

Commune de
CISTERNES-LA-FORET (63)



**Elaboration
de la Carte Communale**

PROJET COMMUNAL

Annexe 1



Carte Communale

Prescription le 29/11/2024

Référence : 51514

A. SOMMAIRE

A. SOMMAIRE	2
B. DEFINITION DU PROJET COMMUNAL	3
1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE.....	3
1.1. <i>Inverser la tendance démographique</i>	3
1.2. <i>Un objectif de création de logements adapté aux caractéristiques communales actuelles</i>	4
2. MAITRISER L'URBANISATION FUTURE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	5
2.1. <i>Proposer un développement économe</i>	5
2.2. <i>Tenir compte des changements climatiques</i>	5
3. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.....	5
3.1. <i>Préserver le caractère agricole de la commune</i>	5
3.2. <i>Concilier développement résidentiel et préservation des silhouettes urbaines existantes</i>	6
3.3. <i>Préserver la trame verte et bleue</i>	6

B. DEFINITION DU PROJET COMMUNAL

Le droit des sols de la commune de Cisternes-la-Forêt est aujourd'hui régi par le RNU.

L'élaboration de la carte communale constitue une opportunité pour la commune, de mener une réflexion globale sur son développement, à échéance de dix ans, voire davantage. Au vu des évolutions législatives intervenues, il est indispensable que la commune se dote d'un document global actualisé. Ainsi, **la commune de Cisternes-la-Forêt a prescrit l'élaboration de la Carte Communale par délibération du conseil municipal du 29/11/2024.**

La commune a travaillé sur un document d'urbanisme avec une vision à l'échéance 2035, correspondant à une vision à 10 ans à minima, communément considérée dans le cadre de la définition d'une Carte Communale.

Les objectifs retenus par la commune ont été définis à partir des enjeux du diagnostic, des projets de la commune, ainsi qu'en cohérence avec les documents supra-communaux que sont notamment, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité entre les Territoires (SRADDET) et le SCoT du Pays des Combrailles, en partenariat étroit avec les services de l'Etat (DDT 63).

Les différents échanges entre la municipalité de Cisternes-la-Forêt, le bureau d'études et les partenaires (DDT63 et Personnes Publiques Associées), ont permis un accompagnement de la commune dans la construction de son projet communal.

Le projet de carte communale porte sur 3 orientations :

- Renforcer l'attractivité de la commune.
- Maîtriser l'urbanisation future pour préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal,
- Préserver les espaces agricoles et naturels,

1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

1.1. INVERSER LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE

La commune de Cisternes-la-Forêt est une commune rurale du Puy-de-Dôme, hors influence des pôles. Le SCoT du Pays des Combrailles, aujourd'hui en révision, affichait une ambition démographique nulle pour les communes rurales du secteur Ouest.

Le diagnostic a mis en évidence une croissance démographique plutôt en berne, mais qui semble amorcer un léger plateau sur les toutes dernières années.

Selon les chiffres du recensement 2022, la population communale est de 450 habitants. Le renouvellement de la population reste faible et explique la déprise démographique. Le solde migratoire est très aléatoire, tantôt positif, tantôt négatif, et toujours dans de faibles proportions. Il ne peut compenser le solde naturel.

Cette situation est similaire à celle observée sur la Com Com Chavanon, Combrailles et Volcans.

	Taux annuel moyen de variation de la population							
	(source : Insee, dossier complet)							
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2022
Cisternes-La-Forêt	+0,1%	-1,6%	-0,5%	-1,2%	+0,7%	+0,1%	-0,6%	-0,6%
CC Chavanon, Combrailles et Volcans	-1,6%	-1,1%	-1,2%	-0,9%	-0,3%	-0,2%	-0,5%	-0,1%
Puy-de-Dôme	+0,8%	+0,3%	+0,1%	+0,1%	+0,4%	+0,4%	+0,5%	+0,3%

Néanmoins, la population apparaît équilibrée avec une part des + de 75 ans en diminution et une part des moins de 15 ans supérieure à celle rencontrée sur le territoire de la ComCom et à l'échelle du département du Puy-de-Dôme.

Au travers de la carte communale, la municipalité souhaite œuvrer à une inversion de cette tendance démographique et se positionner sur un accueil raisonné et raisonnable de nouveaux habitants, portés par des demandes d'installations exprimées auprès des élus.

Parallèlement à l'évolution démographique, la production de logements est faible mais constante, et on relève un nombre de logements vacants en baisse constante depuis 1999 : 23 logements identifiés en 2025, soit 7,77% du parc. Cette vacance est relativement dispersée sur tout le territoire, en majorité dans un état lui permettant à court ou moyen terme d'être réintégrée dans le parc des logements.

On note également 21 logements locatifs sur le territoire, dont 8 communaux.

Cette politique d'accueil de nouveaux habitants vise ainsi à poursuivre le renouvellement de la population afin de poursuivre la limitation du phénomène de vieillissement. Pour cela, la commune souhaite se fixer un rythme démographique de l'ordre de +0,2% par an à +0,3% par an, soit l'accueil d'une dizaine à une quinzaine habitants supplémentaires à horizon 2035, soit une moyenne d'un nouveau ménage par an jusqu'en 2035.

1.2. UN OBJECTIF DE CREATION DE LOGEMENTS ADAPTE AUX CARACTERISTIQUES COMMUNALES ACTUELLES

La commune recense sur la période 2010 et 2024, une moyenne de l'ordre de 1,2 logements commencés par an, chiffre auquel il faut ajouter 7 changement de destination/réhabilitation pour la création de nouveaux logements.

Ce réinvestissement du bâti se traduit par une diminution de la vacance observée sur la période 2023-2024.

Afin de prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages d'une part, et de permettre l'accueil de nouveaux habitants, la collectivité se fixe pour ambition de produire un rythme d'environ 1,2 logements supplémentaires par an comprenant la production neuve et la production au sein du parc existant, soit 12 nouveaux logements à l'horizon 2035. La commune se fixe comme objectif d'une remise sur le marché de 20% du parc vacant.

Estimation des besoins en logements (2025 - 2035)			
Projet 2035			
Démographie : scénario retenu (en % / an)	0,32	Nombre de nouveaux habitants	15
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	20	Nombre de nouveaux logements	12
1er facteur : desserrement des ménages			
A - Taille des ménages en 2025 :	2,23	C - Nombre d'habitants en 2025 :	450
B - Taille des ménages en 2035 :	2,13	D - Nombre d'habitants en 2035 :	465
E - Nombre de logements nécessaires en 2025 : C/A =			202
F - Nombre de logements nécessaires en 2035 : D/B =			211
G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			9
2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2035 : D - C =			15
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =			7
J - Nombre total de logements à créer : G + I =			16
Besoin en constructions neuves			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			23
L - Logement vacants à remettre sur le marché			5
M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =			12
Surface nécessaire pour une moyenne de 1000 m ² par logement neuf à construire (en ha)			1,2 ha
Surface nécessaire tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 1,3 (en ha)			1,5 ha

2. MAITRISER L'URBANISATION FUTURE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

2.1. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le diagnostic a mis en avant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 8,8 ha sur la période de référence de la loi Climat & Résilience.

Afin de s'inscrire dans une politique de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, le besoin foncier exprimé au travers de l'objectif démographique d'accueil de 10 à 15 nouveaux habitants représente donc un le besoin foncier net, uniquement pour l'habitat, de l'ordre de 1,5 ha (sans prise en compte de la rétention foncière).

2.2. TENIR COMPTE DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Le développement proposé tiendra compte de l'évolution climatique constatée ces dernières années :

- Privilégier des secteurs permettant une bonne exposition (exposition Sud, absence d'ombre portée...),
- Encourager le recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien...).

3. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

3.1. PRESERVER LE CARACTERE AGRICOLE DE LA COMMUNE

L'agriculture représente une activité économique structurante sur la commune. Le diagnostic a mis en avant 2 038 ha de surface agricole, soit 61% de la surface communale. 31 sièges d'exploitation agricole sont recensés sur la commune en 2020.

L'urbanisation de Cisternes-la-Forêt s'organise autour de 2 bourgs principaux, Cisternes et La Forêt et plusieurs villages, hameaux agricoles et fermes isolées répartis sur l'ensemble du territoire communal. Néanmoins, du fait de la configuration topographique du territoire, le « clivage » Est/Ouest est fortement marqué, avec un secteur Ouest peu attractif et un secteur Est facile d'accès via l'axe routier RD61-RD581 permettant un accès rapide aux pôles d'emplois principaux du territoire (Les Ancizes/St Georges de Mons – Bromont Lamothe/Pontgibaud) et à l'A89.

Afin de soutenir la pérennité et le développement de l'agriculture, la collectivité souhaite :

- Tenir compte de la réalité du territoire et des implantations récentes en axant ses efforts sur l'accueil de nouveaux habitants sur des villages peu ou pas concernés par des exploitations agricoles en activités, et situés le long de l'axe RD61-RD581 :
 - **les Bourgs de Cisternes et de La Forêt** : un zonage au plus près de l'existant, n'ouvrant pas de potentiel nouveau à la construction. Il s'agit uniquement pour la commune de mettre en place le Droit de Préemption Urbain.
 - **Lavergne** : un zonage illustrant la volonté communale de densifier une trame bâtie éparse sur un village accueillant l'école et sur lequel des projets de constructions et d'installations de nouveaux habitants sont connus.
 - **Les Vialles et Le Bartéry** : un zonage illustrant la volonté communale de densifier par secteurs définis une trame bâtie aujourd'hui éparse, tirant partie de la présence d'une parcelle communale à re-bâtir suite à la démolition d'un bâtiment frappé d'un arrêté de péril. Ces villages sont également situés le long de la RD581, axe routier privilégié par les nouveaux arrivants sur le territoire depuis une dizaine d'années pour s'installer car permettant un accès rapide aux pôles d'emplois principaux du territoire que sont Les Ancizes-Comps au Sud et Bromont-Lamothe à l'Est. De nouveaux projets de constructions et d'installations de nouveaux habitants y sont également connus.
 - **Le Feuillassou** : un zonage limité tirant parti d'un ancien terrain de pétanque, propriété communale. Un secteur ne présentant aucun enjeu agricole.
- Conserver la vocation agricole des hameaux, en ne permettant pas leur développement résidentiel.
 - La délimitation du périmètre constructible s'est également faite par définition d'une enveloppe bâtie excluant autant que possible les parcelles présentant des enjeux agricoles (inscription PAC) et celles ne présentant pas d'accès.

3.2. CONCILIER DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET PRESERVATION DES SILHOUETTES URBAINES EXISTANTES

D'un point de vue paysager, l'objectif de la collectivité est de préserver la silhouette des entités bâties, en particulier celle du bourg et des principaux villages en se fixant les objectifs suivants :

- Identifier des capacités d'accueil permettant de préserver la silhouette bâtie et de renforcer un développement concentré en continuité du bâti existant.
- S'appuyer sur les limites physiques du tissu urbain, notamment les voies, la topographie, les haies,...

3.3. PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Cisternes-la-Forêt n'est pas concernée par la présence d'un site NATURA 2000, ni d'une ZNIEFF de type I ou de type II.

Les réservoirs de biodiversité du SRADDET ne concernent pas non plus la commune.

La commune s'inscrit néanmoins dans la zone tampon du bassin de la Dordogne, classé réserve mondiale du Biosphère par l'Unesco.

Au SRADDET, la commune est concernée par les trames vertes et bleues suivantes :

- Espaces perméables relais (surfaciques) : il s'agit surtout d'espaces mêlant milieux agro bocagers et milieux boisés, lesquels concourent à garantir les déplacements de la biodiversité et à préserver les réservoirs de biodiversité.
- Cours d'eau (linéaires) à préserver.
- Des milieux humides identifiés.

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les éléments qui composent les trames vertes et bleues sont protégés en ne permettant pas une évolution de l'urbanisation sur les secteurs supports à ces trames.