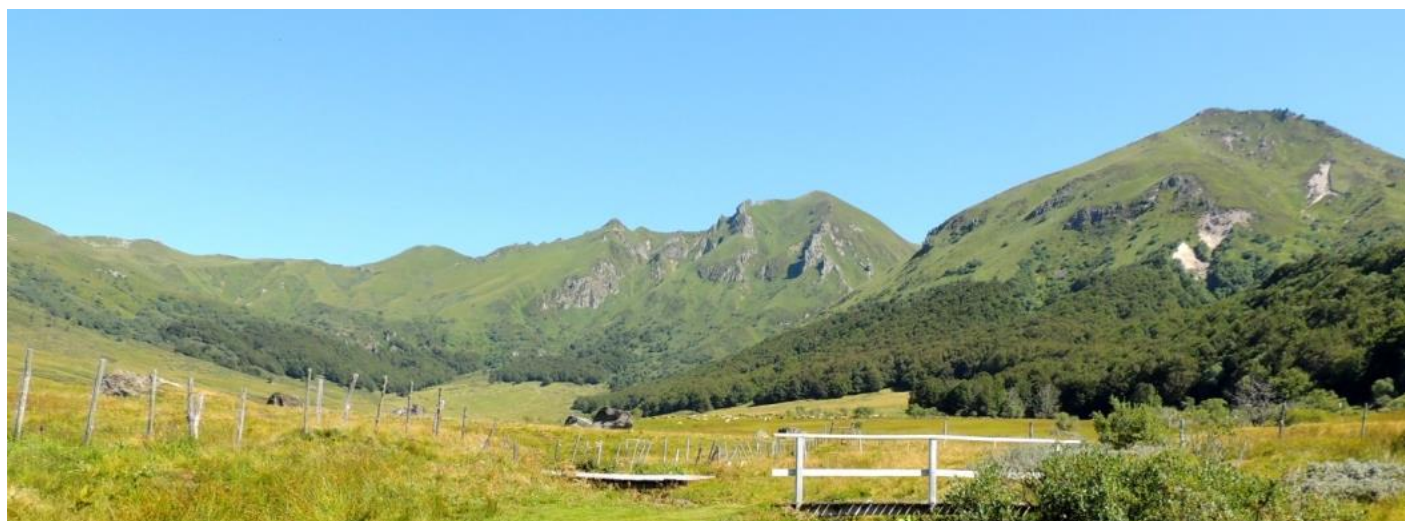


COMMUNE DE CHASTREIX



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 4 février 2015

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 22 mars 2018

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

SCP d'Architecture et d'Aménagement du territoire DESCOEUR François & Christine

Résidence Verlaine, 49 rue des Salins, 63 000 Clermont Ferrand

Tel : 04 3 35 16 26 / Fax : 04 73 34 26 65 / Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
Le cadre du PADD	4
Politique Générale	4
Le territoire de CHASTREIX	5
LE PADD DE CHASTREIX	6
Les perspectives d'évolution	6
Les ambitions communales de CHASTREIX pour 2018-2033	7
LES ORIENTATIONS DU PADD DE CHASTREIX	9
MAINTENIR LES POPULATIONS ET EN ACCUEILLIR DE NOUVELLES	10
TENDRE VERS UNE GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES	10
DEVELOPPER UN TERRITOIRE DURABLE ET UN MEILLEUR CADRE DE VIE	11
DEVELOPPER LA VOCATION TOURISTIQUE	12
PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES	12
MAINTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES	12
PRESERVER LES ESPACES NATURELS MAJEURS ET LA BIODIVERSITE	13
RENFORCER LA CONTINUTE DES CORRIDORS ECOLOGIQUES	13

PREAMBULE

... concernant le contenu du PADD

LE CADRE DU PADD



Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », Les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. constituera pour l'avenir, le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voute » du P.L.U.

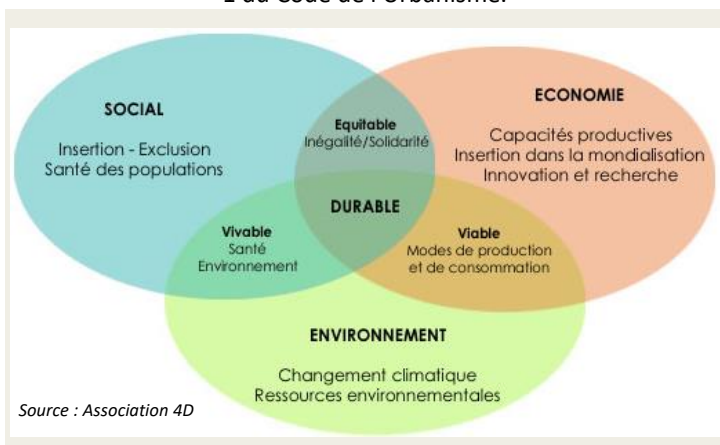
Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

POLITIQUE GENERALE

Le PADD est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

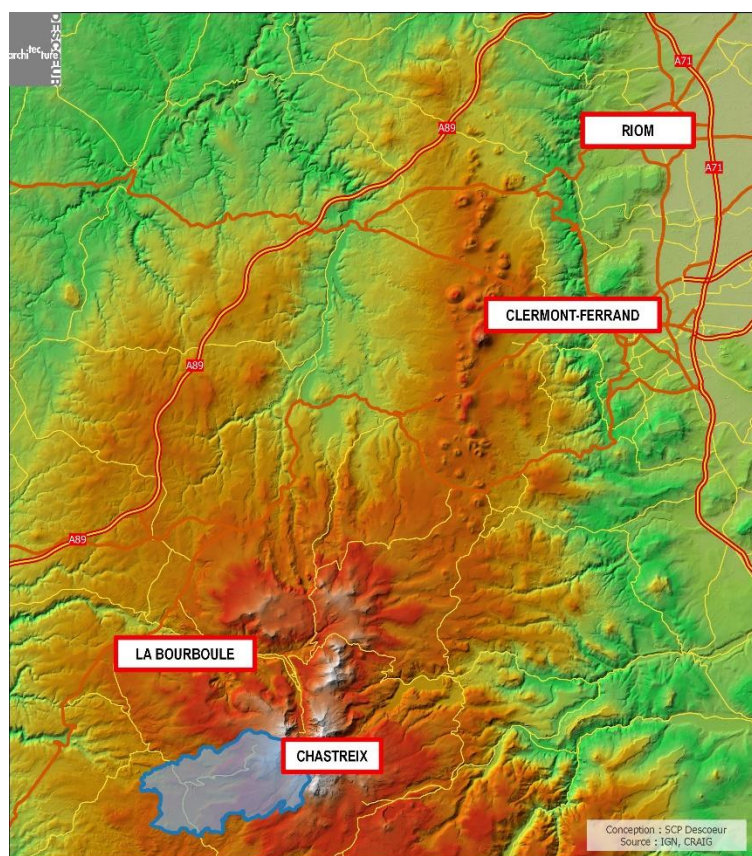
Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.



Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois sphères. C'est un développement, respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes, qui garantit l'efficacité économique. Une stratégie de développement durable doit être une stratégie gagnante de ce triple point de vue, économique, social et environnemental.



LE TERRITOIRE DE CHASTREIX



La commune de Chastreix se situe au sud-ouest du département du Puy-de-Dôme à 20 km au Sud de La Bourboule à 70 km au Sud-Ouest de Clermont-Ferrand.

Située au pied du Massif du Sancy, la commune s'étend sur 4512 ha.

A l'Est, la commune est dominée par le Puy de Sancy : 1883 m d'altitude (point culminant du Massif central).

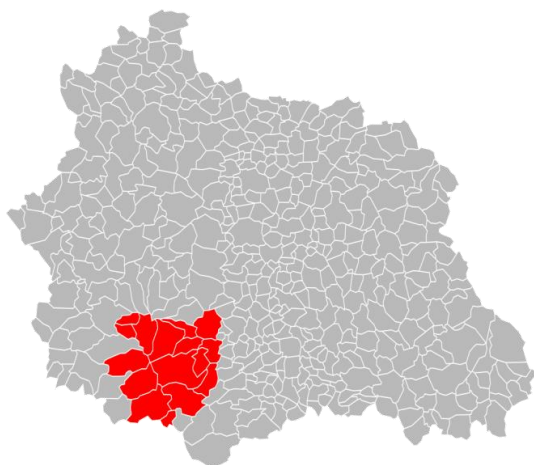
La commune de Chastreix compte 57 lieux dits habités.

Le bourg est construit sur un éperon à une altitude de 1050m.

Seul le bourg de Chastreix et les villages de Lessard, Baffaud et les Dèvezes ont été modifiés ces 50 dernières années. Les autres villages n'ont pas subi de modifications significatives et ont maintenus leur vocation agricole.

La commune développe plusieurs vocations :

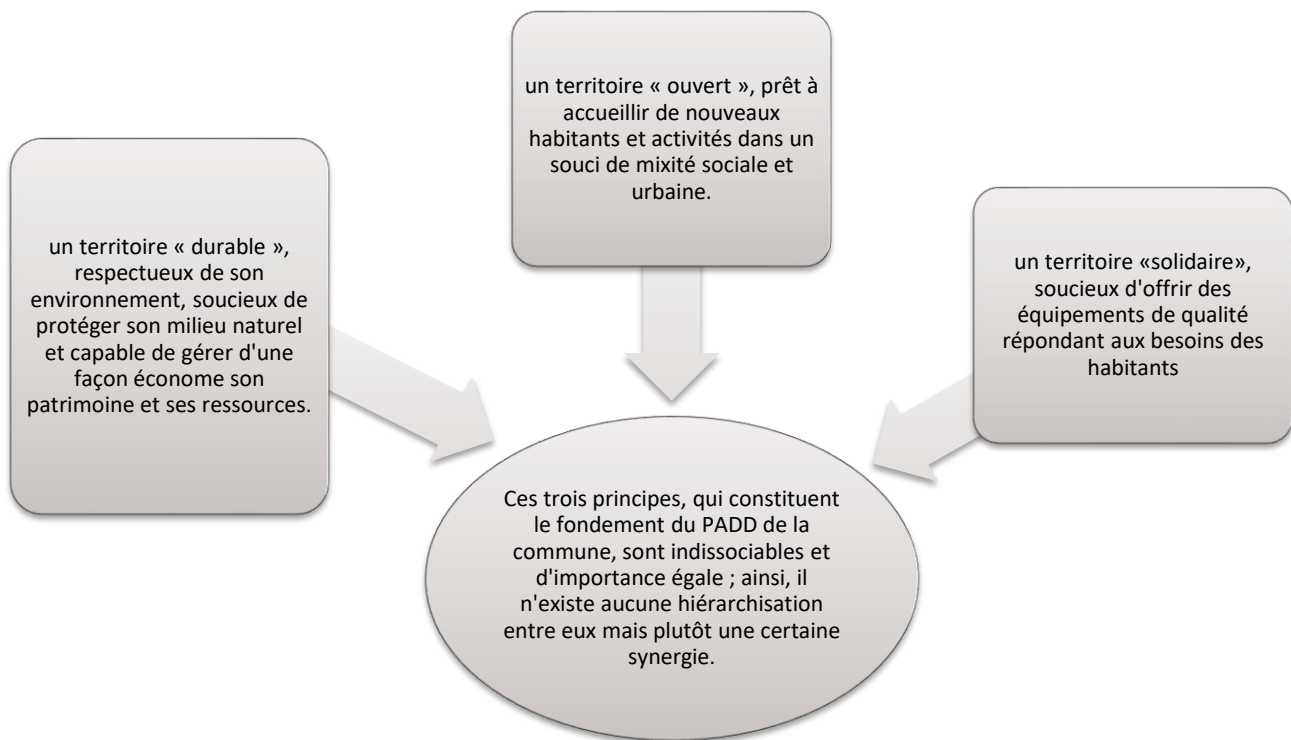
- Une vocation touristique : estivale et hivernale.
- Une vocation agricole, traditionnelle.
- Des intérêts écologiques et paysagers affirmés.



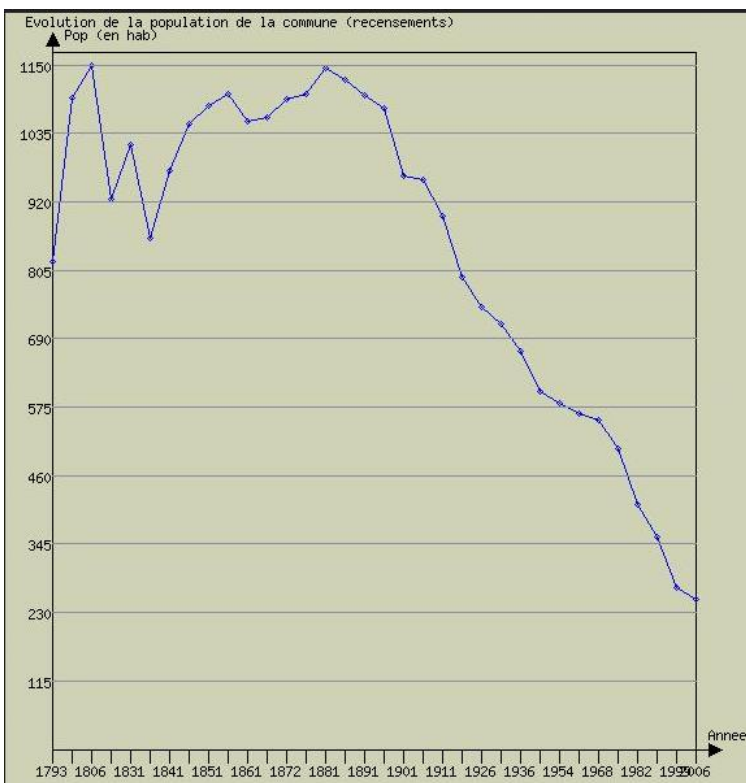
La commune fait partie administrativement

- de l'arrondissement d'Issoire
- du canton du Sancy
- de la communauté de communes du Massif du Sancy
- du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne

LE PADD DE CHASTREIX



LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION



Éléments clefs pour aider à la décision communale

La commune de Chastreix se situe sur le territoire Combraille – Sancy ouest, territoire qui perd de la population.

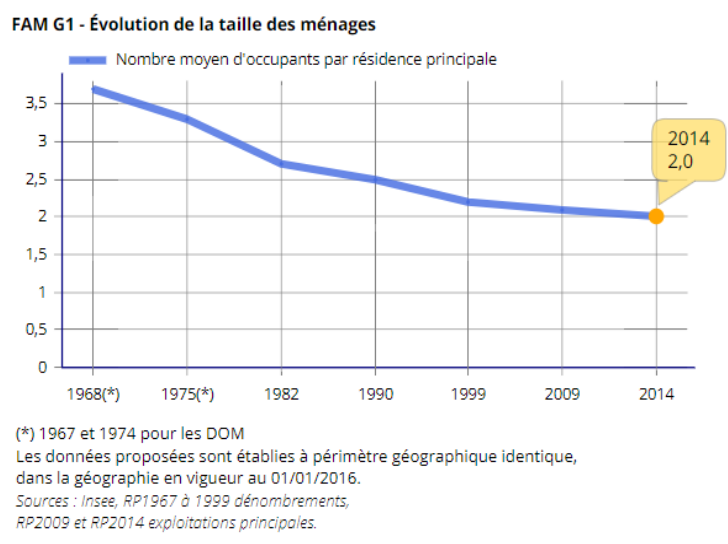
Historiquement, depuis la fin du 19^e siècle, la commune subit une baisse démographique continue.

La population diminue fortement notamment depuis 1968 : elle a pratiquement été divisée par plus de 2 entre 1968 et 2016. Aujourd'hui, la commune de CHASTREIX compte **236 habitants**.

La population de Chastreix vieillit : les 0 – 29 ans représentent 18% de la population tandis que les 60 ans et plus représentent 41 %. En 2007, les pourcentages étaient de 19 et 35%.

En 2012, 68 % de la population à plus de 45 ans.

La baisse de la démographie est majoritairement due aux migrations jusqu'en 1990. A partir de cette date, le solde naturel est plus faible que le solde migratoire.



C'est entre 1975 et 1982 que les départs ont été les plus importants (-2,6), mais c'est entre 1990 et 1999 que le nombre d'habitants a le plus diminué car les deux soldes ont été très bas en même temps (-1,5%).

La variation annuelle moyenne de la population est de -1%.

Sur la commune de Chastreix, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2 en 2014.

Le desserrement des ménages a débuté en 1968 sur la commune. Il est, depuis, en constante diminution.

Une des orientations majeures du projet consiste ainsi à anticiper les évolutions sociologiques et urbaines par la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme et par l'adéquation des dispositions d'urbanisme aux besoins, afin

de permettre l'accueil d'une population croissante et dont les comportements évoluent.

L'accueil des nouveaux habitants et la prise en compte des évolutions socio-démographiques impliquent un développement équilibré et harmonieux de l'urbanisation de la commune.

Il est nécessaire, afin d'éviter les ségrégations socio-spatiales, d'une part, de développer une offre nouvelle qui favorise les parcours résidentiels au sein de la ville et d'autre part, de diversifier les produits logements pour répondre aux besoins des différentes populations.

LES AMBITIONS COMMUNALES DE CHASTREIX POUR 2018-2033

La commune envisage un développement démographique raisonnable afin de conserver la silhouette, la lisibilité et l'identité des villages mais aussi de préserver l'agriculture.

La commune souhaite renverser la tendance : stopper la déprise démographique. Il s'agit là de retenir les populations en place et attirer de nouvelles populations. Elle souhaite gagner approximativement **30 habitants supplémentaires d'ici 15 ans**.
(soit 2 habitants/an)

Au regard de la situation actuelle (décroissance de -1%/an) et des projections futures (+0.2%/an selon l'Insee), les ambitions communales sont plus optimistes mais restent modérées et nécessaires pour maintenir le niveau de la commune.

Aussi, la commune de Chastreix aura besoin d'environ **3 ha de terrain** pour répondre à ces objectifs d'accueil (après application de 30% de rétention).

Ce chiffre ne prend pas en compte les hébergements touristiques.

NOTE :**Les enjeux du diagnostic ...**

Le diagnostic (état initial) a établi un certain nombre d'enjeux vis-à-vis des différentes thématiques abordées par le PLU. Ces enjeux ont été hiérarchisés par la commune et au besoin territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire.

Ils traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

L'appropriation des enjeux environnementaux par les élus est en effet essentielle pour garantir leur traduction dans le projet d'aménagement et de développement du territoire et le document d'urbanisme.

... participent à la définition des orientations du PADD.

Les enjeux traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

La réflexion vis-à-vis de la définition des grandes orientations du PADD doit prendre en considération la notion de continuité et cohérence des différents éléments du PLU. Les grandes orientations du PADD doivent trouver une traduction graphique ou réglementaire dans le PLU.

Enjeux issus du Diagnostic communal et de l'État initial de l'environnement

Une vocation économique dynamique répondant aux besoins.
--

Les commerces de proximité.

L'attractivité du territoire

La vocation agricole à maintenir et conforter.
--

Remarque : Les thèmes retenus dans le PADD doivent être appréhendés de manière transversale. Ils font converger les politiques de développement économique local, de développement social, de protection de l'environnement et de gestion économe des ressources naturelles et d'aménagement.

Les limites du PADD ...

« Le PADD doit se limiter, dans la rédaction de ses orientations :

- aux domaines de l'aménagement et de l'urbanisme
- aux éléments ou dispositions qui sont plus généralement de la compétence du PLU.

Ainsi, il convient d'écarter du PADD les politiques ne relevant pas de ces domaines au sens large, telles que les politiques culturelles, d'animation, Ceci n'empêche pas que de telles politiques plus vastes, puissent alimenter les explications et justifications du projet ou des règles figurant au rapport de présentation.

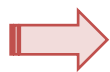
De même, le PADD doit écarter ce qui de manière générale, n'entre pas dans les compétences du PLU :

- les principes d'entretien (espaces publics, ...)
- les pratiques culturelles sur certains secteurs de la commune dans les espaces agricoles
- les éléments de financement des aménagements
- si un Agenda 21 peut constituer une bonne base de projet préalable, seuls certains éléments pourront trouver une traduction dans le PADD et dans les dispositions réglementaires du PLU. »

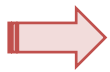
Source : le PLU, fiche pratique du CERTU.

Dans ce cadre, certains objectifs définis dans le PADD n'entrent pas dans les compétences du PLU. Cependant, il nous apparaît intéressant de les mentionner au sein du PADD : ces éléments apparaissent clairement complémentaires pour l'explication et la justification des orientations majeures.

LES ORIENTATIONS DU PADD DE CHASTREIX



1. Une commune accueillante



2. Une commune touristique et agricole



3. Une commune « nature »



1. Une commune accueillante



Rappels

Au fil des décennies, le village de Chastreix s'est étendu vers l'Ouest. Le village a su garder une silhouette plutôt harmonieuse, malgré une consommation foncière plus élevée.

En revanche, les villages de Lessard, Baffaud et les Bughes ont évolués de façon linéaire et sont sur le point de se rejoindre, au risque de perdre leur identité.

Les mesures

Maintenir les populations et en Accueillir de nouvelles

- Développer l'offre de logements.
 - ✓ Permettre les constructions neuves, en priorité sur le Pôle centre : Chastreix Bourg.
 - ✓ Résorber l'habitat vacant,
 - ✓ Encourager le recyclage des logements.

Outre les logements vacants, le parc des logements compte une part importante de bâtiments anciens. Leur recyclage, réappropriation est nécessaire pour conserver une diversité de logements, éviter la ruine et la désaffectation du centre ancien du bourg, mais également des villages et hameaux isolés (constitués essentiellement de bâtiments traditionnels).

- Diversifier les types de logements
Il s'agit de permettre la diversification de l'offre en logements (petits logements, grands logements, maisons individuels, appartements...) afin de permettre à chaque habitant de changer de lieu d'habitat au gré de l'évolution de ses conditions de vie tout en restant dans sa commune.
Le changement de destination des bâtiments existants constitue également une piste pour enrichir la diversité des logements. Ce principe présente aussi l'avantage d'économiser le foncier, de préserver les silhouettes traditionnelles des groupements bâtis, et ainsi, de préserver les qualités architecturales et paysagères du territoire.

Tendre vers une gestion économe des espaces

Économiser le foncier. Cette orientation est d'autant plus difficile à gérer, que le modèle désiré des habitants vise toujours de plus grandes surfaces habitables, alors que le nombre de personne par ménage diminue.

- Viser la densification autour de l'existant.
- Favoriser le remplissage des enveloppes urbaines pour limiter la consommation des espaces.
- Redéfinir les secteurs stratégiques pour le développement urbain.
- Eviter le mitage.
- Stopper l'urbanisation linéaire.

Recentrer les efforts sur le Pôle Centre : le Bourg de CHASTREIX est le pôle privilégié d'accueil de l'habitat.

Pour autant, les groupements bâtis ne sont pas omis.

- Les villages stratégiques (au plus près du bourg) pourront constituer des points d'appui complémentaires à l'accueil de nouvelles populations.
- Au regard des différents enjeux présents (vocation agricole, qualité des espaces naturels/paysagers), les villages et hameaux disséminés sur le territoire doivent être préservés.

Ces groupements isolés au cœur des espaces naturels et agricoles, affichent des silhouettes traditionnelles, ont peu subi les impacts de l'urbanisation récente et participent ainsi à la mise en valeur du territoire. Néanmoins, ces

unités bâties doivent continuer à vivre et répondre aux besoins d'habiter, afin d'éviter les risques de désaffectation des bâtiments, et à terme à une perte d'identité et d'attractivité du territoire.

Développer un territoire durable et un meilleur cadre de vie

Rendre les choix de développement compatibles avec les moyens techniques, financiers et les contraintes

- Un développement adapté aux capacités techniques des réseaux
 - ✓ d'eau potable
 - ✓ et d'assainissement.
- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels
 - ✓ RISQUE SISMIQUE : zone de sismicité 3 (modérée)
 - ✓ RISQUE ARGILES : La commune est concernée par les aléas moyen et fort.

Promouvoir une politique d'économie énergétique et de développement des énergies renouvelables

La notion de lutte contre les consommations énergétiques est un enjeu fort pour la commune.

Faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les filières propres (matériaux isolants, bio climatisation, ...) pour les constructions neuves. Tous matériaux ou techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables seront autorisés.

Parce qu'ils participent à la qualité de la vie dans les villages, les équipements de proximité peuvent représenter un vecteur de développement de l'attrait résidentiel de la ville.

- Maintenir les équipements et services.
- Rester attentif aux besoins : développer des équipements complémentaires
 - ✓ Extension du cimetière
 - ✓ Équipements liés aux associations



La commune est attractive pour plusieurs raisons : Proximité du Massif du Sancy, Proximité de l'autoroute, Mise en valeur de la station. L'objectif majeur vise à enrichir l'éventail qualitatif des équipements, services et atouts naturels, ...proposés par le territoire, en faveur de la vocation touristique (habitants saisonniers) et de la vocation résidentielle (habitants permanents).

Les mesures

Développer la vocation touristique

Le projet fort de la commune vise à développer, **redynamiser la station de Chastreix Sancy**, qui est une petite station familiale exploitée depuis les années 1960. Ce projet est en réflexion depuis plusieurs années, et fait suite à plusieurs études. La stagnation de l'activité de la station sur les dernières années montre la nécessité d'investir pour rajeunir l'investissement et proposer une offre adaptée aux attentes de la clientèle.

Il est nécessaire d'engager des aménagements pour répondre aux enjeux de la station :

- Cibler davantage les familles en proposant des activités ludiques.
- Développer l'offre à destination du public débitant. La station s'y prête de par son domaine qui présente des pentes douces et pistes larges.
- Le parc des remontées mécaniques est vieillissant (47 ans de moyenne d'âge) pour une pleine activité du domaine.

Ce projet s'inscrit dans une **démarche globale de modernisation et dynamisation de la station**, qui fait suite aux investissements déjà engagés par la commune ces dernières années (notamment la mise en place d'un réseau de neige de culture et la réalisation d'une usine de traitement des eaux usées). L'objectif est de renforcer l'attractivité de la station familiale.

La commune envisage des investissements à courts et plus long terme :

- Remplacement du télésiège actuel de l'école,
- Terrassement du front de neige pour réaliser un espace ludique (ski et luge),
- Mise en place d'un tapis skieur couvert d'une longueur d'environ 100 m,
- Prolongement de réseaux (électrique, enneigement de culture)
- Mise en place de locaux de commande pour le télésiège et le tapis.
- Aménagement d'une aire de camping-car (incluant le wifi, l'électricité, l'eau et un point de traitement des eaux usées).
- Création d'un lotissement communal, en continuité du lotissement actuel.
- Permettre la création de nouveaux hébergements
- Création d'un bâtiment d'accueil.

Protéger les espaces agricoles

La commune de Chastreix est située dans la petite région agricole des Dômes. L'activité agricole couvre 65 % du territoire.

L'objectif est de pérenniser les espaces agricoles afin de préserver le potentiel agricole des exploitations et d'innovation du secteur agroalimentaire.

La vocation agricole doit pouvoir se développer tout en respectant les atouts écologiques du territoire.

Maintenir les activités économiques

Il s'agit de permettre aux entreprises présentes de pérenniser leur activité, en termes de surfaces et de bâtiments nécessaires. Conforter et développer les services de proximité du centre bourg.



La commune de Chastreix dispose sur son territoire d'une mosaïque de milieux naturels dont une partie est reconnue tant au titre du patrimoine naturel (Réserve Naturelle Nationale, Natura2000, ZNIEFF) qu'au titre du paysage (Site Classé de la Fontaine Salée).

Les mesures

Préserver les espaces naturels majeurs et la biodiversité

La commune est couverte par de nombreux zonages (ZNIEFF 1 et 2, Réserve Naturelle Nationale, ENS, site classé, Natura 2000) : L'objectif sera de préserver ces espaces avec des zonages appropriés. L'interdiction de construire peut y être appliquée.

Renforcer la continuité des corridors écologiques

- Protéger les trames Vertes
L'essentiel de la trame verte est constituée de petits massifs forestiers implantés sur toute la commune et du maillage de haies et de ripisylves.
- Protéger les trames bleues
La commune de Chastreix est située en tête du bassin Adour-Garonne. Le territoire communal est concerné par le SAGE Dordogne
Le PLU visera à mettre en place sur les trames bleues définies, des zonages naturels, lesquels permettront de :
 - ✓ Agir sur la continuité écologique, la morphologie des cours d'eau et les zones humides
 - ✓ Préserver, améliorer et sécuriser la qualité des eaux pour atteindre le bon état défini par le SDAGE et le SAGE.



De manière générale, la maîtrise de l'urbanisation reste un enjeu important pour les continuités écologiques. Limiter l'urbanisation diffuse et sa progression ainsi que préserver ou restaurer des coulées vertes (constituées de jardins privés et/ou d'espaces publics) dans le cœur des bourgs, participent tout autant à la mise en scène urbaine, qu'à l'appréciation du cadre de vie par les habitants/visiteurs et qu'à la circulation des espèces sauvages.

