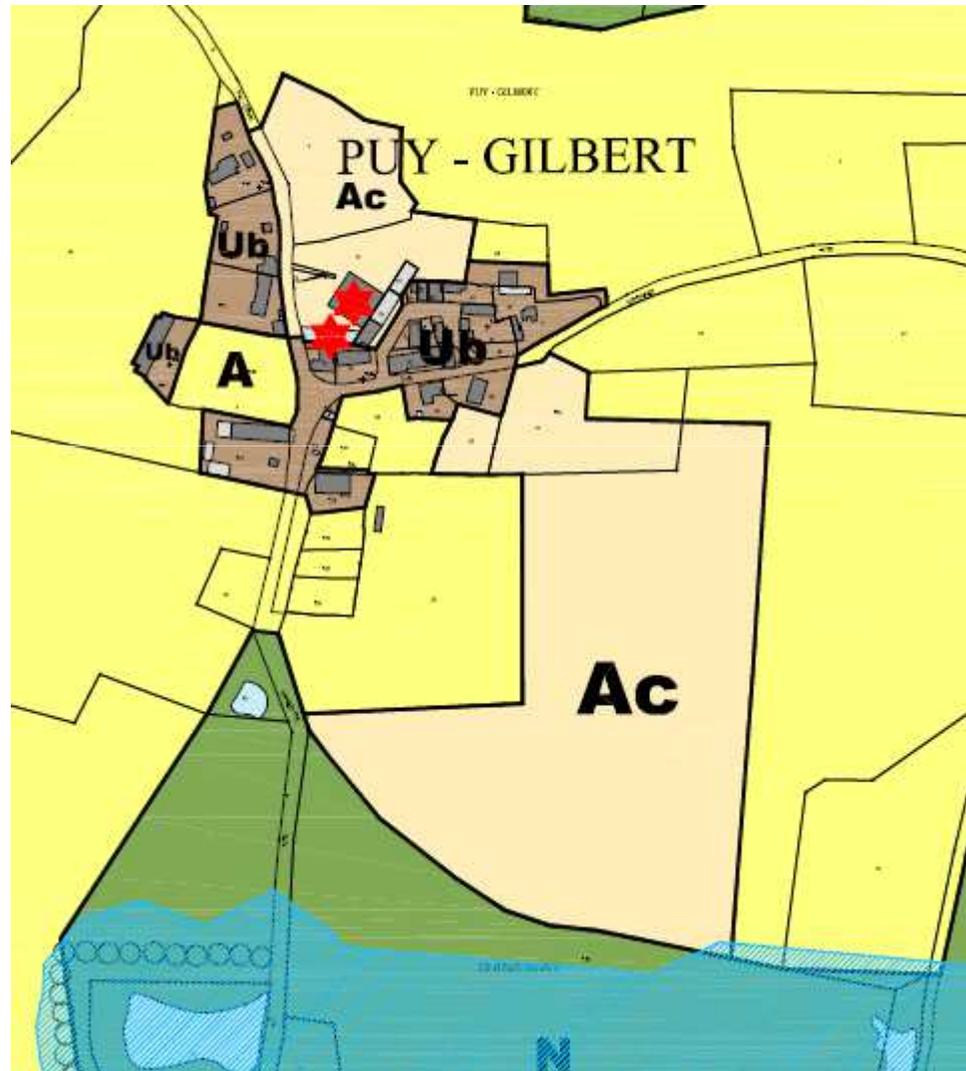
Les zones A Urbaniser - AU

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



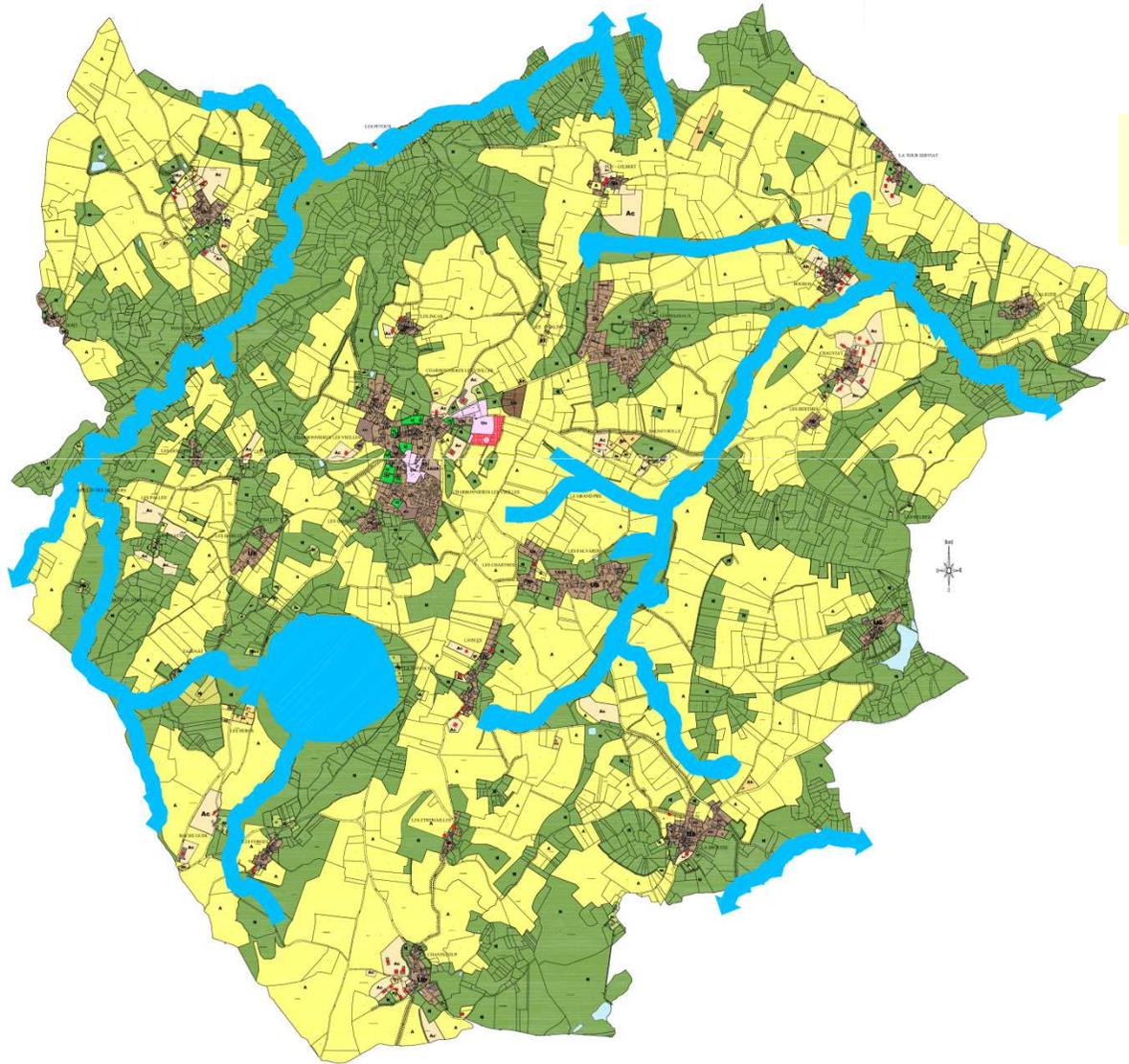
- Le Bourg

Les zones Agricoles constructibles - **Ac**



Secteurs destinés aux constructions nécessaires à l'activité agricole

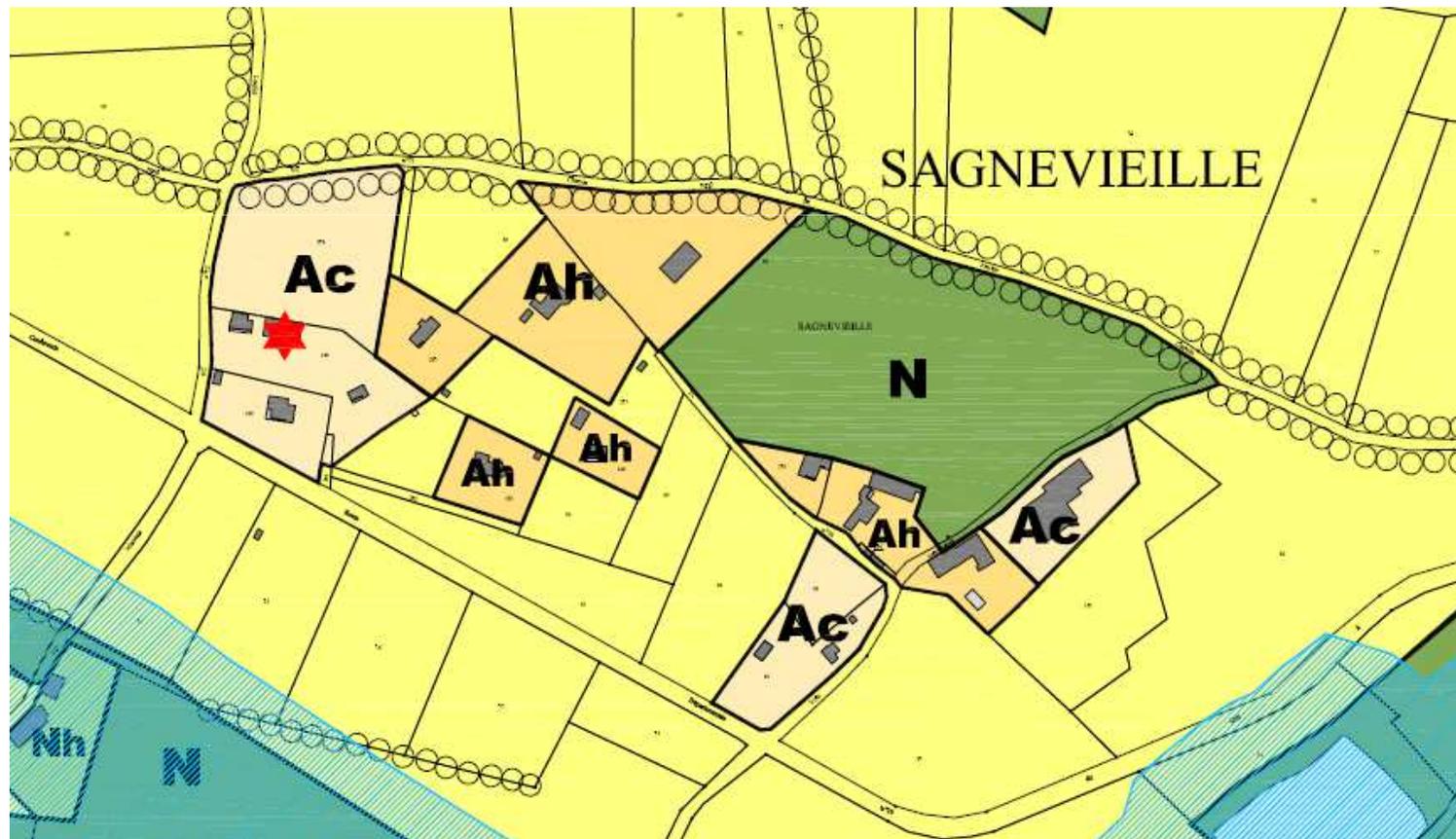
Les zones Agricoles non constructibles - A



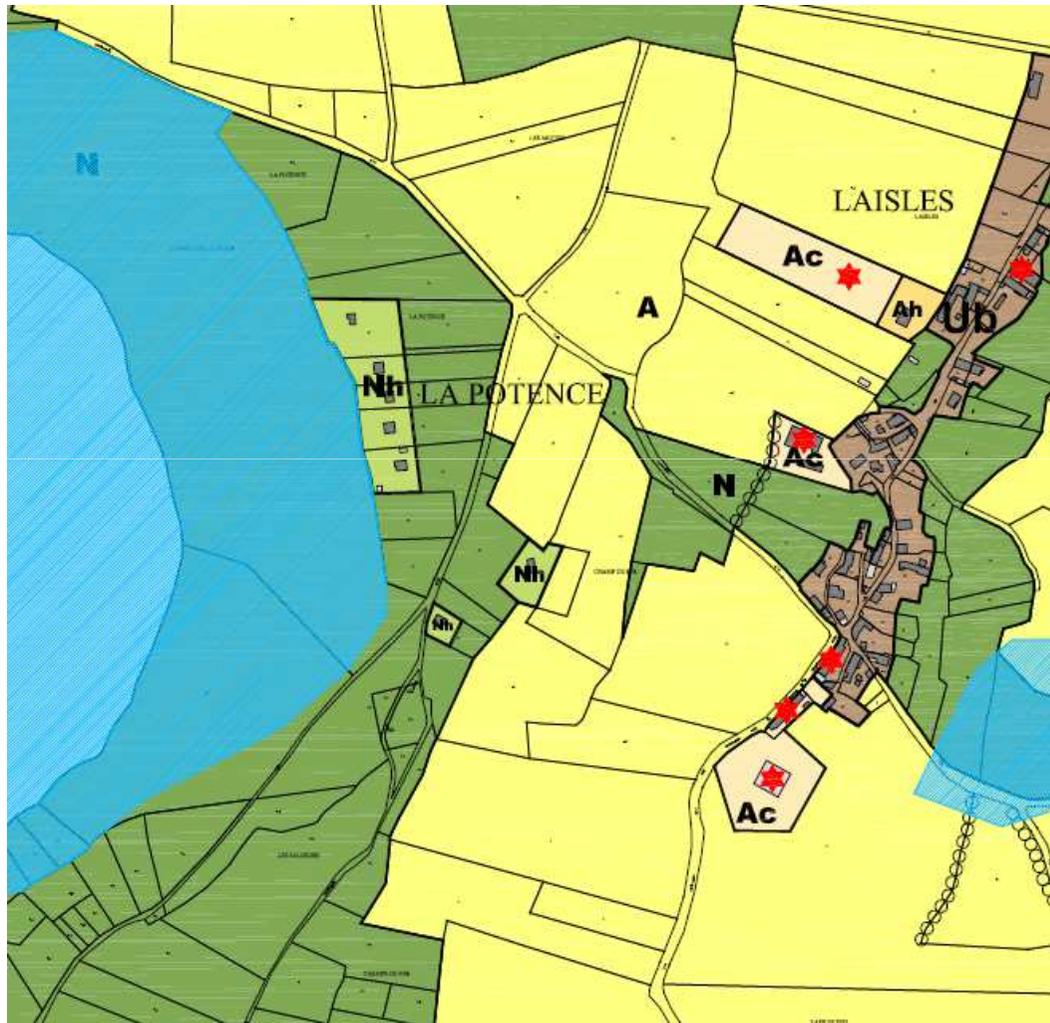
Secteurs agricoles protégés

Habitations isolés dans l'espace agricole - Ah

Extension limitée des constructions existantes autorisée



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

