



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### Livre 3 : Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PLUI approuvé le : 23 juin 2015

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 8 février 2018

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
I.    Le PADD : Expression d'un choix stratégique .....	4
II.   Portée juridique du PADD .....	4
III.  Les objectifs.....	4
IV.  Les préalables.....	5
1.  Cadrage environnemental .....	5
2.  Cadrage spécifique.....	6
<b>LES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD</b> .....	<b>8</b>
I.    ORIENTATION 1 : Un cadre de vie remarquable à valoriser .....	8
1.  Les villages et les bourgs de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat : un patrimoine rural à préserver et à valoriser .....	8
2.  Le cadre paysager de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat: une identité à préserver et à valoriser .....	9
3.  Conforter l'offre de services et de loisirs.....	10
4.  Sécuriser et compléter les cheminements piétons.....	11
5.  Créer les conditions nécessaires au confortement des communications numériques .....	11
II.   ORIENTATION 2 : Offrir des logements de qualité, adaptés à toutes les populations, tout au long de leur vie, dans un souci de développement équitable du territoire .....	12
1.  Développer un territoire accueillant, solidaire, répondant aux besoins de toutes les générations .....	12
2.  Développer un habitat qui participe au maintien d'une qualité de vie dans les bourgs.....	16
3.  Favoriser un développement durable du territoire peu consommateur d'énergie et d'espace.....	18

III.	ORIENTATION 3 : Une économie à conforter qualitativement.....	19
1.	Soutenir les activités commerciales et artisanales présentes .....	19
2.	Renforcer les activités artisanales de la Communauté de communes du Pays de Cunhat et encourager le développement de nouvelles activités .....	19
3.	Préserver et valoriser l'activité agricole.....	20
4.	Préserver et valoriser l'activité sylvicole.....	20
5.	Renforcer l'attractivité touristique et le développement des équipements de loisirs sur l'ensemble du territoire .....	21
6.	Préserver et valoriser les carrières .....	21
IV.	ORIENTATION 4 : Protéger et valoriser les paysages et les secteurs d'intérêt écologique tout en limitant les risques et les nuisances.....	22
1.	Protéger et valoriser les continuités écologiques et paysagères du territoire.....	22
2.	Lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	25
3.	Limiter les risques et nuisances .....	25

# PREAMBULE

## I. Le PADD : Expression d'un choix stratégique

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, a été élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de la Communauté de communes. Clef de voûte du PLUI, il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil communautaire et a permis de guider le processus d'élaboration du PLUI dans son intégralité.

Le PADD exprime le projet sur lequel la Communauté de communes souhaite s'engager pour les années à venir, en transcrivant les orientations d'urbanisme et d'aménagement qu'elle a souhaité inscrire dans un projet de développement intercommunal qui concilie respect de l'environnement, maîtrise du développement urbain et accueil de population nouvelle.

Ce projet a été élaboré dans une logique de développement durable en prenant compte les principes définis dans le Code de l'urbanisme.

## II. Portée juridique du PADD

Bien qu'il ne soit plus opposable aux tiers depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD constitue un document important puisqu'il a pour fonction de définir l'avenir de la commune pour les prochaines années.

## III. Les objectifs

Cinq principes importants ont été adoptés dans ce PLU :

- Mixité sociale et typologique pour l'habitat
- Préservation et mise en valeur du patrimoine de l'intercommunalité
- Réflexion collective intégrant les spécificités de chaque commune
- Développement s'appuyant sur les secteurs existants du territoire
- Maîtrise de l'extension urbaine afin de sauvegarder l'activité agricole

## IV. Les préalables

### 1. Cadrage environnemental

#### ⇒ Cinq finalités du développement durable à respecter :

(Source : *Cadre de référence des projets territoriaux de développement durable, Ministère du Développement Durable*)

- Lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère,
- préserver la biodiversité, protéger les milieux et les ressources,
- permettre l'épanouissement de tous les êtres humains,
- assurer la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations,
- fonder les dynamiques de développement sur des modes de production et de consommation responsables.

#### ⇒ Un territoire particulier à développer

Le projet de la Communauté de communes doit résoudre le défi de permettre le maintien de la population sur le territoire et d'accueillir de nouveaux arrivants. L'équilibre entre réhabilitation des logements anciens et constructions nouvelles devra tenir compte des caractéristiques de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat, à savoir :

- un cadre de vie privilégié,
- des contraintes environnementales et paysagères,
- une attractivité modérée.

## 2. Cadrage spécifique

Si le PADD est l'expression de la stratégie de développement de l'intercommunalité, il intègre les orientations définies par le Parc naturel régional Livradois-Forez.

A ce titre, le projet intercommunal s'insère dans les objectifs définis dans la Charte du Parc 2011-2023 qui indique :

*« Les documents d'urbanisme réalisés dans le périmètre du Parc détermineront des orientations d'aménagement et de programmation, un zonage et un règlement :*

- Privilégiant la densification et la reconquête des centres-bourgs et des hameaux les plus importants, stoppant l'urbanisation linéaire. Les documents d'urbanisme respecteront les coupures d'urbanisation identifiées au plan de Parc. Une extension importante de bourg ou de hameaux fera l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques et devra conserver les silhouettes de village identifiées au plan du Parc. Les autres lieux habités n'ont pas vocation à accueillir d'importantes extensions ;*
- Garantissant la bonne intégration des constructions et des réhabilitations, tant en termes architecturaux (compacité et volume du bâti, couverture, matériaux, teinte, etc.) qu'en termes paysagers (implantation sur les parcelles et selon la voirie, mitoyenneté, rapport à l'espace public, insertion dans la pente, etc) ;*
- Visant à améliorer significativement l'efficacité foncière des zones constructibles ;*
- Favorisant la requalification des espaces dégradés liés à l'urbanisation linéaire des friches et des quartiers de gare, notamment ceux identifiés au plan de Parc ;*
- Traduisant clairement la volonté de la collectivité de minimiser les consommations énergétiques et d'accroître les performances environnementales des bâtiments : caractéristiques bioclimatiques des parcelles, compacité du bâti, constructions mitoyennes, orientation des façades, choix des matériaux, etc ;*
- Traduisant clairement la volonté de la collectivité de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et la mise en place éventuelle de réseaux de chaleur ;*

- *Traduisant clairement la volonté de la collectivité de réduire les déplacements : proximité et mixité fonctionnelle, limitation des extensions linéaires, etc ;*
- *Conservant les « coupures vertes » et gardant ouverts les clairières et les points de vue depuis les axes à forts enjeux identifiés au plan de Parc ;*
- *Garantissant une bonne gestion quantitative et qualitative de l'eau (éloignement des équipements polluants des milieux aquatiques et humides, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.) et le maintien des milieux aquatiques (zones de divagation des rivières, mares, serves, fossés, etc) ;*
- *Respectant les structures paysagères identifiées dans le schéma paysager ;*
- *Garantissant la préservation des zones d'intérêt écologique inventoriées au plan de Parc ;*
- *S'attachant à préserver et à restaurer les réseaux écologiques ;*
- *N'autorisant la construction d'éoliennes soumises au permis de construire, pour les départements du Puy-de-Dôme et de la Haute-Loire:*
  - *que dans les secteurs identifiés au plan de Parc, conformément au schéma éolien, ou à proximité immédiate sous réserve d'études approfondies conduites par un paysagiste indépendant des opérateurs éoliens concernés ;*
  - *que dans les secteurs qui seront déterminés dans le futur schéma du Parc spécifiquement consacrés au « petit éolien ». »*

\*\*\*

Les orientations du PADD se déclinent autour de ces axes en principes et en outils à mettre en place dans les pièces suivantes du PLUI.

# LES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

## I. ORIENTATION 1 : Un cadre de vie remarquable à valoriser

### 1. **Les villages et les bourgs de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat : un patrimoine rural à préserver et à valoriser**

#### ***a) Maintenir la compacité des villages et bourgs***

En fonction de la forme de leur silhouette, chaque bourg et hameau est reconnaissable. Brousse avec sa silhouette compacte en promontoire, Tours-sur-Meymont dont la silhouette s'étire en ligne de crête, Auzelles et Ceilloux accrochés aux versants des vallons, Cunlhat en forme d'étoile, La Chapelle-Agnon et Domaize qui s'étirent autour d'une rue. Le maintien de la compacité des noyaux urbains et d'espaces ouverts aux alentours constitue une condition nécessaire à la préservation des silhouettes urbaines en tant qu'éléments repères et identitaires.

#### ***b) Encadrer le développement des hameaux en autorisant leur confortement dans le respect de la composition urbaine traditionnelle***

Ce territoire rural se caractérise par une forte dispersion des noyaux bâtis. La Communauté de communes compte 338 hameaux, qui sont parfois plus importants que certains bourgs. Cette dispersion de l'habitat héritée des apports démographiques des siècles précédents est liée au développement des activités agricoles traditionnelles et à la géographie du territoire.

Les hameaux regroupent l'ensemble des enveloppes urbaines ou simples constructions isolées en dehors des bourgs. Ils font largement partie du dynamisme local par les fonctions qu'ils abritent. En effet, ils sont composés d'exploitations agricoles, de petit artisanat et de logements.



Tous les hameaux ne sont pas à renforcer. Des critères sont instaurés pour le choix des hameaux. Ils sont amenés à se développer de manière limitée, essentiellement dans les dents creuses.

## **2. Le cadre paysager de la Communauté de communes du Pays de Cunhat: une identité à préserver et à valoriser**

### ***a) Conforter le maintien des grands éléments structurants le territoire***

Avec un taux de boisement moyen de 46 % sur l'ensemble du territoire, la Communauté de communes apparaît comme un territoire fortement boisé comparé à la moyenne départementale qui est de 32 %. A noter qu'à Auzelles, Brousse et La Chapelle-Agnon, les communes les plus boisées du territoire, les massifs forestiers constituent de grands ensembles naturels non fragmentés. Ce sont en particulier les Bois de la Rodde, Bois de Berrat, Bois de Pradelles, Bois de Pierre Blanche. Parallèlement, les prairies et cultures représentent environ 41 % du territoire intercommunal. Prairies pâturées, prairies de fauche et espaces de cultures se répartissent sur les espaces ouverts. Ces éléments structurants pour le paysage sont également des corridors écologiques à préserver.

### ***b) Les principales ripisylves et vallons encaissés, ossature du Pays de Cunhat***

Les nombreux cours d'eau affluents de la Dore (le Miodet, le ruisseau de Mende, le ruisseau des Graves, le ruisseau de Minchoux) impriment des entailles boisées sur le plateau. Ce sont autant de corridors écologiques à préserver.

### ***c) Protéger les connexions visuelles entre bourgs et villages***

Les bourgs et hameaux sont disséminés sur ce territoire, occupant le plus souvent des positions hautes, à flanc de versant ou juchés sur les croupes cultivées. Cette disposition héritée d'une activité agricole axée sur la polyculture (bocage, pâtures, céréales, vergers, jardins, bois...) constitue aujourd'hui un milieu ouvert et accueillant. On observe, d'un noyau urbain à l'autre, d'un versant à l'autre, ou d'un sommet à l'autre, des relations de co-visibilité. Cette articulation est primordiale dans la structuration du territoire et prend part à la qualité du mode d'habiter sur ce territoire. Néanmoins, les vues se ferment peu à peu, les boisements sommitaux créent des masques imposants. La Communauté de communes veille à la connexion visuelle entre les bourgs.

#### **d) Préserver l'identité paysagère**

Les éléments dits de « petit patrimoine » s'ajoutent aux ensembles architecturaux remarquables : croix, fours à pain, fontaines, puits, serves, biefs... Ils participent à la construction du paysage du territoire intercommunal. La Communauté de communes veille au maintien de ces éléments qui contribuent à l'identité paysagère du territoire.

L'identité des hameaux et bourgs est très fortement dépendante de l'interrelation entre le bâti et les composantes végétales. Les prés vergers, les jardins vivriers, des parcs attachés à des maisons de maîtres et châteaux, avec la présence d'arbres remarquables, trouvent en effet une imbrication savante avec l'habitat rural. Arbres isolés, haies, complètent ce dispositif végétal et contribuent à la qualité de vie des hameaux et bourgs. Les jardins contribuent également à l'aération de l'urbanisation.

Certains principes architecturaux sont communs à l'ensemble du Pays de Cunlhat. L'adaptation à la pente, avec une implantation dans le sens de la pente, constitue un vrai dénominateur commun à l'architecture vernaculaire remarquable dans les hameaux. L'implantation « en chaîne », avec la succession de maisons d'habitation, anciennes granges et étables, constituent une forme d'organisation du bâti identitaire du territoire. Les hameaux présentent une diversité de matériaux qui font chacun référence à une vocation et une typologie du bâti. En règle générale, la volumétrie du bâti reste très simple. La forme des hameaux est intimement liée aux formes anciennes des exploitations agricoles traditionnelles. Pour pouvoir préserver ce patrimoine majeur du territoire, ces constructions doivent pouvoir évoluer pour répondre à de nouveaux besoins autres qu'agricoles et redevenir support du développement économique du territoire.

### **3. Conforter l'offre de services et de loisirs**

Le maintien d'un niveau de services et d'équipements doit répondre aux besoins de toutes les populations. La Communauté de communes présente une offre moyenne d'équipements, de services et de loisirs principalement centralisée sur la commune de Cunlhat, dont la structure est à consolider avec l'évolution de la population dans les prochaines années. La Communauté de communes prévoit le maintien des services et notamment l'offre de soins.

#### **4. Sécuriser et compléter les cheminements piétons**

Dans une optique de développement durable, les modes de déplacement doux respectueux de l'environnement doivent être multipliés. La démarche engagée a pour ambition de privilégier les modes doux en développant le maillage de continuités piétonnes. Il s'agit de renforcer le maillage de la Communauté de communes par l'utilisation des chemins ruraux permettant de relier les différents hameaux et secteurs de la commune et de réaliser par tranches successives l'aménagement et l'entretien des sentiers de randonnées.

#### **5. Créer les conditions nécessaires au confortement des communications numériques**

L'usage des moyens numériques de communication se développe très rapidement dans les entreprises et chez les particuliers. Il s'agit bien évidemment de changements essentiels que la collectivité territoriale souhaite accompagner.

La volonté de la Communauté de communes est qu'à terme l'ensemble des habitants aient accès à des moyens de communication efficaces. En permettant le confortement des espaces à proximité des réseaux, la Communauté de communes affiche un projet de densification à proximité des installations existantes.

## II. ORIENTATION 2 : Offrir des logements de qualité, adaptés à toutes les populations, tout au long de leur vie, dans un souci de développement équitable du territoire

### 1. Développer un territoire accueillant, solidaire, répondant aux besoins de toutes les générations

#### a) *Soutenir l'accueil de nouveaux résidents sur le territoire en se fixant un objectif de croissance démographique de 0,2 % par an.*

L'évolution démographique de ces dernières années témoigne d'une attractivité retrouvée sur le territoire du Pays de Cunlhat. Cet accueil doit être raisonné pour éviter de déséquilibrer le fonctionnement actuel du territoire et ainsi assurer la pérennité des équipements mais également la qualité du cadre de vie et des paysages. Dans cette logique, l'objectif affiché est modeste, il s'agit d'atteindre 3511 habitants d'ici 2025 soit 70 habitants de plus qu'en 2015 afin de maintenir la croissance démographique actuelle de 0.2% par an.

	OBJECTIFS VISES
<b>POPULATION EN 2025</b>	3441 (population municipale) + 0.2 %/an sur 10 ans = <b>3511</b> <b>POPULATION 2025 : 3511 HABITANTS</b> <b><u>70 habitants de plus qu'en 2015</u></b>
<b>BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2025 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION</b>	50 logements à créer pour maintenir la population existante <b>150 logements à créer au total entre 2015 et 2025 pour observer un rythme de 15 logements par an inscrit dans le PLH</b>

La densité souhaitée est fixée à 10 logements par hectare en moyenne.

La répartition des constructions et des surfaces réservées pour ces nouvelles constructions est décrite dans le tableau ci-dessous :

	AUZELLES	BROUSSE	CEILLOUX	CUNLHAT	DOMAIZE	LA CHAPELLE AGNON	TOURS SUR MEYMONT	TOTAL CCPC	
PERMIS DE CONSTRUIRE 2004-2013	Permis de construire 2004-2013	13,00	14,00	6,00	44,00	20,00	21,00	30,00	148,00
	Pourcentage PC / total PC	0,09	0,09	0,04	0,30	0,14	0,14	0,20	1,00
REHABILITATION	Taux de réhabilitation	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
	Nombre de PC qui concerne la réhabilitation	3,90	4,20	1,80	13,20	6,00	6,30	9,00	44,40
	Pourcentage de PC qui concerne la réhabilitation	0,09	0,09	0,04	0,30	0,14	0,14	0,20	1,00
CONSTRUCTION LOGEMENTS NEUFS	Nombre de PC qui concerne les constructions de logements neufs (2004-2013)	9,10	9,80	4,20	30,80	14,00	14,70	21,00	103,60
BESOIN EN LOGEMENT 2014-2024	Nombre de logements /communes à créer	13,18	14,19	6,08	44,59	20,27	21,28	30,41	150,00
	Taux de réhabilitation	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
	Nombre de logements a créés - 30 % réhab	3,95	4,26	1,82	13,38	6,08	6,39	9,12	45,00
	NOMBRE REEL DE NOUVEAUX LOGEMENTS	9,22	9,93	4,26	31,22	14,19	14,90	21,28	105,00
SURFACES A URBANISEES	Surface à construire	0,92	0,99	0,43	3,12	1,42	1,49	2,13	10,50
	Rétention foncière (x2)	1,84	1,99	0,85	6,24	2,84	2,98	4,26	21,00
	Reconnaissance de la centralité de Cunlhat (10%)*	1,66	1,79	0,77		2,55	2,68	3,83	
	Ce qui est distribué à la commune de Cunlhat	0,18	0,20	0,09		0,28	0,30	0,43	1,48
	<b>TOTAL DES SURFACES A CONSTRUIRE</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>0,8</b>	<b>7,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>3,8</b>	<b>21,00</b>

Contribution au profit de la commune de Cunlhat : La commune de Cunlhat était la seule à disposer d'un document d'urbanisme avant la mise en place du PLUI. Sa surface à urbaniser qui était de 25 ha dans le POS baisse très fortement avec les règles de calcul définies pour le PLUI. Pour cette raison et par solidarité, les autres communes acceptent de donner 10 % de cet espace. La surface à urbaniser de la commune de Cunlhat passe ainsi de 6.24 ha à 7.70 ha.

L'objectif des élus de la Communauté de communes pour 2025 est un taux de croissance démographique doublé par rapport aux dix dernières années soit 2 % sur dix ans (0.2 % par an). Le territoire accueillera donc 70 nouveaux habitants. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit un potentiel de constructions neuves sur six ans (2012-2018) de 78 réparti comme suit : six à Auzelles, sept à Brousse, trois à Ceilloux, 38 à Cunlhat, sept à Domaize, sept à La Chapelle-Agnon et dix à Tours-sur-Meymont. De plus, le taux de croissance affiché dans le document PLH est de 0.2 % par an sur la période 2012-2017.

Pour la période 2015-2025, le potentiel total de surface constructible sera de 21 hectares à répartir sur les sept communes qui composent la Communauté de communes du Pays de Cunlhat. Ce potentiel représente 0.13 % des espaces naturels, agricoles et forestières du territoire. Cependant, il faut prendre en compte un phénomène très présent sur le territoire, la rétention foncière privée. Elle représente un enjeu majeur en matière d'aménagement des communes et de levier sur la construction de logements neufs. Sur la Communauté de communes, elle est estimée à la moitié du potentiel des surfaces à construire. Si nous faisons la déduction de cette rétention, 10.5 hectares constructibles sont disponibles. On part du principe que l'on accueillera environ 10 logements par hectare. Nous avons donc un potentiel de logements à construire de 105 logements sur les dix années à venir.

Les potentiels de surfaces à urbaniser ont été définis dans chaque commune. Dans les bourgs, un des objectifs prioritaire est la densification. Cet objectif est également inscrit dans le plan local de l'habitat. Dans les bourgs qui n'ont pas de surfaces disponibles pour les nouvelles constructions, elles se feront en périphérie de ces derniers ou dans des hameaux repérés. Là encore, un objectif de densification est recherché.

Les hameaux qui accueilleront les nouvelles constructions ont été repérés en fonction de plusieurs critères : il doit être constitué et avoir un noyau bâti constitué, il doit être accessible, il doit avoir l'ensemble des réseaux de taille et de capacité suffisantes, il ne doit pas y avoir d'activité agricole et les paysages et silhouettes ne doivent pas être dénaturés par l'accueil de ces nouveaux habitants.

### ***b) Reconnaître la centralité de Cunlhat***

Le bourg de Cunlhat constitue le principal pôle urbain du territoire. En concentrant le potentiel constructible sur le bourg de Cunlhat, on limite les déplacements car la majorité des commerces, équipements et services y sont implantés. La présence de terrains libres à proximité des principaux équipements doit permettre le confortement du bourg. Cet espace a su conserver son attrait et son rôle de centralité par la complémentarité de ses fonctions.

Le développement de la centralité villageoise doit s'appuyer sur des enjeux de structuration de l'espace public avec la recherche :

- d'une qualité de vie au travers non seulement de la préservation des vues sur le grand paysage, mais également par la création d'espaces de rencontres et d'échanges de qualité,
- d'une densité du tissu bâti plus significative que l'habitat pavillonnaire récent pour structurer l'espace public et composer de nouvelles places pouvant ponctuer cette centralité,
- de liaisons piétonnes avec les autres quartiers et les équipements de manière à encourager les fonctionnements de proximité.

### ***c) Faciliter l'accès au logement pour tous à tous les stades du parcours résidentiel***

Pour répondre à l'accueil de nouvelles populations et aux populations installées sur le territoire, l'offre en logements doit être adaptée. L'accueil de population jeune est bien sûr un élément indispensable pour garantir un renouvellement naturel de la population mais le PLUI doit également répondre aux phénomènes de décohabitation et également au retour de populations plus âgées. Or à chaque âge de la vie (étudiants, actifs, personnes âgées) et à chaque situation personnelle (naissance, décès, mariage, divorce, nouveau travail, perte d'emploi, départ des enfants...) correspondent des besoins en logements spécifiques.

- Prévoir des logements adaptés aux besoins des séniors (bonne accessibilité, adaptés pour accueillir un suivi médicalisé, etc.),
- Prévoir des logements permettant l'accueil temporaire d'habitants (logements pour saisonniers, besoins issus du phénomène de décohabitation),
- Prévoir des logements adaptés aux ménages de petites tailles (personnes vivant seules ou à deux).

Il faut poursuivre la démarche volontariste en matière de politique de l'habitat menée en partenariat avec les communautés de communes voisines en mettant en œuvre le Plan Local de l'Habitat intercommunautaire (PLH).

## 2. Développer un habitat qui participe au maintien d'une qualité de vie dans les bourgs

La disposition très éclatée de l'habitat, liée au développement des activités agricoles traditionnelles et à la géographie du territoire, permet de distinguer deux catégories d'enveloppes urbaines : les bourgs et les hameaux. Les bourgs constituent les chefs-lieux des communes et sont de taille variable. On distingue celui de Cunlhat, bourg-centre à l'échelle intercommunale par son rôle de pôle d'attraction et la concentration d'équipements et services qu'il comporte.

- Les hameaux regroupent l'ensemble des autres enveloppes urbaines, ou simples constructions isolées. Ils font largement partie du dynamisme local par les fonctions qu'ils abritent. En effet, ils sont composés à la fois d'exploitations agricoles, de petit artisanat et de logements.

Cette disposition a des incidences sur les choix qui seront faits en matière de développement territorial et de nouvelle urbanisation. En effet, il s'agit de trouver un équilibre entre la qualité du cadre de vie recherchée et les possibilités de desserte des secteurs à urbaniser et la rationalisation des réseaux (eau potable, électricité...).

### ***a) Accueillir les nouveaux habitants dans les bourgs en privilégiant le renouvellement urbain et en limitant l'étalement urbain***

L'analyse de la consommation foncière au cours des dix dernières années démontre une forte consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'urbanisation. De fait, le développement linéaire de l'urbanisation et le mitage des espaces agricoles et naturels sont proscrits. Les ouvertures à l'urbanisation de zones en extension du tissu urbain existant sont limitées.



	2005-2015				2015-2015			
	Potentiel Bourgs	Potentiel Hameaux	Potentiel Total	Logements créés	Potentiel Bourgs	Potentiel Hameaux	Potentiel Total	Logements à créer
<b>Auzelles</b>	1,5	59	60,5	9	0,8	0,9	1,7	9
<b>Brousse</b>	1,4	60	61,4	10	0,3	1,5	1,8	10
<b>Ceilloux</b>	0,8	27	27,8	4	0	0,7	0,7	5
<b>Cunlhat</b>	86	0	86	31	7,5	0	7,5	31
<b>Domaize</b>	5	53,0	58	14	0,9	1,5	2,4	14
<b>La Chapelle-Agnon</b>	6,5	61	67,5	15	1,7	1	2,7	15
<b>Tours-sur-Meymont</b>	3,5	60	63,5	21	3,8	0	3,8	21
<b>TOTAL</b>	<b>104,7</b>	<b>320</b>	<b>424,7</b>	<b>104</b>	<b>15</b>	<b>5,6</b>	<b>20,6</b>	<b>105</b>

*Potentiel en hectares*

Auparavant, le potentiel constructible a été estimé à 425 hectares.

Pour les dix ans à venir, la Communauté de communes affiche une réduction de 95 % de ses espaces ouverts à l'urbanisation.

L'objectif pour l'habitat est de 21 ha constructibles sur les 15 318 ha que compte la Communauté de communes soit une consommation de l'espace de 0.13 %.

Ce taux est à mettre en relation avec le taux de croissance démographique qui devrait doubler dans les années à venir.

Malgré la prévision d'une croissance démographique, la consommation de l'espace est modérée et l'étalement urbain dû à l'habitat est très limité.

***b) Repérer les secteurs à enjeux de développement urbain afin qu'ils fassent l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation volet Aménagement (OAP).***

Sur l'ensemble des secteurs de développement la Communauté de communes énonce des préconisations adaptées à chacun. Cela assure une bonne intégration dans l'environnement bâti existant. La possibilité d'être relié par des modes de circulation doux aux pôles les plus proches (équipements, commerces, ou autre secteur d'activité) est favorisée.

**3. Favoriser un développement durable du territoire peu consommateur d'énergie et d'espace**

La Communauté de communes du Pays de Cunlhat vise à encourager le développement plus économe en énergie. Elle veille à tenir compte de l'orientation des constructions en respectant l'ensoleillement et les vents dominants (implantations bioclimatiques). De la même manière, le regroupement des logements en bâtiments compacts et le respect des normes de réglementation thermique favorisent la diminution de la facture énergétique pour les futurs habitants et limitent les déperditions d'énergie.

La question des réseaux est intégrée à la réflexion et doit permettre de définir des secteurs d'extensions prioritaires et de phaser le développement des bourgs et hameaux. Cette réflexion a été menée en tenant compte de tous les réseaux : eau, électricité, assainissement et réseaux numériques.

Le projet vise également à diminuer, ou du moins, à limiter les émissions de gaz à effet de serre et la modération de la consommation d'énergie liée aux déplacements :

- en encourageant le développement de la mutualisation des déplacements, notamment le covoiturage, les parkings ont une capacité suffisante pour accueillir la nouvelle population et peuvent être mutualisés,
- en développant l'habitat prioritairement autour des bourgs pour limiter les déplacements,
- en encourageant les déplacements pour tous au moyen de liaisons douces piétonnes et cyclistes dans les bourgs,
- en développant le transport à la demande,
- en poursuivant la réhabilitation de la voie ferrée Sembadel / Peschadoires pour développer le fret,
- en développant les connexions entre la Communauté de communes et les villes environnantes dans une logique d'emploi et de tourisme.

### **III. ORIENTATION 3 : Une économie à conforter qualitativement**

#### **1. Soutenir les activités commerciales et artisanales présentes**

##### ***a) Favoriser le maintien et le développement de l'offre des commerces et services de proximité dans les centres-bourgs***

L'armature commerciale et de services s'organise aujourd'hui autour des bourgs de la Communauté de communes. Ces commerces de proximité et services participent fortement au maintien de la vie locale et au dynamisme des centres-bourgs. Les commerces et services sont privilégiés sur l'ensemble des centres-bourgs.

#### **2. Renforcer les activités artisanales de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat et encourager le développement de nouvelles activités**

##### ***a) Prévoir des secteurs en extension spécifiquement réservés au développement économique qui seront disponibles par tranches en fonction des besoins dans les années à venir.***

Deux zones d'activités artisanales sont présentes sur le territoire intercommunal. Ces deux zones localisées aux entrées de Cunlhat et de Tours-sur-Meymont marquent le début d'une organisation à l'intérieur du Pays de Cunlhat. Malgré un tissu artisanal existant diffus sur l'ensemble du territoire, ces deux zones voient leur vocation affirmée dans le projet intercommunal.

La zone artisanale de Cunlhat a une capacité d'accueil de 2.67 hectares.

La zone artisanale de Tours-sur-Meymont a une capacité d'accueil de 1.55 ha.

La capacité totale d'accueil des activités économique dans ces deux zones est de 4.22 ha.

### ***b) Maintenir la possibilité d'accueillir des activités diffuses sur le territoire intercommunal***

Le tissu économique existant est diffus sur le territoire. Il faut donc également autoriser le réaménagement d'habitations ou d'annexes en ateliers, cabinets, lieux de travail, pour permettre l'implantation d'activités artisanales.

### **3. Préserver et valoriser l'activité agricole**

L'activité agricole est importante en termes de ressources économiques, de gestion et d'entretien des paysages mais surtout en termes de vie locale. Pour assurer la pérennité de cette vie agricole, la Communauté de communes affiche la volonté de limiter la consommation d'espaces et ainsi de préserver les espaces agricoles structurants du territoire. Elle préserve également les espaces pâturés ou cultivés de toute construction et permet à certaines zones actuellement boisées d'être reconquises par l'agriculture.

Le maintien du tissu agricole passe également par la prise en compte des projets de développement recensés au travers des enquêtes agricoles : mise aux normes des bâtiments, constructions de hangars agricoles, de bâtiments liés aux activités d'élevage, au maraîchage... Une attention particulière est portée sur l'implantation et l'insertion de ces futurs bâtiments agricoles afin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement local. La Communauté de communes souhaite permettre la diversification de l'activité des exploitations agricoles vers des activités complémentaires notamment en lien avec l'agritourisme mais aussi le commerce : accueil à la ferme, vente directe, agritourisme, hébergement, chambres d'hôtes...

### **4. Préserver et valoriser l'activité sylvicole**

Au fil des ans de vastes massifs ont été constitués et aujourd'hui ils assurent les fonctions environnementales, économiques et sociales que l'on peut attendre de la forêt. Les espaces boisés constituent un atout sur le plan économique. La charte forestière dénombre 180 ETF (exploitants de travaux forestiers), et 17 scieries employant 157 salariés sur l'ensemble de l'arrondissement d'Ambert dont le territoire fait partie. La Communauté de communes souhaite faciliter l'implantation de nouvelles exploitations forestières.

## 5. Renforcer l'attractivité touristique et le développement des équipements de loisirs sur l'ensemble du territoire

Les politiques de préservation du patrimoine et des paysages (Orientation 1) participent au développement de l'offre touristique de l'ensemble du territoire. Par exemple, la qualité paysagère et le dynamisme des hameaux sont très appréciés des randonneurs. La Communauté de communes dispose d'éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables qu'il convient de valoriser. Ces témoignages du riche passé du territoire intercommunal peuvent participer davantage au développement d'un tourisme culturel.

Le potentiel touristique peut également s'appuyer sur la qualité de l'environnement et des ambiances paysagères variées. La Communauté de communes s'appuie sur les équipements et aménagements touristiques et de loisirs structurants pour promouvoir un tourisme vert et durable sur l'ensemble du territoire : plan d'eau, golf, hébergements de caractère, réseau de circuits de randonnées...

## 6. Préserver et valoriser les carrières

La Communauté de communes du Pays de Cunlhat compte deux carrières :

- ➡ à Brousse : une importante carrière de basalte 80 000 t/an ;
- ➡ à La Chapelle-Agnon : une carrière de matériaux industriels (quartz) 40 000 t/an.

Il y a peu de carrières dans ce secteur qui est en situation de pénurie. La couverture des besoins en granulats est ainsi assurée par des approvisionnements extérieurs au secteur. Ces carrières assurent une certaine autonomie du territoire et évite ainsi les déplacements vers des carrières plus éloignées. Les carrières sont des vecteurs de développement économique et doivent être maintenues.

## IV. ORIENTATION 4 : Protéger et valoriser les paysages et les secteurs d'intérêt écologique tout en limitant les risques et les nuisances

### **1. Protéger et valoriser les continuités écologiques et paysagères du territoire**

Le territoire du Pays de Cunlhat s'appuie aujourd'hui sur une identité rurale et verte fortement présente. Pour assurer la pérennité de cette richesse écologique et paysagère la Communauté de communes s'appuie sur ces éléments pour construire un véritable projet durable.

#### ***a) Conforter la trame bleue***

L'armature paysagère et l'équilibre environnemental du Pays de Cunlhat repose aujourd'hui en partie sur la trame bleue. L'objectif est de protéger ces espaces à forte valeur environnementale et d'améliorer ou de conforter la qualité écologique de ces sites sensibles. Les abords de la Dore et de ses principaux affluents doivent être préservés afin de conserver la qualité de ces milieux et de garantir le maintien d'écosystèmes exceptionnels et la présence d'espèces qui ont une forte valeur patrimoniale comme la moule perlière. Il en est de même pour les zones humides existantes qui doivent être préservées et/ou valorisées dans le respect de la sensibilité environnementale des lieux.

La valorisation de la présence de l'eau passe également par une gestion plus intégrée et optimale de cette dernière dans les différents projets urbains. Elle doit être intégrée comme un véritable support à tous projets urbains. C'est l'occasion de concevoir une gestion des eaux pluviales plus environnementale qui passe notamment par :

- une gestion du ruissellement dès en amont ;
- une intégration de la gestion des eaux pluviales à l'aménagement des futurs secteurs constructibles ;
- une gestion raisonnée de l'eau au sein de la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

L'eau représente également une ressource qui n'est pas inépuisable. La Communauté de communes veille aussi à une utilisation raisonnée des ressources en eau en fonction de ses capacités de desserte et incite à une économie de cette ressource par le biais notamment de la récupération pluviale. Elle protège la ressource en eau des pollutions éventuelles, notamment en imposant le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement par un système séparatif.

Les nombreux cours d'eau affluents de la Dore (le Miodet, le ruisseau de Mende, le ruisseau des Graves, le ruisseau de Minchoux) impriment des entailles boisées.

### ***b) Conforter la trame verte***

La trame verte se manifeste sur le territoire du Pays de Cunlhat sous diverses formes qu'il convient de préserver et valoriser. Ces espaces naturels sont autant d'éléments qui participent au maintien de la biodiversité que ce soit par le biais de réservoirs écologiques et/ou de corridors écologiques.

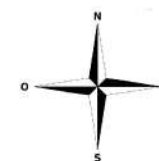
Dans ce contexte, la préservation des zones sensibles identifiées au niveau européen ou national représente un enjeu important : site Natura 2000, ZNIEFF. La valorisation de la trame verte passe également par la préservation de la nature ordinaire qui se manifeste par la présence de boisements naturels, haies, bosquets, vergers, prairies permanentes ou encore ripisylves. Ces éléments permettent de maintenir les continuités entre les différents réservoirs de biodiversité. Elle passe également par la sensibilisation des agriculteurs sur l'importance de l'entretien des territoires agricoles et forestiers pour le maintien de la biodiversité et la valorisation des paysages.

L'élément végétal est intégré dans la conception urbaine. L'intégration du végétal s'exprime par :

- une meilleure gestion des limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles par la préservation ou le renforcement de la trame végétale existante ;
- le maintien d'espaces de respiration, d'espaces paysagers dans les bourgs, villages et hameaux mais également dans les extensions éventuelles en lien avec les espaces naturels ;
- l'utilisation des essences locales.

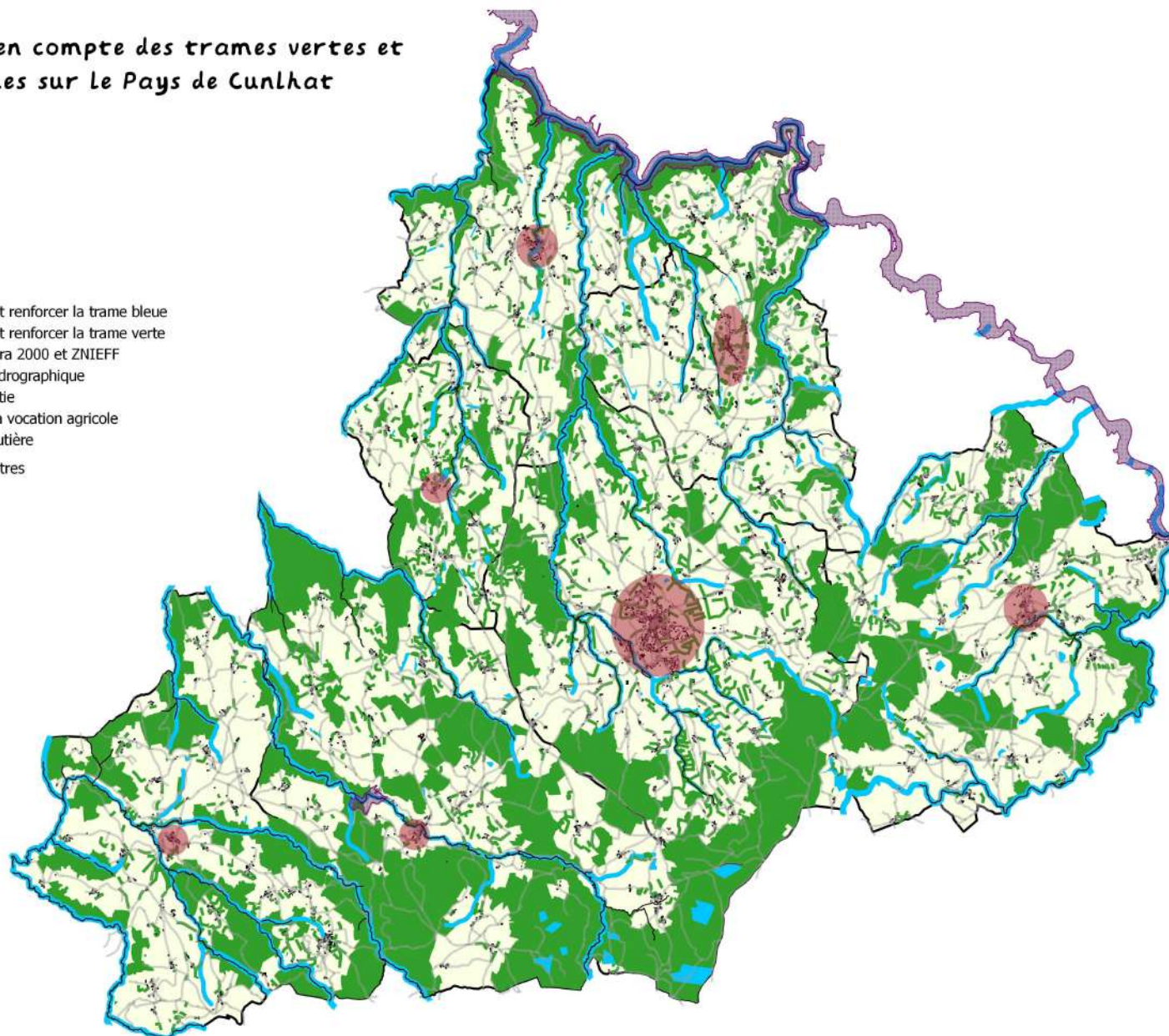
Il faut également limiter la dissémination des espèces invasives.

## La prise en compte des trames vertes et bleues sur Le Pays de Cunlhat



### Légende

-  Préserver et renforcer la trame bleue
-  Préserver et renforcer la trame verte
-  Zones Natura 2000 et ZNIEFF
-  Emprise hydrographique
-  Emprise bâtie
-  Conforter la vocation agricole
-  Emprise routière
-  Bourgs-centres





## 2. Lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Malgré la prévision d'une croissance démographique, la consommation de l'espace est modérée et l'étalement urbain dû à l'habitat très limité. A l'habitat il faut ajouter les zones économiques qui représentent 4.22 ha soit 0.02 % de la surface du territoire pour les dix ans à venir.

La consommation totale des espaces naturels, agricoles et forestiers est d'environ 25 ha soit 0.16 % de la surface du territoire pour les dix ans à venir.

## 3. Limiter les risques et nuisances

L'ensemble du territoire intercommunal est soumis aux risques liés aux feux de forêt. L'enjeu est de ne pas augmenter le risque et de protéger les biens et personnes. Le territoire du Pays de Cunlhat est concerné par des risques liés aux inondations de type torrentiel de la Dore qui touchent notamment certaines zones des communes de Tours-sur-Meymont, La Chapelle-Agnon et Domaize. L'enjeu pour la Communauté de communes est de ne pas augmenter le risque et de protéger les biens et personnes. La Communauté de communes a veillé à ne pas inscrire de secteurs soumis au risque inondation de la Dore parmi les zones urbanisées ou à urbaniser, y compris le secteur agricole.

Le contexte géologique soumet également le territoire à des risques de mouvement de terrain (notamment à Tours-sur-Meymont) qui peuvent occasionner des dommages sur les constructions. La Communauté de communes veille à prévoir et anticiper ce risque en recommandant des prescriptions de constructions visant à limiter les dommages. La sismicité est considérée comme modérée sur le territoire.

Les activités économiques (ICPE) peuvent engendrer des nuisances. Il s'agit d'éviter les conflits d'usage. Il s'agit également de limiter la diffusion des poussières, des émissions agricoles et des polluants à proximité des habitations.