



## COMMUNE DE CHARBONNIERES-LES-VIEILLES

### Département du Puy-de-Dôme

***Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme***



**Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Réf : 51503

# SOMMAIRE

---

Sommaire.....	2
A. Préambule .....	3
1. LA DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	3
2. LA REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	3
3. LES THEMATIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	4
B. AXE 1 : UN DYNAMISME COMMUNAL A PRÉSERVER .....	5
1. UN TERRITOIRE REPONDANT AU PARCOURS RESIDENTIEL DE SES HABITANTS .....	5
1.1. <i>Envisager une évolution de population cohérente avec les dynamiques démographiques observées récemment .....</i>	5
1.2. <i>Œuvrer à une diversification du parc de logements.....</i>	5
2. UN TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE A CONFORTER .....	6
2.1. <i>Soutenir les activités économiques existantes.....</i>	6
2.2. <i>Favoriser la pérennité de l'activité agricole.....</i>	6
2.3. <i>Accompagner l'exploitation du potentiel touristique du territoire .....</i>	7
C. AXE 2 : UN CADRE DE VIE À PÉRÉNNISER .....	8
1. UN DEVELOPPEMENT ECONOME EN ESPACE A AMBITIONNER .....	8
1.1. <i>Pérenniser les espaces naturels et agricoles qui font la richesse du territoire .....</i>	8
1.1. <i>Respecter l'équilibre existant entre le bourg et les hameaux.....</i>	8
1.2. <i>Encourager la réhabilitation et la valorisation du bâti.....</i>	8
2. UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE A ASSURER .....	9
2.1. <i>Reconnaitre et valoriser la biodiversité comme l'un des vecteurs identitaires du territoire.....</i>	9
2.2. <i>Valoriser les éléments existants de la trame verte urbaine .....</i>	9
3. UNE PRESERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET ARCHITECTURAL.....	10
3.1. <i>Préserver les atouts paysagers de la commune .....</i>	10
3.2. <i>Préserver les caractéristiques du bâti du territoire .....</i>	10

# A. PRÉAMBULE

---

## **1. LA DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Charbonnières-les-Vieilles a décidé de réviser son Plan Local d’Urbanisme.

Le PLU est l’expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d’aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l’urbanisme, précise à son article L.151-5 que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :* »

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l’urbanisme :

- un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol,
- la mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le projet d’aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l’avenir de son territoire sur le moyen terme, soit une dizaine d’années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens qui constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires. **Néanmoins, il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.**

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en termes de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d’illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales. Les concrétisations précises de ces données sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d’aménagement et de programmation...

## **2. LA REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Le PADD est la pièce centrale du PLU, permettant de définir le projet de territoire.

***Un document réfléchi.***

Le projet de territoire s'inscrit dans la continuité de la politique communale. Le PADD est ainsi élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager. Il s'inscrit dans une démarche itérative avec la démarche d'évaluation environnementale. Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux, en sachant que la commune est concernée par le SCoT du Pays des Combraille approuvé le 10 septembre 2010, document en cours de révision.

***Un document concerté.***

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la **délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 2023**.

### **3. LES THEMATIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Charbonnières-les-Vieilles est une commune rurale dynamique du Puy-de-Dôme, localisée à l'extrême Nord de la chaîne des Puys. Son territoire étendu, support à une richesse environnementale et à une agriculture viable, est maillé par un bourg et un réseau d'une quarantaine de hameaux.

Une évolution équilibrée du territoire est projetée, conciliant le maintien des qualités rurales de la commune et poursuite de l'accueil d'une population nouvelle.

Le projet porté par la commune de Charbonnières-les-Vieilles pour son territoire s'articule ainsi autour de 2 axes :

- Axe 1 : un dynamisme communal à préserver
- Axe 2 : un cadre de vie à pérenniser

# B. AXE 1 : UN DYNAMISME COMMUNAL A PRÉSERVER

---

## **1. UN TERRITOIRE REPONDANT AU PARCOURS RESIDENTIEL DE SES HABITANTS**

### **1.1. ENVISAGER UNE EVOLUTION DE POPULATION COHERENTE AVEC LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES OBSERVEES RECEMMENT**

Suite à une période de relative stabilité observée entre 1968 et 1999, l'évolution démographique (+1,4%/an sur la période 2014-2020) met en avant une réelle attractivité résidentielle de la commune depuis les années 2000. Cette dernière apparaît plus marquée qu'à l'échelle de la Communauté de Communes Combrailles Sioule et Morge, où la population progresse de +0,9%/an sur la dernière période de recensement ; ainsi qu'à l'échelle du Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement des Combrailles, où la population progresse d'environ +0,5%/an sur cette même période.

Sur la prochaine décennie, l'objectif est de préserver le dynamisme démographique communal, bien meilleur d'une manière générale et sur le long terme, que celui mesuré à l'échelle intercommunale et départementale. Ainsi sans forcément chercher à conserver une dynamique comparable, la municipalité se positionne sur une augmentation raisonnable de +1,15 % par an en moyenne, soit une population estimée de 1360 habitants à l'horizon 2035, marquant une progression d'environ 210 habitants supplémentaires.

Il s'agit là d'une donnée prospective sachant que l'évolution démographique reste un élément qui ne peut être maîtrisé. Les dernières données INSEE semblent confirmer cette trajectoire avec une population communale estimée à 1153 habitants en 2021, soit une progression moyenne de +1,2%/an depuis 2015.

### **1.2. ŒUVRER A UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS**

La commune souhaite offrir un nombre de logements cohérent avec le maintien de la population existante impactée par le phénomène de desserrement des ménages, mais également avec l'accueil de nouveaux habitants. Pour satisfaire l'atteinte de l'ambition démographique souhaitée par la commune, il s'agira de s'orienter vers une dynamique de production de logements de l'ordre de 110 de logements supplémentaires (environ 11 par an) à l'horizon 2035.

Dans l'objectif de proposer un parcours résidentiel complet sur la commune et de répondre à l'ensemble des besoins de la population actuelle et future, le développement du parc de logements devra favoriser une mixité des formes et typologies bâties offrant des alternatives à la maison individuelle.

Il s'agira en effet de faciliter l'accès à l'habitat sur la commune par une diversification de la production de logements ayant pour but d'offrir des logements accessibles financièrement à l'ensemble des ménages et adaptés aux différents âges de la vie. La commune affiche une volonté forte d'apporter une attention particulière à l'habitat des jeunes familles et des personnes vieillissantes.

En articulation avec la trame bâtie existante, il pourra être imposé pour certains projets dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, une part de logements aidés, de logements individuels groupés, de collectifs et de résidences, de petits logements, de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, de résidence seniors...

D'une manière générale, la production de logements que ce soit dans le neuf ou la réhabilitation, devra porter une ambition à construire un habitat de qualité et économe en énergie.

## **2. UN TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE A CONFORTER**

### **2.1. SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES**

Le territoire de Charbonnières-les-Vieilles connaît une nette hausse des actifs-résidants et une progression significative du nombre d'emplois. Dans ce contexte, la commune souhaite maintenir une activité économique créatrice d'emplois localement, permettant de faire vivre les habitants sur le territoire, comme l'agriculture, les services et commerces de proximité, l'artisanat, le tourisme vert... Ces activités permettent d'éviter de devenir une commune uniquement dortoir, et de créer une vie communale, du lien social, de limiter les déplacements pendulaires en direction des communes voisines...

L'objectif est ainsi de maintenir une dynamique économique de proximité, via le développement des activités existantes sur la zone d'activités des Gannes, via le maintien et le confortement des activités de proximité implantées dans le bourg et les villages.

Toute nouvelle demande de création d'entreprise sur le territoire, permettant de créer de l'emploi, sera étudiée tout en tenant compte des nuisances pouvant être occasionnées. Il s'agira en priorité de tirer parti des infrastructures et constructions existantes, afin d'optimiser le foncier dédié au développement économique.

### **2.2. FAVORISER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

L'agriculture est une activité historique de Charbonnières-les-Vieilles, qui contribue grandement à son identité. Malgré une organisation urbaine éclatée, elle occupe encore une place importante sur l'ensemble du territoire communal. Elle façonne les paysages, participe activement à leur entretien et à l'organisation de la trame verte. Elle joue également un rôle significatif en matière d'économie.

Ainsi, il importe pour la commune d'encourager la pérennité de l'agriculture, en s'orientant vers une gestion économe de l'espace concourant à préserver le foncier agricole et à ne pas accentuer sa fragmentation. Le PLU veillera donc à ne pas développer l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles. Cela dans un souci de préservation des possibilités d'extension des sites d'exploitation et de préservation de distances nécessaires entre habitat et exploitation agricole.

Le confortement des exploitations agricoles sera favorisé en offrant la possibilité de développement des installations existantes et en permettant les nouvelles implantations d'exploitations, sur les secteurs ne présentant pas d'enjeux paysagers et environnementaux, en priorité à proximité des sites déjà existants et en veillant à une insertion qualitative des bâtiments. Les espaces cultivables devront être préservés de toute construction, y compris celles techniques de type hangar.

Il s'agira également de permettre la diversification économique des exploitations (maraichage, agrotourisme, activités complémentaires de vente et de restauration à la ferme...).

En articulation avec les objectifs intercommunaux, régionaux et nationaux, la commune agit en faveur de la transition écologique de son territoire. Elle souhaite favoriser les actions propices à la réduction de la consommation d'énergie et au développement de la production d'énergies renouvelables. Elle désire toutefois que cette dynamique s'inscrive dans le respect des paysages et des pratiques agricoles existantes. Ainsi elle ne souhaite pas permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol ou d'éoliennes sur des terrains cultivables.

### **2.3. ACCOMPAGNER L'EXPLOITATION DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE**

Charbonnières-les-Vieilles présente de nombreux atouts touristiques au sein du territoire de la Communauté de Communes Combrailles Sioule et Morge : inscription au sein de la Chaîne des Puys, présence du Gour de Tazenat, proximité aux gorges de la Sioule, circuits de randonnées, présence d'éléments patrimoniaux identitaires (moulins, tour Serviat, château de Lord Davis...).

En lien avec cette attractivité, la commune dispose sur son territoire d'une offre d'hébergements touristiques contenue qu'elle souhaite pérenniser.

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, de la prise en compte des enjeux environnementaux, d'une desserte viaire et de réseaux adaptés, d'autres projets d'hébergements touristiques pourront voir le jour. Ils devront s'inscrire dans une dynamique de valorisation de l'image de la commune, notamment de son patrimoine naturel. Ces constructions contribueront à la diversification de l'offre d'hébergements.

La commune souhaite également poursuivre l'accueil de visiteurs à la recherche d'un cadre de pleine nature et de la découverte du patrimoine, en :

- Poursuivant la valorisation raisonnée du Gour de Tazenat et des éléments patrimoniaux, notamment dans le cadre du comité de pilotage en lien avec les intercommunalités.
- Identifiant, protégeant et entretenant les parcours de randonnée et liaisons inter-villages existants.

# C. AXE 2 : UN CADRE DE VIE À PÉRÉNNISER

## **1. UN DEVELOPPEMENT ECONOME EN ESPACE A AMBITIONNER**

### **1.1. PERENNISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES QUI FONT LA RICHESSE DU TERRITOIRE**

La trame urbaine de la commune présente une organisation éclatée sur l'ensemble de son territoire. Elle concourt à créer de nombreuses interfaces entre tissu urbanisé et espace agro-naturel. Un développement de l'urbanisation en extension pourrait ainsi avoir un impact fort en matière de fragmentation des continuités écologiques, concourant à dégrader la biodiversité existante. Il pourrait également engendrer une fragmentation du foncier agricole, contraignant l'évolution des exploitations agricoles et le travail du parcellaire agricole.

Le projet d'évolution de l'urbanisation devra donc de privilégier une optimisation des espaces urbanisés et une économie de foncier consommé, afin de concourir à la pérennisation des espaces naturels et agricoles qui font la richesse du territoire.

Ces 10 dernières années, le développement urbain a consommé près de 8,2 hectares. Le projet de développement de la commune à l'horizon de la prochaine décennie, ambitionne une réduction de cette consommation d'espace et un ralentissement du rythme de l'artificialisation des sols conduisant à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers comprise entre 4 et 6 hectares.

### **1.1. RESPECTER L'EQUILIBRE EXISTANT ENTRE LE BOURG ET LES HAMEAUX**

Charbonnières-les-Vieilles est composé d'un bourg et d'une quarantaine de villages, hameaux et lieux-dits dispersés sur le territoire communal. Ce mitage historique, doit être pris en compte dans le projet de PLU.

Le développement résidentiel doit se concentrer sur les enveloppes urbaines existantes, en particulier celles du bourg et des villages principaux, qui bénéficient des conditions nécessaires pour continuer à offrir des constructions adaptées, fonctionnelles et respectueuses des normes (accessibilité, thermique...), tout en tenant compte des contraintes existantes en matière de topographie, desserte, vues lointaines, risques et nuisances. Il s'agira de chercher en priorité des opportunités dans le tissu urbain actuel et d'ouvrir au besoin de nouvelles zones, en cherchant à limiter l'étalement urbain.

Les autres hameaux et lieux-dits sont pour la plupart concernés par une présence agricole encore pérenne et n'apparaissent donc pas comme des secteurs privilégiés de développement. Dans un souci de préservation des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux, leur tissu bâti présentera une évolution limitée. Pour les tiers, cette évolution reposera avant tout sur l'évolution de l'existant par la création d'extensions, de surélévations et d'annexes pour l'habitat.

D'une manière générale, la production de logements que ce soit dans le neuf ou la réhabilitation, devra présenter une organisation conciliant densité bâtie, qualité de vie, bio-climatisme... Elle devra également préserver l'architecture locale et offrir des espaces de respiration favorables à la trame verte urbaine et à la lutte contre les îlots de chaleur.

### **1.2. ENCOURAGER LA REHABILITATION ET LA VALORISATION DU BATI**

Bien que la vacance du parc soit dites « structurelle » au regard de son taux d'environ 7%, bien inférieur à celui de la Communauté de Communes Combrailles Sioule et Morge (12,1%), la commune aspire également à une résorption d'une partie de la vacance du parc des logements afin de soutenir la progression

démographique escomptée. En cohérence avec les politiques locales en la matière, un objectif de remise sur le marché de l'ordre de 10% pourrait être ambitié.

De même, des changements de destinations favorables à la création de logements dans les anciens bâtiments agricoles pourront être identifiés, sous conditions.

## **2. UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE A ASSURER**

### **2.1. RECONNAITRE ET VALORISER LA BIODIVERSITE COMME L'UN DES VECTEURS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE**

La qualité de la biodiversité présente sur Charbonnières-les-Vieilles se traduit par une grande richesse de la faune et de la flore et des milieux naturels. Cette biodiversité est notamment mise en avant par l'identification sur la commune d'un site inscrit (*Gour de Tazenat et extension*) et de deux ZNIEFF de type 1 (*Gour de Tazenat et Vallée de la Morge*).

La commune reconnaît cette biodiversité et son intérêt pour l'attractivité de son territoire. A l'échelle du territoire communal, la préservation des continuités écologiques représentera de ce fait un enjeu majeur dans la valorisation de la biodiversité, mais également dans la qualité du cadre de vie des habitants. Ainsi, il ne s'agira pas de protéger uniquement les cours d'eau et leur ripisylve, mais également l'ensemble des sous-trames qui constituent à l'échelle communale, des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

Ces **sous-trames** participant également à la robustesse du territoire aux changements climatiques, devront bénéficier d'une protection réglementaire au travers du zonage graphique et de prescriptions spécifiques au sein des pièces écrites et opposables du PLU :

- **La sous-trame humide** se compose de l'ensemble des cours d'eau, mares, étangs et prairies humides. Leur préservation et celle de la végétation les accompagnant, est ainsi un enjeu important pour le territoire. Elle joue également un rôle primordial en tant que réservoir d'eau en période sèche et tampon en cas de fortes précipitations.
- **La sous-trame bocagère** composée d'arbres isolés, de haies basses, de haies multi-strates et de ripisylve, forme à la fois des habitats naturels pour les oiseaux, chauves-souris, rapaces, insectes... et des corridors écologiques. A cette valeur écologique, s'ajoute une valeur paysagère pour l'attrait des paysages et un rôle actif d'amortisseurs d'événements météorologiques extrêmes dans le cas de fortes pluies (réception des eaux dans les sols), de fortes chaleurs (climatiseurs naturels : pouvoir atténuant par ombre et transpiration) ou de vents.
- **La sous-trame boisée** présente également une forte diversité. Les boisements présumés anciens constituent à la fois des réservoirs de biodiversité en matière de flore et de faune, mais également de corridors facilitant le déplacement de la faune. Ils permettent de protéger les sols et constituent de véritables puits de carbone.

### **2.2. VALORISER LES ELEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE URBAINE**

Les espaces verts en milieu urbanisé (parcs, jardins, potagers...) constituent un levier d'intervention majeur pour faire face simultanément aux grands enjeux environnementaux et de santé publique dans un contexte d'urbanisation croissante et de réchauffement climatique. Leur préservation est essentielle tant leurs rôles écologique, bioclimatique, paysager, social... est important.

La végétalisation et la désimperméabilisation des espaces doivent être des projets pour le futur et être anticipés dans le document d'urbanisme. Il convient également d'attacher une attention particulière aux secteurs préservés de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : ils participent à la mise en valeur du patrimoine architectural et nécessitent un travail de protection particulier.

Consciente de ces enjeux, dans un objectif de valorisation du cadre de vie, la municipalité de Charbonnières-les-Vieilles souhaite favoriser la préservation des espaces paysagers existants intra-muros, en particulier ceux qui maillent le bourg.

### **3. UNE PRESERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET ARCHITECTURAL**

#### **3.1. PRESERVER LES ATOUTS PAYSAGERS DE LA COMMUNE**

Située entre la chaîne des Puys et le plateau des Combrailles, Charbonnières-les-Vieilles est une commune rurale caractéristique des Combrailles Volcaniques, majoritairement occupée par de l'espace agricole.

La commune présente ainsi une topographie vallonnée, favorable à des vues éloignées qu'il sera important de préserver :

- En conservant les paysages ouverts existants, en encourageant le maintien de l'activité agricole et en veillant à l'équilibre entre espace agricole et espace naturel/boisé.
- En conservant une urbanisation centrée sur le bourg et les villages principaux.
- En portant une attention particulière à la qualité des franges urbanisées.
- En incitant la réalisation d'aménagements qualitatifs aux abords des constructions, notamment en matière d'aspect extérieur des bâtiments et de choix des essences des plantations.

Les motifs paysagers constitués notamment par le Gour de Tazenat, les Puys Saint-Pierre, Saint-Bonnet et Garnot, ainsi que par les vallées de la Morge et de l'Aise, devront bénéficier d'une attention particulière.

#### **3.2. PRESERVER LES CARACTERISTIQUES DU BATI DU TERRITOIRE**

La commune est riche d'un patrimoine bâti ancien et de nombreux éléments du petit patrimoine qui participent à l'identité même du territoire.

La commune souhaite ainsi préserver l'histoire architecturale de son territoire :

- En mettant en place des règles visant à préserver les caractéristiques de l'architecture traditionnelle dans le cadre des travaux de rénovations.
- En garantissant une évolution harmonieuse du bâti, respectueuse de l'identité architecturale du territoire. Des prescriptions seront ainsi introduites concernant notamment les prospects et l'aspect des nouvelles constructions, pour favoriser une cohérence architecturale avec le patrimoine bâti existant.

Les éléments du petit patrimoine et les bâtiments remarquables à protéger seront identifiés dans le PLU. Cette identification visera également à sensibiliser les habitants à la mise en valeur et à l'entretien du patrimoine.