



EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de Conseillers :

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2017

En exercice : 75

Présents : 66

Votants : 72 (dont 6 procurations)

N°28

OBJET :

APPROBATION DU  
PLU DE SAINT  
YORRE

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture  
le :

Publiée ou notifiée  
le :

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Claude MALHURET, Président.**

Présents :

M. Claude MALHURET, Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY - M. AURAMBOUT - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - F. AGUILERA - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES - P. MONTAGNER - I. DELUNEL - J. TERRACOL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. MINARD - J. JOANNET (à partir de la question n°3) - F. DUBESSAY - N. RAY - J. ROIG - J.M. GUERRE - C. CATARD - C. SEGUIN - F. SEMONSUT - R. LOVATY - C. BERTIN - A. CORNE (absente de la question n°23 à la question n°25) - B. BAYLAUCQ - A. DAUPHIN - J. COGNET - H. DUBOSCQ - JY. CHEGUT (absent pour la question n°18) - MC. VALLAT - JM. LAZZERINI - M. MORGAND - JM. BOUREL - N. COULANGE - A. GIRAUD - M. MONTIBERT - JD. BARRAUD - G. DURANTET - B. AGUIAR - C. FAYOLLE - G. MARSONI - C. DUMONT - M. CHARASSE - F. BOFFETY - J. BLETTERY - M. MERLE - C. BOUARD - P. BONNET - C. GRELET - G. MAQUIN - C. BENOIT (absente de la question n°15 à la question n°16) - E. VOITELLIER - MC. STEYER - B. KAJDAN - M. JIMENEZ - S. FONTAINE - W. PASZKUDZKI - MO. COURSOL - JL GUITARD - F. SKVOR - C. POMMERAY - C. LEPRAT - JP. SALAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration : Mmes et MM. J.P. BLANC à M. AURAMBOUT - P. SEMET à F. SKVOR - M. GUYOT à E. CUISSET - JJ. MARMOL à F. AGUILERA - YJ. BIGNON à G. MAQUIN - M.J. CONTE à G. MARSONI, Conseillers Communautaires.

Absent représenté par leur suppléant : MM. R. MAZAL par S. AUBUGEAU, Vice-Président.

Absent excusé : M. F. SZYPULA, Vice-Président.

Absents : P. COLAS - F. HUGUET - Conseillers Communautaires.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Vice-Président.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,





**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment la sous-section 5 relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme encadrée par les articles L153-21 à L153-22,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Vichy Val d'Allier approuvé le 18 juillet 2013,

**Vu** les statuts de Vichy Communauté, et notamment sa compétence en matière d'aménagement de l'espace : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,

**Vu** les délibérations du Conseil Municipal de la commune de SAINT YORRE en date du 16 décembre 2011 et du 26 octobre 2012 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT YORRE en date du 26 septembre 2014 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT YORRE en date du 4 novembre 2016 tirant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet du PLU ;

**Vu** les avis des personnes publiques associées, consultées conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme et dont la commune a reçu les réponses de : la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, La Direction Départementale des Territoires, GRT Gaz, Vichy Communauté, La Chambre d'Agriculture, RTE, l'Agence Régionale de la Santé, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Allier,

**Vu** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne/Rhône-Alpes saisie conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme,

**Vu** la décision du président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, en date du 22 mars 2017, désignant Monsieur France PISSOCHET en qualité de commissaire-enquêteur ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT YORRE en date du 14 avril 2017 autorisant la communauté d'agglomération Vichy Communauté à achever la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme engagé par la commune avant le transfert de la compétence à l'échelle intercommunale ;

**Vu** l'arrêté N°2017.88 de M. le Président de Vichy Communauté, en date du 18 avril 2017 soumettant à enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme de SAINT YORRE,

**Vu** l'enquête publique organisée sur le territoire de la commune de SAINT YORRE du 10 mai au 10 juin 2017 inclus,

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, lequel a émis un avis favorable avec les réserves suivantes sur le projet de PLU :

1. Concernant la zone sud de la commune, dédiée au développement économique, de prendre des mesures pour se conformer à l'objectif du PLU "*préserver les espaces naturels et les corridors écologiques*" :

- en créant une zone tampon de largeur significative de part et d'autre du ruisseau situé entre les zones Ui et AUi, y compris dans le secteur d'extension de RENOVA,
- en limitant la consommation des secteurs boisés dans la zone AUi du *Bas de Jarraux*,
- en procédant aux évaluations environnementales nécessaires dans le secteur d'extension de RENOVA qui concerne une zone d'expansion des crues, de captage d'eau potable et affecte la zone NATURA 2000 "Val d'Allier sud" (cf. avis de la MRAE et de l'ARS).

2. Concernant la zone Nh :

- de limiter l'aménagement suffisamment en amont du virage en fond de zone et d'implanter une clôture ou des blocs de roches pour en interdire l'accès afin de supprimer le préjudice visuel à l'égard de certaines habitations,
- d'uniformiser la limitation de vitesse sur la RD 906 et de l'aménager dans ce secteur afin de sécuriser l'accès à l'aire des gens du voyage (*étant précisé que ces mesures concernent une route départementale et ne sont donc pas du ressort de la commune ou de la communauté d'agglomération*)

**Considérant** que l'ensemble des modifications apportées au PLU arrêté ainsi que les justifications afférentes aux remarques des PPA et aux demandes formulées par la population ont été intégrées dans le rapport de présentation définitif du PLU et sont annexées à la présente délibération dans le document de synthèse « Tome 4 : Modifications du projet PLU suite avis des PPA et Enquête Publique »,

**Considérant** que les modifications apportées au PLU arrêté ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet,

Il est proposé au conseil communautaire :

- D'approuver le PLU de la commune de Saint-Yorre, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- D'autoriser le Président à signer tous les actes subséquents,
- Dit que conformément à l'article R153-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération et en Mairie de Saint-Yorre, que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et qu'elle sera en outre publiée dans le recueil des actes administratifs.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

- approuve les propositions susvisées,



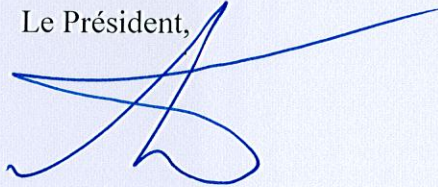
- charge M. le Président et M. le Directeur Général des Services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....

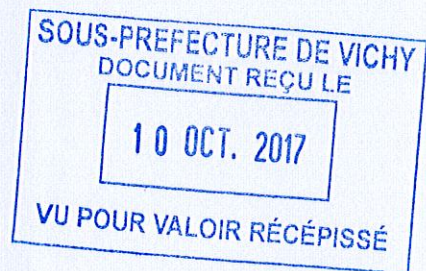
Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté,  
le 28 septembre 2017

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,



Claude MALHURET



DEPARTEMENT de l'ALLIER

COMMUNE de

2.4

**SAINT-YORRE**

SCP DESCOEUR F et C  
Architecture et Aménagement du Territoire  
49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Rapport de Présentation Tome 4 – Modifications du projet PLU Suite Avis des PPA et Enquête Publique

**PRESCRIPTION**  
Délibération du conseil municipal du 16 décembre 2011

**ARRET DU PROJET**  
Délibération du conseil municipal du 4 novembre 2016

**APPROBATION**  
Délibération du conseil municipal du

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES  
MISES A JOUR**

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



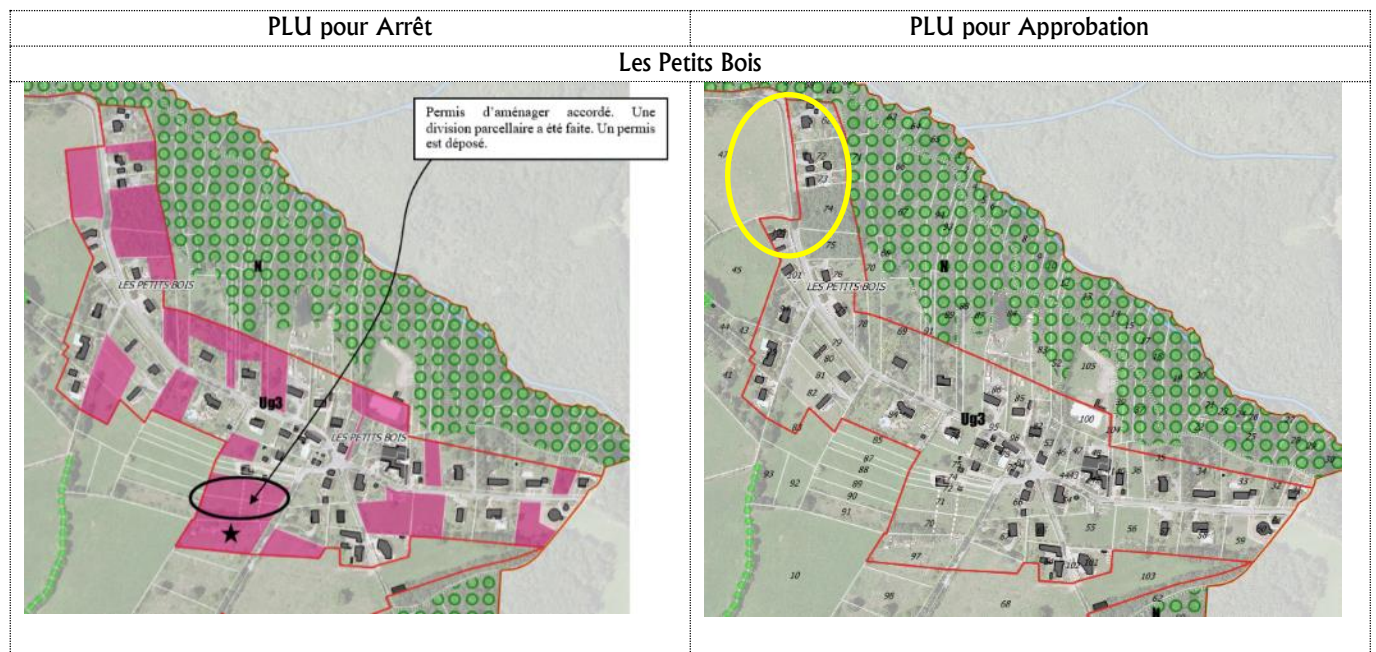


Le projet de Plan Local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Saint Yorre a été arrêté par délibération municipale le 4 novembre 2016. Après examen par les différents services de l'Etat associés à l'élaboration du PLU et suite à l'enquête publique, quelques observations ont été soulevées. Le présent dossier porte à la connaissance les modifications apportées au dossier PLU pour Approbation.

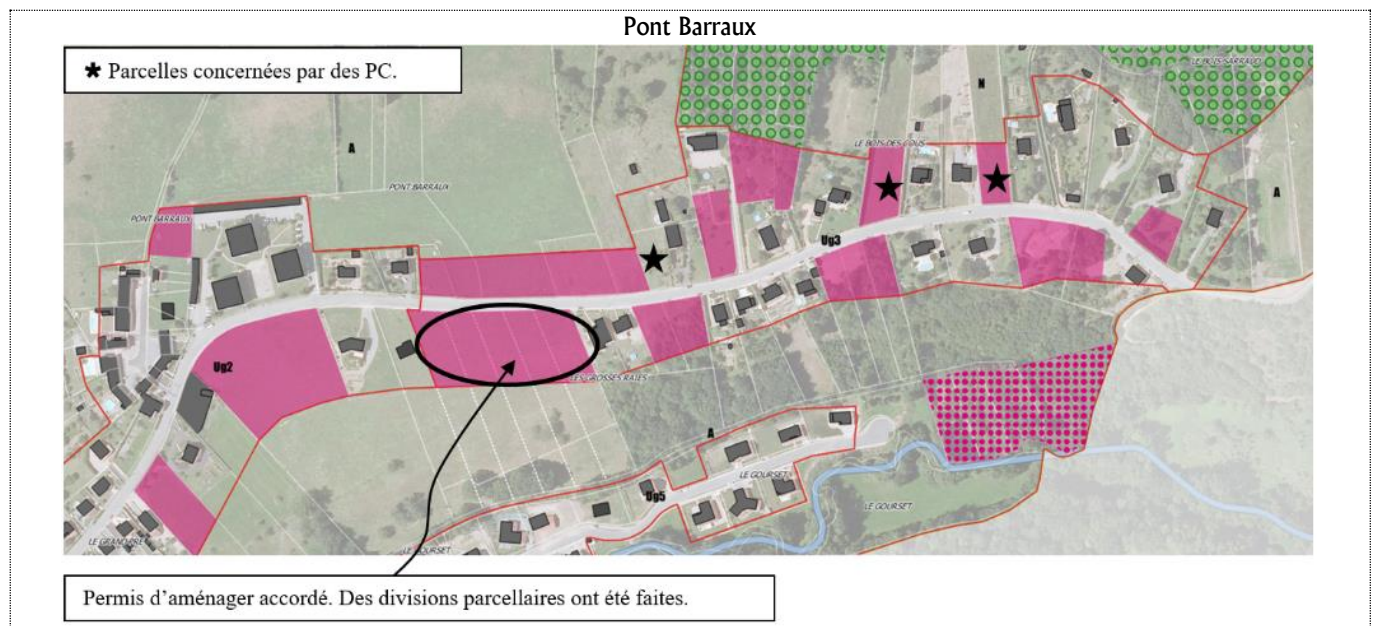
## Le ZONAGE

● il est demandé de poursuivre les efforts de réduction des zones urbaines des secteurs de Pont Barraux et des Petits Bois.

Sur ces 2 secteurs urbains, un certain nombre de permis de construire et de plans d'aménagement sont déjà actés. Cependant, conformément à la demande des PPA, la Commune accepte de réduire la zone urbaine des Petits Bois. Cette modification est en faveur de la zone A.



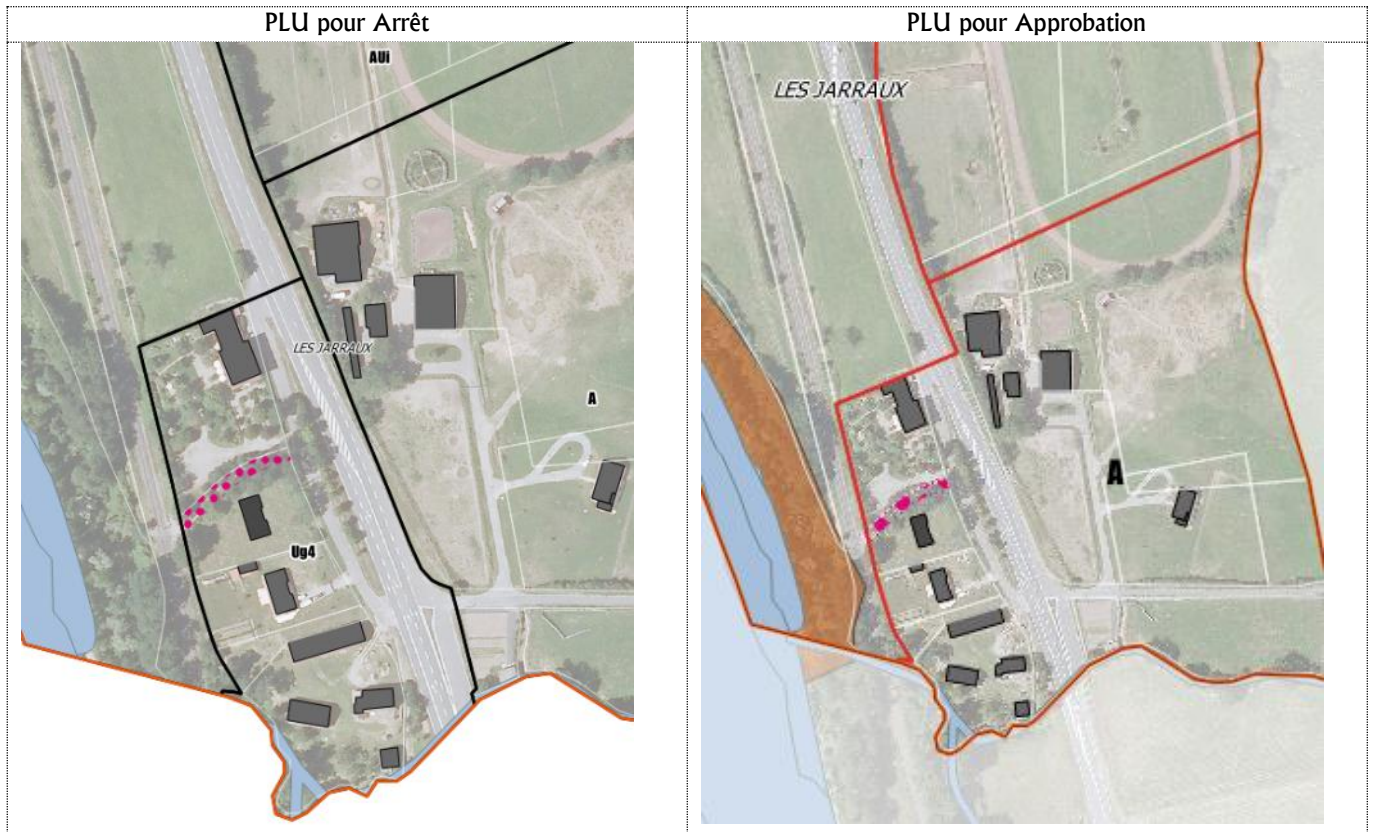
Au regard des projets en cours sur Pont Barraux (au sud de la voie), il n'y a plus d'intérêt à conserver une coupure verte. Les deux groupements urbains sont désormais connectés. Le zonage proposé à l'arrêt est donc conservé.



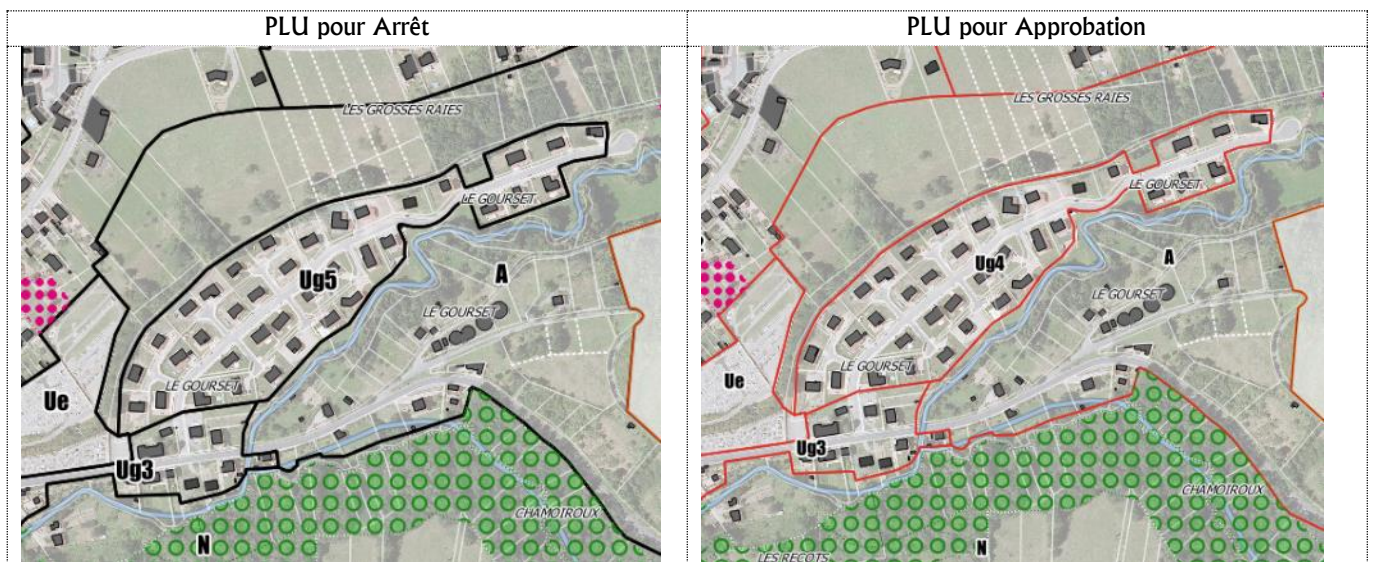


- il est demandé de déclasser en zone agricole A, l'unité urbaine Ug4 des Jarraux.

La zone Ug4 sera supprimée et intégrée à la zone agricole A dans le dossier PLU pour Approbation. Le règlement de la zone A prend en compte l'habitat isolé (extensions et annexes permises).



Cette modification induit des changements sur les zones Ug qui distinguaient 5 secteurs (Ug1, Ug2, Ug3, Ug4 et Ug5). Ug4 étant supprimé pour approbation, le secteur Ug5 deviendra Ug4. Les modifications seront faites dans l'ensemble des pièces du PLU pour approbation.





● il est demandé de distinguer les vocations d'activités (commerciales et industrielles) des zones d'urbanisation future AUi situées dans la moitié sud du territoire communal.

Les zones AUi définies pour l'Arrêt ont pris en considération les objectifs du SCOT en matière de développement économique, notamment la notion des zones 1AUi et 2 AUi (p.43 du DOO du SCOT de Vichy Communauté) pour la zone AUi du Bois des Jarraux.

Il est intéressant de préciser que le secteur du Bois des Jarraux a bien évolué depuis l'approbation du SCOT. Les poulaillers situés sur la commune voisine de Busset n'existent plus, annulant ainsi le périmètre de réciprocité agricole. La vocation commerciale du secteur peut ainsi s'étendre à l'ensemble de la zone.

Néanmoins, afin de clarifier les vocations économiques, le PLU pour approbation propose de redéfinir les zonages AUi.

- La zone AUi définie à l'arrêt est réduite sur la partie nord.
- Une zone AUc à vocation uniquement commerciale est définie sur la partie centrale.
- Un secteur AUi\* est proposé sur la partie sud, assorti d'un phasage. Une modification du PLU sera nécessaire pour l'ouverture de cette zone qui constitue une réserve foncière à long terme.



Cette mise à jour graphique traduit également des modifications dans le Règlement.

Le préambule de la zone AUi sera modifié comme suit :

*AUi est une zone destinée principalement aux activités artisanales et industrielles.*

*Le secteur AUi\* est soumis à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture.*

Un règlement propre à la zone AUc est défini, dont le préambule est :

*AUc est une zone destinée principalement aux activités commerciales.*

Pour une meilleure gestion des vocations d'activités dans un contexte d'entrée de ville, il apparaît judicieux de définir des mesures complémentaires de préservation du paysage et mise en valeur de l'entrée sud de l'agglomération.

Il est à noter que certaines mesures proposées à l'Arrêt visent à préserver des paysages de l'entrée sud :

- AUi7 : « Cette distance minimum est portée à 10 m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone Ui ou AUi, et lorsqu'il s'agit d'un établissement classé soumis à autorisation. »
- AUi13 : « Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. »
- Le plan d'aménagement de la zone AUi au Bas des Jarraux préconise des aménagements paysagers.
- Le plan d'aménagement de Rénova ne permet pas de préserver une zone tampon de part et d'autre du cours d'eau. Cependant nous proposons pour l'Approbation d'ajouter une condition réglementaire en article AUi7 afin de respecter les continuités écologiques : « Pour la zone AUi des Jarraux, les nouvelles constructions s'implanteront avec un recul de 10 m par rapport à l'axe du ruisseau situé en limite avec la zone Ui de la Croix des Vernes. »

De plus, il est important de rappeler que l'entrée de l'agglomération n'est pas sur Saint Yorre mais sur la commune de Mariol.

Néanmoins, pour une prise en compte plus poussée des enjeux paysagers du secteur, le PLU propose pour l'Approbation de conforter ces objectifs en mettant en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) globale sur les zones AUi, AUc, AUi\*.

La pièce OAP du PLU sera donc modifiée pour Approbation comme suit :

Le PLU définit 4 zones d'urbanisation future à vocation économique :

- (1) AUi « les Jarraux »,
- (2) AUi « le Bas des Jarraux »,
- (3) AUc « le Bas des Jarraux ».
- (4) AUi\* « les Jarraux ».

Note : cette numérotation ne correspond pas à un phasage. Il s'agit d'une localisation pour l'explication ci-dessous.

Ces 4 zones sont situées à l'entrée Sud de la ville de St Yorre repérée au SCoT Vichy Communauté comme « Séquence d'entrée d'agglomération ». Elles constituent même un « nouveau seuil d'agglomération ».

L'urbanisation des terrains concernés, classés en zone AUi (industriel) et AUc (commercial) au PLU, correspond à la création d'une nouvelle offre économique, en permettant de les aménager à court terme, afin de proposer de nouveaux terrains dans les meilleurs délais, en continuité immédiate de bâtiments déjà en activité sur le secteur.

La zone AUi\* est à appréhender comme une réserve foncière à long terme. Une modification du PLU sera nécessaire pour son ouverture.

Constituant l'une des portes d'entrée sur le territoire de Vichy Communauté, elles en offrent une première image et doivent donc faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement paysagé approprié à une échelle élargie.

C'est la raison pour laquelle le PLU prend le parti de présenter une OAP « paysagère » sur les grands principes d'aménagement paysager à mettre en place à l'échelle de ces 4 zones, sans les distinguer individuellement (voir page 35), d'autant que 2 d'entre elles font déjà état d'un aménagement projeté (AUi « les Jarraux » - secteur 1 sur le plan - et AUc - secteur 3 sur le plan -).

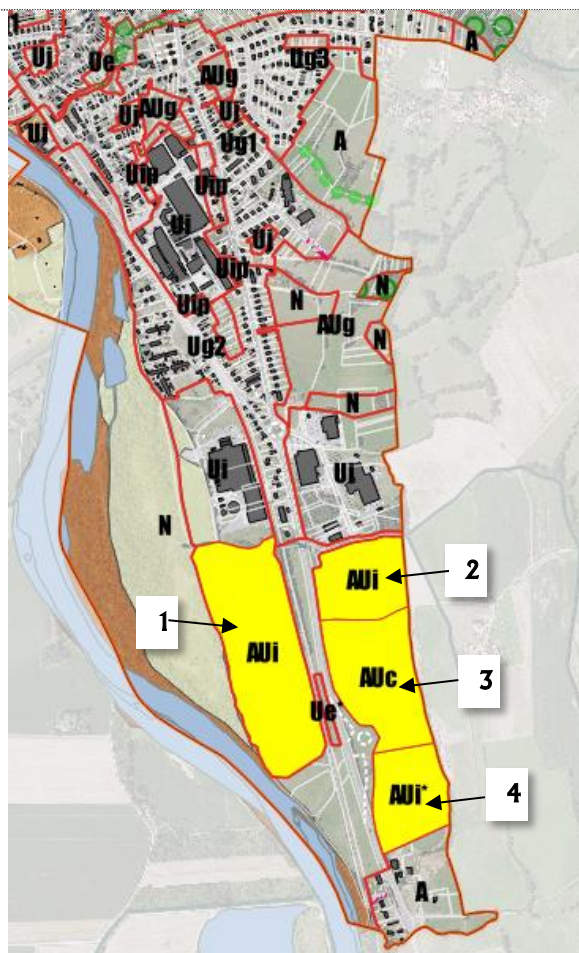
#### 1 – La zone AUi, « les Jarraux » / présentation

- section BA, parcelles 50, 1, 2, 3, 4, 5 et 51 / section BB, parcelles 2, 6 et 26.

- Superficie : 151 053m<sup>2</sup> (15.10 ha).

- Principe d'occupation de la zone AUi : Créer un espace à vocation industriel venant conforter l'activité existante sur la zone Ui « la Croix des Vernes » (Usine RENOVA)

Idéalement situé en entrée d'agglomération, le long de la RD906, ce secteur se révèle porteurs d'enjeux forts pour le développement économique de l'entreprise RENOVA installé lieu-dit « la Croix des Vernes » (zone Ui du PLU) et génératrice de nombreux emplois.







Vue de la zone AUi depuis la RD906 (entrée de commune)



Vue de la zone AUi depuis la RD906 (entrée d'agglomération)

Cette zone AUi se développe sur une vaste superficie et a déjà fait l'objet d'une étude pour l'implantation des futures constructions.

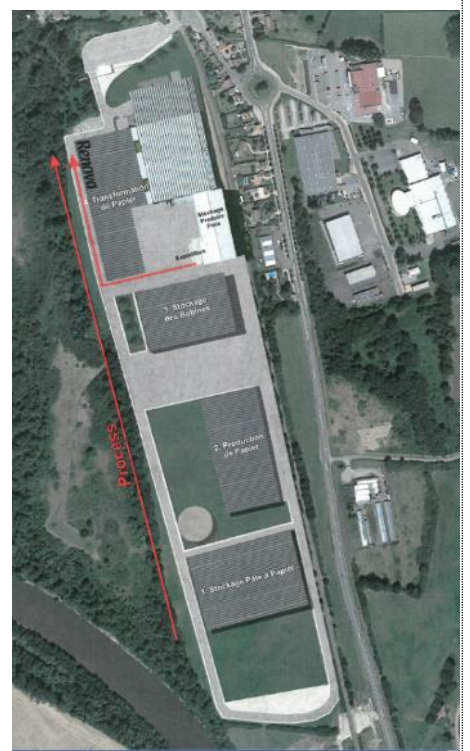
*Extrait du Rapport de présentation, tome 1 : Diagnostic*

Le schéma ci-contre présente le projet mais reste hypothétique et susceptible de modifications dans l'étude technique afin de répondre aux contraintes environnementales du site.

Néanmoins, les usages des bâtiments présentés sont corrects.

- Les bâtiments nouveaux (1, 2, 3, 4) seront des structures relativement légères avec des fondations qui ne dépasseront pas une profondeur supérieure à 4m.
- Le bâtiment 4 sera sur pilotis pour répondre aux exigences de la zone inondable, mais vue l'usage, les fondations n'auront pas une profondeur excessive.

L'aménagement de cette zone passe par la réalisation d'une voie de desserte intérieure en prolongement de celle existante, qui permettra d'irriguer le site de manière cohérente tout en le raccordant à la voirie existante à l'extrême Nord de la zone Ui « la Croix des Vernes », assurant ainsi un maillage optimum avec le tissu urbain existant.







Accès à la ZAC Croix des Vernes  
Ancienne Rue des Chênes (rue déclassée)

Accès à la zone AUi depuis l'accès au lieu dit ZAC Croix des Vernes.

Cette zone étant exclusivement destinée au développement d'une activité économique existante, la fonction d'habitat n'y est pas autorisée (à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage). Aucun potentiel de développement du parc de logement n'y est donc envisagé.

## 2 – La zone AUC, « le Bas des Jarraux » / présentation

- section BA, parcelles 22, 23, 44 (partiellement)
- Superficie : 88 180 m<sup>2</sup> (8.81 ha).

- Principe d'occupation de la zone AUC : Créer un espace à vocation commercial inscrit au SCoT.

Idéalement situé en entrée d'agglomération, le long de la RD906, cette zone commerciale va permettre de conforter le positionnement marchand du pôle d'équilibre qu'est St Yorre. Il s'agit donc de densifier l'offre marchande afin de limiter les déplacements pour certains achats quotidiens et occasionnels (source : DOO du SCoT).



Vue de la zone AUi depuis la RD906



La partie Nord de la zone fait actuellement l'objet d'une étude pour l'installation d'une surface de vente de bricolage. L'accès à cette zone est prévue depuis le giratoire sur la RD906.





**3 – La zone AUi, « le Bas des Jarraux » / présentation**

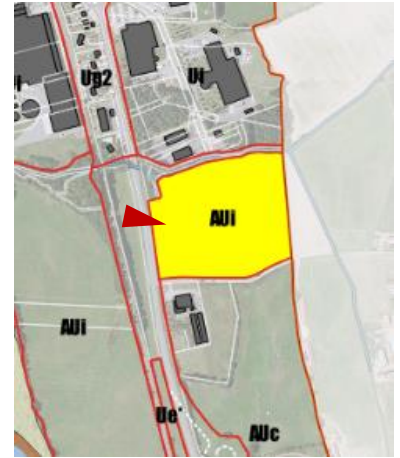
- section BA, parcelles 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 33.

- Superficie : 596936m<sup>2</sup> (5.69 ha).

- Principe d'occupation de la zone AUi : Créer un espace à vocation industriel en lien avec la zone Ui située lieu-dit « le Bois des Jarraux »

Située en arrière-plan de la zone AUc et en continuité de la zone Ui existante, ce secteur vient conforter l'offre industrielle et marchande de Saint Yorre et, à plus grande échelle, du territoire de Vichy Communauté.

Cette zone AUi se développe sur une vaste superficie. Son aménagement passe par la réalisation d'une voie de desserte intérieure en prolongement du chemin de la Grande Vaure et depuis la voirie mise en place dans la zone AUc. Le but étant d'irriguer le site de manière cohérente afin de limiter les déplacements des usagers.



Vue de la zone depuis le chemin de la Grande Vaure

**4 – La zone AUi\*, « les Jarraux » / présentation**

- section BA, parcelles 44 (partiellement), 19, 20.

- Superficie : 56 348 m<sup>2</sup> (5.63 ha).

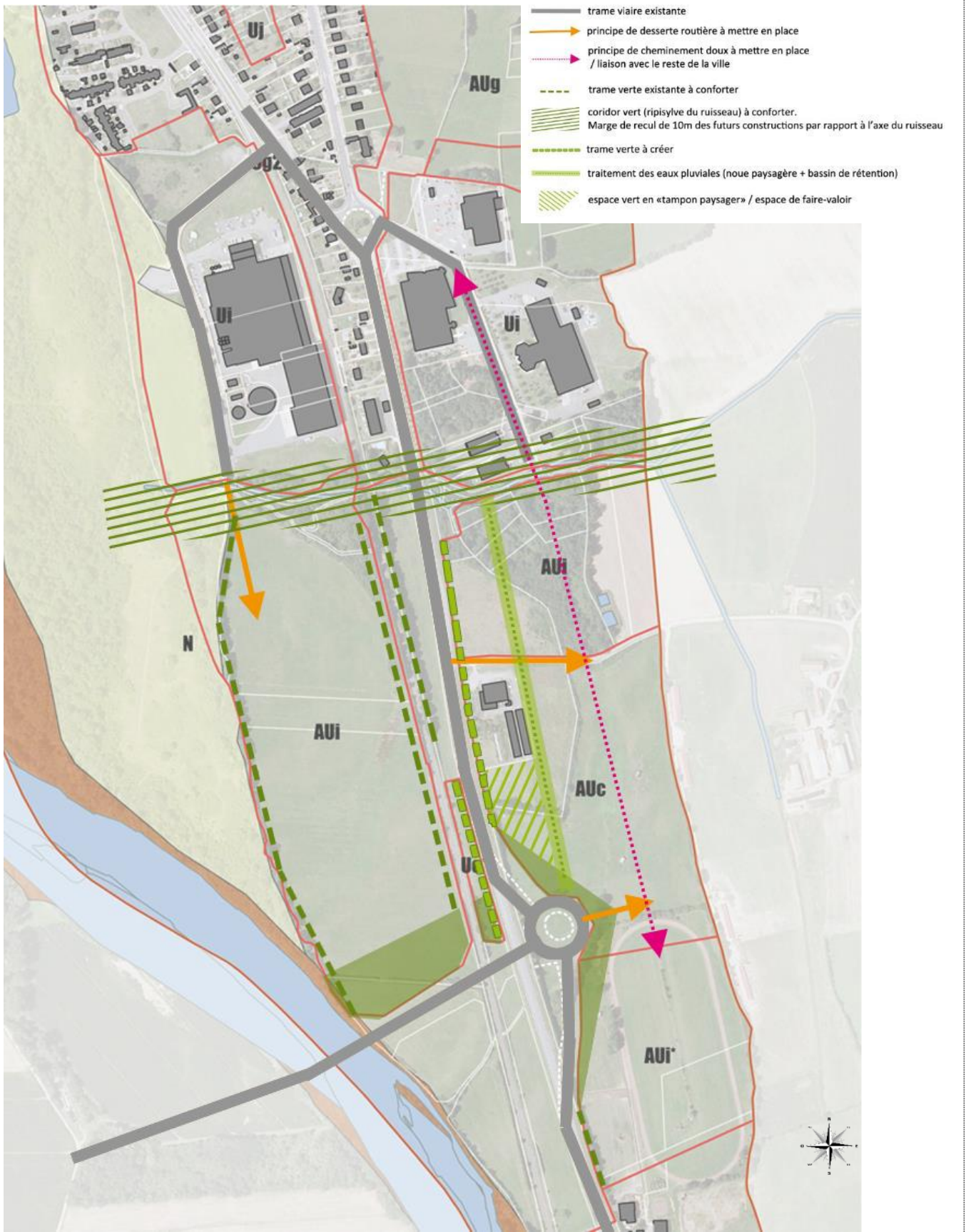
- Principe d'occupation de la zone AUi\* : Prévoir une réserve foncière pour une future vocation industrielle, artisanale. Celle-ci viendra en complément des zones AUi définies lorsqu'à terme, ces sites seront saturés. Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir la zone AUi\* à l'urbanisation.



Vue de la zone AUi\* depuis la RD906

5 – OAP « paysagère » des zones AUj, AUj\* et AUc d'entrée d'agglomération

*Schéma d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)*





*Un principe de trame verte d'axe Nord/Sud sera donc mis en place le long des voies de communication existante. Cette trame viendra compléter et prolonger la trame végétale de la voie ferrée et rejoindra la ripisylve du ruisseau (axe Est/Ouest). Elle pourra prendre la forme de plantations en alignement doublées de haie arbustive.*

*A la hauteur de la nouvelle voie et du giratoire, la trame paysagère à mettre en place sera plus dense afin de marquer de façon nette le seuil d'agglomération. L'aménagement d'un espace libre paysager en contrebas du giratoire, sur les zones AUc et AUl\* viendra en appui de la trame verte. Il pourra prendre l'image d'un espace vert public contribuant à valoriser les cônes de vue sur les futures constructions commerciales et industrielles (notion de faire-valoir).*

*Une réflexion approfondie devra également être menée en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention paysager...) afin qu'elle participe à la qualité paysagère et environnementale du site.*



*Images référence : traitement paysager d'un bassin de rétention des eaux pluviales*

*La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (aires de stationnement enherbées,...).*



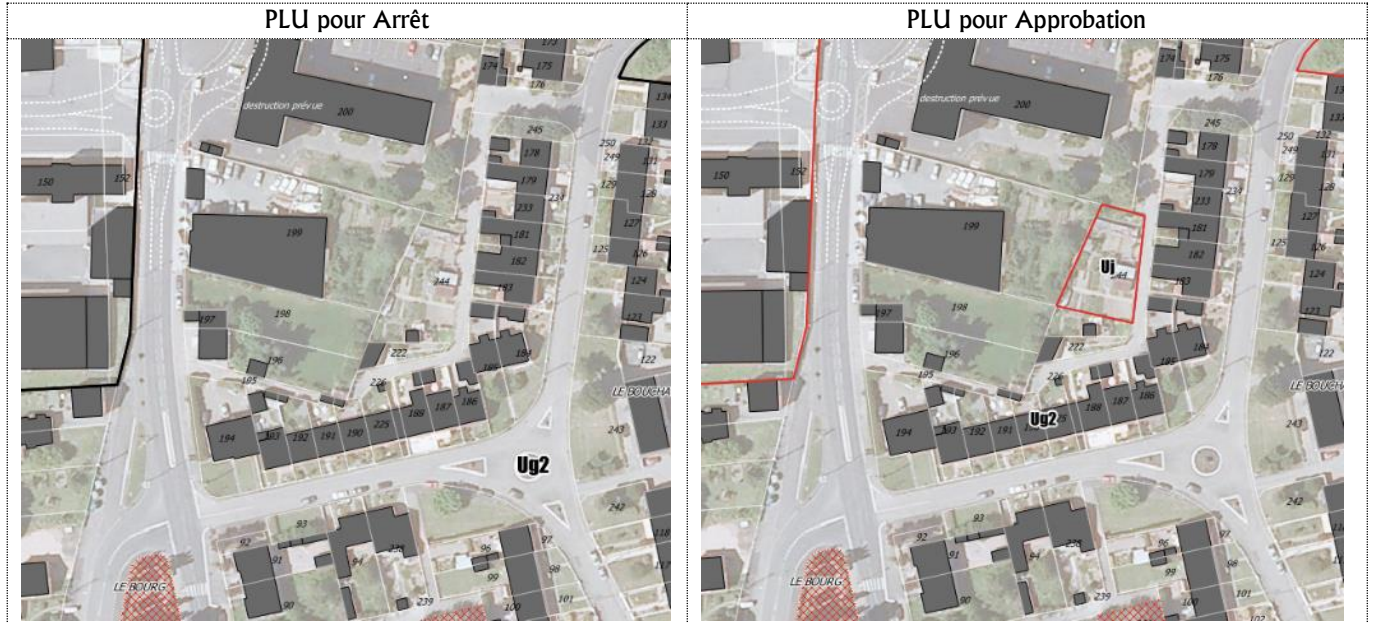
*Images référence : traitement paysager des zones de stationnement*



● Des modifications de zonage interviennent pour approbation, à la marge, suite à des observations communales portées au registre d'enquête publique

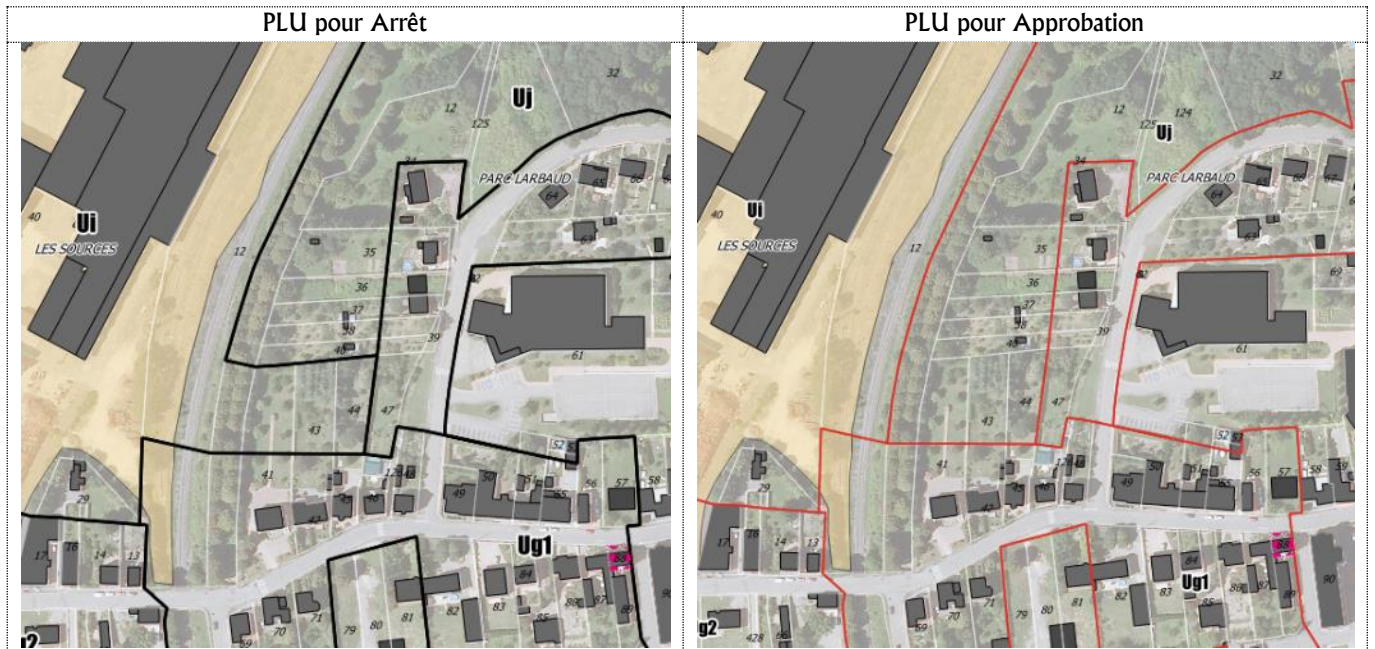
**Cœur de Ville**

Une zone Uj est ajoutée en cœur d'un flot urbain.



**Au sud du Parc Larbaud**

La zone Uj est agrandie, suite à une erreur matérielle.





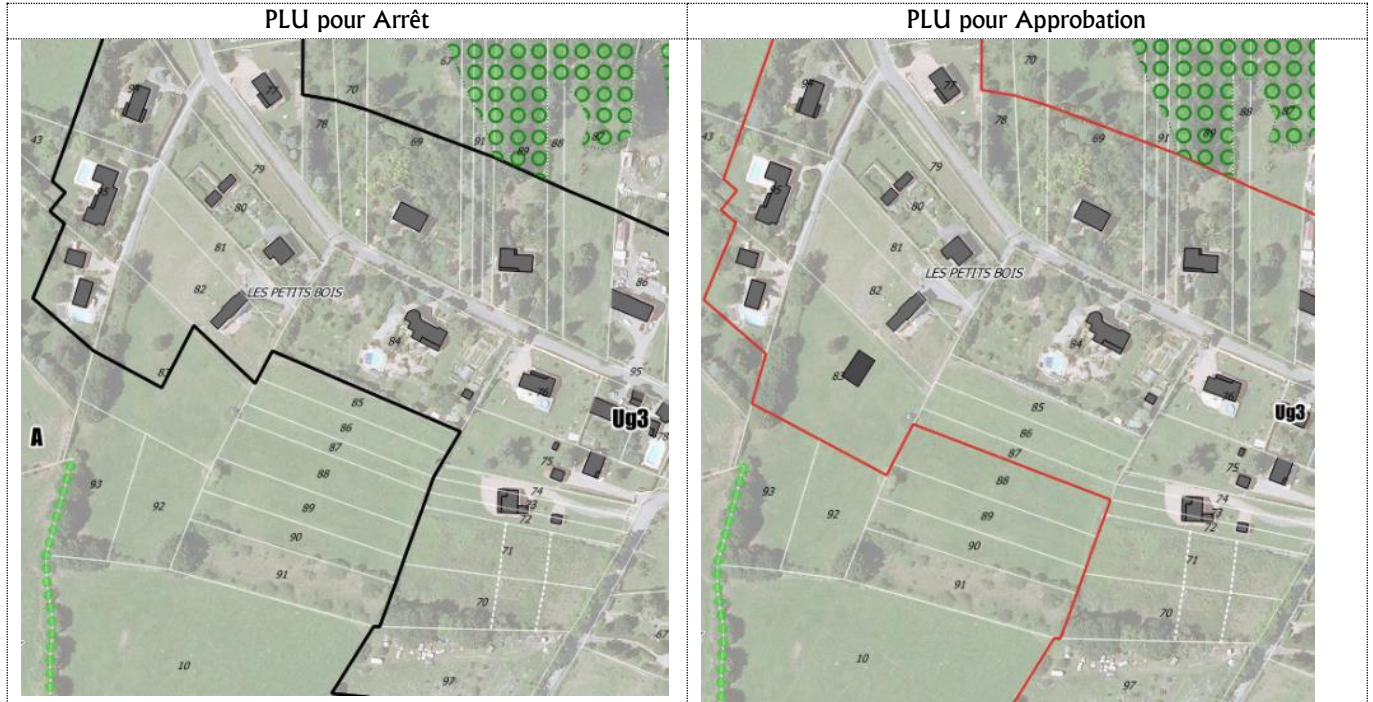
● Des modifications de zonage interviennent pour approbation, à la marge, suite à des observations privées portées au registre d'enquête publique

#### Les Petits Bois

La zone Ug3 est modifiée à la marge. Elle est légèrement agrandie (au détriment de la zone N) afin de prendre en compte

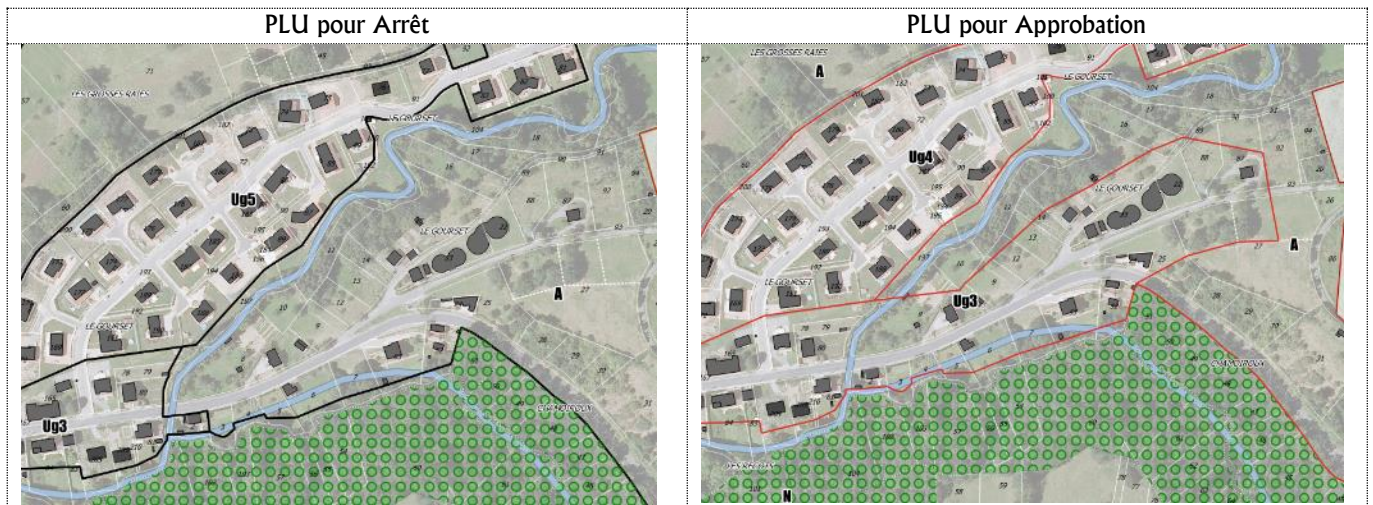
- les parcelles AO 85, 86, 87. Les parcelles aux abords sont déjà urbanisées, accessibles et la desserte des réseaux assurée.
- La parcelle AO 116. Une construction existe mais ne figurait pas au cadastre et n'avait pas été prise en compte dans le zonage Ug3.

Cette modification se fait au détriment de la zone A.



#### Le Gourset

La zone Ug3 est agrandie au détriment de la zone A, afin de tenir compte de la réalité de terrain : la parcelle AT9 est incluse dans une zone déjà construite et desservie par les réseaux ; la parcelle AT27 est actuellement divisée en 3 lots dotés de CU valides. Il apparaît nécessaire de revoir le zonage Ug3 pour une cohérence de l'urbanisation.



## Les OAP des zones AUg

Si la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation (AUg) pour répondre aux objectifs est plutôt pertinente, les PPA souhaitent la mise en place de mesures réglementaires complémentaires afin d'en maîtriser l'urbanisation: le défi sera de passer, sur l'ensemble du territoire communal, d'une densité moyenne constatée de 7 logements à l'hectare à 15 logements à l'hectare, comme le prescrit le SCoT. Cette intensification urbaine et la recherche de typologies d'habitat variées paraît absolument nécessaire afin de concilier l'enjeu d'accueil de population sur le territoire que s'est fixée la commune, et l'enjeu de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé par le code de l'urbanisme.

PLU pour Arrêt	Compléments apportés au PLU pour Approbation
<b>Zone AUg lieu dit Le Grand Champ</b>	
Principes et objectifs d'occupation de la zone AUg : - Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant. - Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »). - Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants. - Sécuriser les déplacements sur la zone et depuis la zone.	Principes et objectifs d'occupation de la zone AUg : - Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant. - Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »). - Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants. <i>Répondre à différents besoins, afin d'encourager au renouvellement de la population et de favoriser la réalisation de parcours résidentiels complets sur St Yorre. Proposer une offre diversifiée de logements, petit locatif, accession à la propriété, maisons mitoyennes, maisons individuelles...pouvant favoriser la mixité générationnelle et les parcours résidentiels,</i> - Sécuriser les déplacements sur la zone et depuis la zone.
Cette zone présentant une superficie de 1.10 ha, l'aménagement d'une quinzaine de lots semble possible, sous réserve d'une utilisation rationnelle de la pente (p.12 du dossier OAP).	Le SCoT de Vichy Communauté prévoit un objectif de 15 logements par hectares. Cette zone présentant une superficie de 1.10 hectares, <i>l'aménagement de 16 logements sera recherché, sous réserve d'une utilisation rationnelle de la pente.</i> <i>La configuration de la zone (orientation Sud, accès sécurisé via l'impasse de la Verrerie) ainsi que sa situation (au sein de la zone Ug) permettent d'envisager une organisation spatiale des futures constructions selon un principe de graduation typologique : habitat individuel, habitat groupé, petits collectifs.</i>

PLU pour Arrêt	Compléments apportés au PLU pour Approbation
<b>Zone AUg lieu dit La Baratine</b>	
superficie 9087 m <sup>2</sup> (0.91 ha). L'aménagement de 6 à 8 voire d'une dizaine de lots est possible (p.20 du dossier OAP)	superficie 9087 m <sup>2</sup> (0.91 ha). <i>L'aménagement de 6 à 10 logements individuels sera recherché.</i>

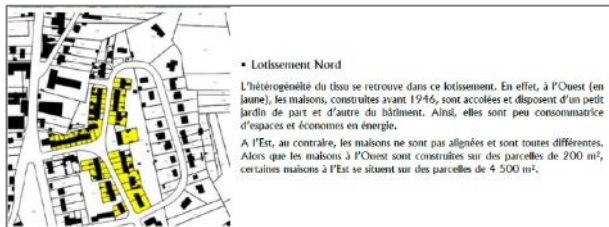
PLU pour Arrêt	Compléments apportés au PLU pour Approbation
<b>Zone AUg lieu dit Les Vicqueries</b>	
La notion de densité n'a effectivement pas été intégrée pour plusieurs raisons : - La commune maîtrise le foncier de ce secteur. Elle est compétente pour fixer un cahier des charges précis. - Le service instructeur mutualisé de Vichy Communauté veillera à respecter la densité. - Les expériences de ces dernières années montrent que la commune souhaite s'engager dans le respect de densité du SCOT.	Des compléments et informations sont apportés à l'OAP : - <i>Une partie de la zone est en maîtrise foncière par la commune.</i> - Principe d'occupation de la zone AUg : ✓ Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant, ✓ Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »),



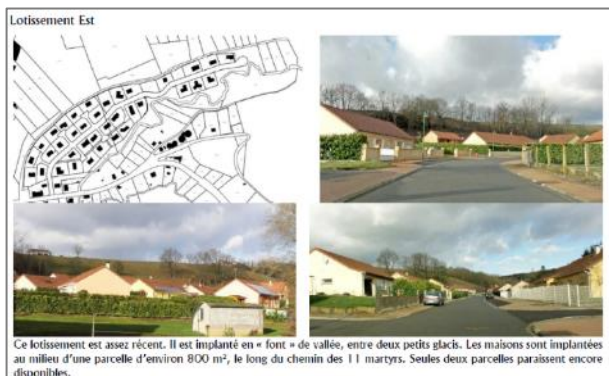
- L'analyse urbaine du Rapport de Présentation (Tome 1) montre les différentes densités présentes sur le territoire communal. Certes, certaines périodes anciennes affichent une consommation d'espace importants (habitations sur de grandes parcelles supérieures à 1500m<sup>2</sup>, mais nombreux sont les quartiers urbains révélant une densité poussée).

Exemples :

P62 du RP, tome 1 :



P63 du RP, tome 1 :



P66 du RP, tome 1 :

Aux Flats, un lotissement de 11 maisons a été réalisé. Les parcelles mesurent entre 800 et 900 m<sup>2</sup>. La parcelle la plus au Sud n'a pas été bâtie afin de répondre aux prescriptions du POS (article 13 de la zone UD portant sur les espaces verts).

- Le plan d'aménagement du lotissement communal (réalisé dernièrement avec la SEAU) affiche un respect de la densité.

Il n'y a pas donc pas de raison pour que la commune change de stratégie.

Concernant la capacité des réseaux aux abords de la zone des Vicqueries :

L'évaluation environnementale du projet de PLU indique la compatibilité des zones AUg et des réseaux.

-les réseaux d'eau potable (P.141 du tome 1 du RP) : les réseaux sont à proximité.

-les réseaux d'assainissement (P.146 du tome 1 du RP) : les réseaux sont à proximité. La Commune ne peut répondre car elle n'a plus la compétence (déléguée à Vichy Communauté).

-les réseaux électriques : Le plan des SUP ne permet pas de connaître précisément les lignes outre les 63kv. Après renseignements auprès de la Commune, il n'est pas possible de répondre à cette question. Malgré les demandes répétées, EDF n'a à ce jour pas apporté de réponse.

- ✓ Répondre à différents besoins, afin d'encourager au renouvellement de la population et de favoriser la réalisation de parcours résidentiels complets sur St Yorre,
- ✓ Sécuriser les déplacements sur la zone et depuis la zone.
- ✓ Créer une opération de logements en plusieurs phases, afin de proposer un développement maîtrisé et échelonné. Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Principe d'organisation :

Le SCoT de Vichy Communauté prévoit un objectif de 15 logements par hectares. Cette zone présentant une superficie de 11.57 hectares, l'aménagement de 173 logements sera recherché.

La vaste superficie de la zone ainsi que sa situation privilégiée en entrée de ville et à proximité immédiate du collège (notamment en terme d'accès sécurisés), permettent d'envisager une organisation spatiale des futures constructions selon un principe de graduation typologique : habitat individuel, habitat groupé, logements collectifs.

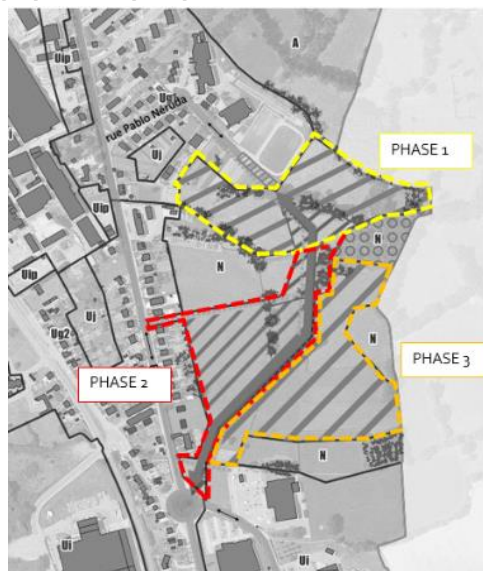
Le Nord de la zone est concerné par la présence probable d'une zone humide (pré-inventaire du SAGE allier aval) et par le passage d'une canalisation de gaz. Une étude plus précise de terrain devra être réalisée à l'occasion du futur projet d'aménagement de la zone afin de définir le périmètre exact de la zone humide.

Il en va de même pour le passage de la canalisation de gaz qui constitue une servitude ayant pour vocation principale de grever d'une zone non aedificandi l'environnement immédiat de la dite canalisation afin d'assurer sa pérennité et réduire par là-même les risques liés à sa présence.

De fait, le nombre de logements pouvant être réalisés sur la zone sera défini en fonction des résultats des études complémentaires nécessaires.

Programmation de l'opération :

3 phases d'ouverture à l'urbanisation peuvent être envisagées avec une ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux. Le respect de la densité de 15 logements/ha devra être appliqué à chaque opération.



PLU pour Arrêt	<i>Compléments apportés au PLU pour Approbation</i>
<b>Zone AUg lieu dit La Goutte</b>	
un plan d'aménagement a été déposé et montre que 19 lots sont programmés pour une superficie de zone de 1.73 ha. A ce jour, 15 lots sont déjà vendus.	<i>Il est rappelé que la zone est réservée à une vocation d'habitat uniquement.</i>



## **Le REGLEMENT**

● il est souhaité de distinguer les vocations d'activités (commerciales et industrielles) des zones d'urbanisation future AU<sub>i</sub> situées dans la moitié sud du territoire communal.

Cette mise à jour graphique traduit également des modifications dans le Règlement.

Le préambule de la zone AU<sub>i</sub> est modifié comme suit :

*AU<sub>i</sub> est une zone destinée principalement aux activités artisanales et industrielles.*

*Le secteur AU<sub>i</sub>\* est soumis à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture.*

*Article AU<sub>i</sub>1 concernant les interdictions : le terme Commerce est ajouté pour une cohérence avec le préambule de la zone et sa vocation.*

Un règlement propre à la zone AU<sub>c</sub> est défini, dont le préambule est :

*AU<sub>c</sub> est une zone destinée principalement aux activités commerciales.*

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU<sub>c</sub>1 - SONT INTERDITS

- Les nouvelles constructions à usage agricole, d'habitation, d'hébergement collectif.

#### ARTICLE AU<sub>c</sub>2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation sous condition d'être liées à la direction ou au gardiennage des établissements.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU<sub>c</sub>3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### ARTICLE AU<sub>c</sub>4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

###### -Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Les constructions situées en zone d'assainissement individuel devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

- Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères ou industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

###### -Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

- Chaque fois que possible, les eaux de ruissellement seront infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité, celles-ci feront l'objet de rétentions en surface avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles pourront faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

- Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.

##### 3 – Réseaux secs :

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

#### ARTICLE AU<sub>c</sub>5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

**ARTICLE AUc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'implantation des constructions se fera à 12 m minimum de l'axe des voies et respectera les marges de recul éventuellement portées au plan de zonage.

Cette prescription s'applique également aux constructions à édifier en bordure des voies privées.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,50 m.

**ARTICLE AUc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à sa hauteur totale avec un minimum de 6 m.

Cette distance minimum est portée à 10 m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone AUc ou AUj, et lorsqu'il s'agit d'un établissement classé soumis à autorisation.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,50 m.

**ARTICLE AUc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 8 m. Cette distance peut être ramenée à 4 m pour des constructions dans le tissu industriel existant.

**ARTICLE AUc9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUc10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 12 m.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.

**ARTICLE AUc11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en toiture et en façade. Les menuiseries ne sont pas concernées.

- Les couvertures seront de teinte rouge sur des pentes faibles (entre 30° et 45°), pour les constructions neuves à usage d'habitation.

- Les toitures terrasses sont autorisées.

- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront plantées, de forme libre et composées majoritairement d'essences locales.

**ARTICLE AUc12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

- Pour les constructions à usage de commerces et d'activités : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

**ARTICLE AUc13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.

- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.

- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES****ARTICLE AUc15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AUc16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.



● La zone Ud

- Ud1 : La mention « et toute construction non autorisée sous conditions » est supprimée afin de lever toutes confusions car l'objectif de la zone est bien de pouvoir accueillir des logements, annexes, commerce, artisanat, bureaux, ... . Cette mention est retirée également dans le règlement des autres zones concernées pour une cohérence générale.
- Ud7 et Ud8 : le terme d'emprise au sol est ajouté pour une meilleure compréhension. Les zones Ug et AUg sont également modifiées pour une meilleure cohérence.

● La zone Ug

- Ug6 et Ug8 : le terme d'emprise au sol est ajouté pour une meilleure compréhension.
- Ug1 : la phrase concernant l'interdiction des surfaces commerciales de plus de 500m<sup>2</sup> en secteur Ug1 est supprimée.

● L'article 1 des zones Ui et AUi

L'article Ui1 n'est pas modifié pour approbation :

- En secteurs Ui : Les nouvelles constructions d'habitation sont bien interdites dans l'article 1 et ne sont pas autorisées dans l'article 2.
- En secteur Uip : l'article 1 n'interdit pas les habitations car l'article 2 les autorise sous conditions.

L'article AUi1 est modifié pour approbation (pour erreur matérielle) : l'interdiction des habitations est supprimée dans l'article 1 car l'article 2 les autorise sous conditions.

● La zone AUg

- Dans l'article AUg1 est ajoutée la phrase suivante : sont interdits « En zone AUg Les Gouttes : les constructions à usage agricole, forestier, industriel, artisanal, commercial, de service. » car cette zone est réservée uniquement à la vocation d'habitation.
- AUg7 et AUg8 : le terme d'emprise au sol est ajouté pour une meilleure compréhension.
- 

● La zone N

- N1 : La mention « et toute construction non autorisée sous conditions » est supprimée.

● La zone Nh

- Nh6 : Le terme « minimum » est ajouté.

## Le RAPPORT DE PRESENTATION et le PADD

Les PPA souhaitent que soient apportés des compléments concernant les analyses et développements élaborés en termes de Démographie, de Logements et de la Consommation foncière.

Les données démographiques seront revues à l'approbation en tenant compte des données récentes fournies par les services de l'état (2789 habitants en 2014 et non 2890).

- ✓ Le diagnostic sera donc modifié p11, 20 et 23 pour réactualiser les données.
- ✓ Les projections démographiques seront modifiées, comme ci dessous.

*Scénario 1 : une croissance comparable aux dernières années : +0.4% en moyenne par an.*

*+ 184 nouveaux habitants  
2030 = 2973 habitants*

*Scénario 2 : une croissance basée sur les objectifs du SCOT.*

*La commune de Saint Yorre est identifiée par le SCOT comme Pôle d'équilibre de la partie sud de l'agglomération, au même titre que Saint Germain des Fossés pour la partie Nord.*

*Les objectifs chiffrés pour les 2 communes sont les suivants :*

<i>Evolution démographique</i>	<i>Besoin en logement</i>	<i>Dont logmts par renouvellement</i>	<i>Dont lgmts en extension</i>	<i>Densité</i>	<i>Surfaces AU</i>
<i>+ 600 hab</i>	<i>+ 900 lgmts</i>	<i>+ 400 (minimum 200)</i>	<i>+ 500 (max 700)</i>	<i>15 lgmts/ha</i>	<i>33 à 46 ha</i>

*Le SCOT n'a pas procédé à une répartition par commune afin de pouvoir tenir compte des spécificités de chaque territoire. Néanmoins, une simulation peut être projetée sur la base de 300 nouveaux habitants.*

*2030 = 3089 habitants*

Ces éléments induisent une modification du PADD pour approbation.

Au PADD pour arrêt, la commune se fixe comme ambition démographique d'accueillir environ 650-700 habitants supplémentaires d'ici 2030. Cependant, il apparait que les projections réalisées sont mal estimées, au regard des données démographiques erronées, de l'absence de prise en compte du point d'équilibre, d'un taux de desserrement des ménages trop faible, ... . Les chiffres du PADD sur la population souhaitée ne sont donc pas à appréhender comme des objectifs.

Les projections seront modifiées pour approbation en prenant en compte ces indicateurs afin de préciser les ambitions démographiques et le potentiel foncier.

1/ le desserrement des ménages :

En 2013, le nombre de personnes par ménage est de 2,1 (insee). La réduction de la taille des ménages devrait encore être importante dans les années à venir, en raison à la fois de phénomènes sociologiques globaux (mise en couple plus tardive, séparations) et de la pyramide des âges (forte augmentation des personnes âgées et faiblesse de la génération en âge de procréer). Les réflexions engagées pour le PLU à hauteur de 2030 prennent en considération cette baisse.

Au PLU pour Arrêt, le desserrement a été estimé à 2 en 2030. Des calculs plus fins (déduction entre objectif d'accueil démographique et objectif de production de logement, prise en compte de l'évolution de la structure de la population) indiquent que ce desserrement devrait se rapprocher plutôt de 1.7 personnes/ménage en 2030. Les modifications seront donc apportées à l'approbation.

2/ les Logements Vacants :

Selon les données Insee, la commune dispose de 157 logements vacants en 2013.

Le PADD n'identifie pas de mesure particulières pour résorber la vacance, dans le sens où le parti pris du PLU est d'avoir fortement réduit les surfaces urbanisables. Le nombre moins important de potentiel foncier disponible doit favoriser le recyclage des logements.

Néanmoins, un taux de 20% de résorption de la vacance est introduit dans les estimations (pour approbation).

3/ L'obsolescence du Parc des logements :

Le taux usuel appliqué est de 1.5%.

4/ La rétention foncière :

Aux données brutes des potentialités urbaines, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière lié à 3 facteurs :

- ✓ Les propriétaires des terrains ne souhaitent pas nécessairement bâtir ou vendre.
- ✓ L'obligation de réaliser des opérations d'ensemble complexifie la mise en œuvre des projets.
- ✓ La situation du marché foncier.

Cet état de fait donne des indicateurs pour établir une rétention foncière. Sur la commune de Saint YORRE, un taux de rétention de 35% a été retenu. Ce taux de rétention permet de prendre en compte la rétention nécessaire à l'équipement des zones d'urbanisation future (voiries, espaces publics, ...).



## 5/ La surface moyenne des parcelles :

Pour définir une surface moyenne de parcelle, le calcul s'est rapproché des prérogatives du SCoT de Vichy Communauté, soit entre 15 logements/ha, soit 666 m<sup>2</sup> en moyenne par logement individuel.

La consommation foncière des 10 dernières années :

Les éléments d'analyse de la consommation des espaces sur les 10 dernières années sont visibles dans le Rapport de Présentation (tome 1 Diagnostic, p40) pour Arrêt et se sont basés sur les données Sitadel (surface des logements). Ces éléments seront complétés à l'approbation,

- par ceux fournis par les des services du bureau de planification territoriale, basés sur les données fiscales Majic auxquelles le bureau d'études n'a pas accès.
- par des données fournies par la commune de Saint Yorre sur les 10 dernières années, qui se basent sur la taille des parcelles des constructions des années 2005 à mars 2017.

*D'après la base de données fiscales MAJIC, sur la période 2004-2013, on constate que 109 logements ont été achevés à Saint-Yorre, entraînant l'urbanisation de 14,4 ha (1,4 ha/an), soit l'utilisation de 1321 m<sup>2</sup> de terrain par logement en moyenne (source : DGIFP, fichiers fonciers 2014).*

*Données communales : La consommation foncière sur 10 ans (2006-2016) est de 15 ha, soit 1.5 ha/an en moyenne. La consommation des constructions est très variable et confirme l'analyse des fichiers Majic.*

Année	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	1003	902	3058	1233	892	734	9088	912	902	1350	3809
	1096	867	873	956	1765	5365	1082	1757	917	845	1174
	871	1118	803	945	673	622	903	1128	1487	1280	592
	2125	872	1595	2378	439		2697		1091		1021
	869	1039	2118	778	1297		1696		930		769
	1312	803	1644	1036	716				1252		5059
	1036	918	3744	1316	462						813
	143	936	1272	778	1220						503
	1696	929	984		4569						506
	1867	1106	918								598
	26900	1325									581
	1025	1310									613
	935	1157									1164
	1096	1752									441
	869										538
	835										682
	867										
	884										
	867										
	870										
<b>TOTAL en m<sup>2</sup></b>	<b>47166</b>	<b>15034</b>	<b>17009</b>	<b>9420</b>	<b>12033</b>	<b>6721</b>	<b>15466</b>	<b>3797</b>	<b>6579</b>	<b>3475</b>	<b>18863</b>
<b>Nb de permis</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>16</b>
<b>Consommation moyenne/permis en m<sup>2</sup></b>	<b>2358</b>	<b>1073</b>	<b>1700</b>	<b>1177</b>	<b>1337</b>	<b>2240</b>	<b>3093</b>	<b>1265</b>	<b>1096</b>	<b>1158</b>	<b>1178</b>

L'analyse urbaine montre les différentes densités présentes sur le territoire communal. Certes, certaines périodes anciennes affichent une consommation d'espace importante (habitations sur de grandes parcelles supérieures à 1500m<sup>2</sup>) mais nombreux sont les quartiers urbains révélant une densité poussée. Cette variété de densité constitue en outre une des caractéristiques urbaines du territoire communal et permet d'offrir des logements diversifiés.

Le dernier quartier en date affichant un respect de la densité est le lotissement communal (réalisé avec la SEAU). Il n'y a pas donc pas de raison pour que la commune change de stratégie.

Un des grands engagements de la Commune inscrit au PADD est de Maitriser les extensions urbaines et d'Economiser le foncier. Le PADD ne se contente pas de simplement le rappeler, mais la « Commune s'engage à diminuer de plus de 50% le potentiel foncier disponible. », ce qui relève d'un acte politique fort.

Cependant, afin de **confirmer la volonté communale de persévérer dans le respect de la densité du SCOT**, et de contrebalancer la consommation des espaces par les privés (bien que certains aient déjà entrepris des divisions parcellaires), la Commune s'engage à :

- Revoir le PADD : les objectifs de logements et le potentiel dégagé par le PLU, entre le PLU pour arrêt et le PLU pour approbation restent les mêmes et sont compatibles avec le SCOT. De nouvelles estimations plus fines prenant en compte certains phénomènes complètent et ajustent les ambitions démographiques.
- Revoir le dossier OAP pour Approbation pour s'assurer du respect de la densité du SCOT.

### PADD modifié pour l'approbation : Le projet de la Commune

La commune ambitionne d'aller plus loin que les hypothèses de développement du SCOT : elle souhaite renverser les tendances des dernières décennies et confirmer la reprise de la croissance, en accueillant autour des 650-700 habitants supplémentaires d'ici 2030, portant ainsi la population communale de 2240-3590 habitants.

Ces projections démographiques sont modifiées au regard de données mal estimées au dossier d'arrêt : population réajustée, prise en compte du point d'équilibre, desserrement des ménages analysé plus finement, recyclage des logements vacants, obsolescence des logements, ...). Une fois ces indicateurs pris en considération, l'évolution démographique envisageable sur la commune paraît compatible avec le SCOT.

La commune envisage d'accueillir environ 300 habitants supplémentaires d'ici 2030, portant ainsi la population communale de 3089 habitants.

Le territoire communal de St Yorre a déjà par le passé su accueillir plus de 3000 habitants (dans les années 1970). Les équipements permettant de répondre aux besoins des habitants, sont largement présents sur le territoire. Aujourd'hui, sous utilisés, ils sont aptes à satisfaire le cadre de vie de populations supplémentaires. De plus, l'intérêt que portent à nouveau des investisseurs économiques sur le territoire de St Yorre, motive la commune à projeter un développement radicalement plus fort pour les prochaines années. (L'extension prévue à court terme de Rénova et l'installation de BricoDépot induit de nombreux emplois à venir, et par conséquent, un besoin non négligeable de logements. Et les zones d'activités économiques disposent de potentiel pour accueillir d'autres entreprises.)

Pour répondre à son projet d'accueillir 300 habitants supplémentaires, la commune aura besoin d'environ :

- 400 logements
- 26 ha\* de terrain.

(\* ) sur la base de 1.7 personne/ménage projeté en 2030, et 666 m<sup>2</sup>/logement conformément aux objectifs du SCOT. Cet objectif de consommation foncière ne prend pas en compte la rétention foncière existante sur le territoire, évaluée à 35%.

Sur les 10 dernières années, 97 logements ont été réalisés sur la commune, entraînant l'urbanisation de 15 ha, soit une moyenne de 1.5 ha/an. La consommation moyenne de terrain par logement sur les 10 dernières années est d'environ 1400 m<sup>2</sup>.

Les objectifs de la commune de Saint YORRE, en terme de modération de la consommation des espaces, sont de tendre vers les objectifs du SCOT (15 logements/ha en moyenne) et de supprimer au moins 50 ha de potentiel foncier identifié au PLU actuel.

#### Estimation des besoins en logements d'ici 2030 Pour répondre aux ambitions du PADD

Nombre de nouveaux habitants	300
Nombre de nouveaux logements	402

#### 1er facteur : desserrement des ménages

A - Taille des ménages en 2014 :	2,03	C - Nombre d'habitants en 2014 :	2789
B - Taille des ménages en 2030 :	1,73	D - Nombre d'habitants en 2030 :	3089

E - Nombre de logements nécessaires en 2014 : C/A = 1374

F - Nombre de logements nécessaires en 2030 : C/B = 1612

**G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E = 238**

#### 2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants

H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2030 : D - C = 300

**I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B = 173**

**J - Nombre total de logements à créer : G + I = 412**

#### Besoin en constructions neuves

K - Nombre de logements vacants dans le parc total : 157

L - Logement vacants à remettre sur le marché 31

M - Obsolescence du parc des résidences principales (1,5%) 22

**N - Nombre de logements neufs à construire : J - L + M = 402**

Surface nécessaire pour une moyenne de 666 m<sup>2</sup> par logement (en ha) **26,8 ha**

Surface nécessaire en prenant en compte une rétention foncière de 35 % **36,2 ha**

Le Bilan du PLU pour arrêt fait apparaitre plusieurs éléments intéressants :

- Le potentiel constructible passe tout de même de 95 ha au PLU actuel à 36 ha au futur PLU. La Commune a supprimé 59 ha, ce qui représente un effort conséquent. De plus, aucune nouvelle surface n'a été ouverte à l'urbanisation.
- Pour la définition de ces zones urbaines, et d'urbanisation future, la réflexion a pris en considération différents éléments, en autres (P78 du tome 1) :
  - la volonté de reconsidérer le potentiel urbain offert par le PLU actuel en équilibre avec les besoins à venir,



- la conformité avec les directives nationales (économie des espaces, frein au mitage, préservation des zones humides, ...)
- Une réflexion sur les besoins réels en zones d'urbanisation future s'est traduite par la réduction / suppression de plusieurs zones définies au PLU actuel. Les zones d'urbanisation future définies par le PLU s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine, ce qui réduit la consommation des espaces agricoles ou naturels, puisque ces derniers avaient déjà cette vocation urbaine.
- Pour réduire les impacts en terme de consommation foncière, le PLU s'appuie sur plusieurs mesures (P24 et 79 du tome 1) :
  - Par rapport au PLU actuel, les zones urbaines/à urbaniser ont été revues à la baisse.
  - Les zones AUg proposées par le PLU ne traduisent pas une consommation supplémentaire des espaces, dans le sens où elles ont été définies sur les zones déjà classées U ou AU au PLU actuel.
- « au regard des disponibilités foncières existantes (considérées comme largement suffisantes pour accueillir de nouvelles populations), il n'apparaît pas judicieux pour l'instant, d'étendre les zones constructibles. » et c'est pourquoi les zones urbaines ont été réduites et que des zones d'urbanisation future prévues au PLU actuel ont été supprimées. (p.18 du tome 2)
- La densification de l'habitat et la mixité des offres de logements se traduisent par différents éléments (toutes zones urbanisables confondues) :
  - ✓ La configuration très variée des parcelles disponibles.
  - ✓ Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.
  - ✓ Les règles architecturales offrent la possibilité de formes variées.
  - ✓ De plus, afin de satisfaire les observations des services de planification territoriale, les OAP des zones AUg sont complétées pour approbation. Elles proposent des densités différentes, une mixité des logements.

## **Le RAPPORT DE PRESENTATION / Diagnostic (tome 1)**

Concernant le Diagnostic (tome 1), quelques erreurs matérielles et informations complémentaires sont modifiées ou ajoutées au PLU pour approbation.

Concernant les sources et captages, les informations complémentaires suivantes sont ajoutées :

- Le puits numéro 4 du champ captant des Gravieres est dédié à l'entreprise Rénova pour la fourniture d'eau industrielle. (p138 du diagnostic).
- Concernant le site de l'usine Rénova, il est important de rappeler que les captages de la Croix des Vernes sont exploités par la mairie de Saint-Yorre pour l'alimentation en eau potable de ses abonnés et, qu'à ce titre, ils bénéficient d'un arrêté préfectoral en date du 30 juin 1997 de déclaration d'utilité publique et de mise en place des périmètres de protection. Les projets d'extension de l'usine Rénova sur les parcelles des périmètres de protection rapprochée des captages sont en contradiction avec les dispositions de l'arrêté préfectoral précité et ne peuvent donc être envisagés en l'état. Selon l'Agence Régionale de Santé, après étude de la faisabilité du projet, une révision de l'arrêté préfectoral serait nécessaire.

Concernant les axes routiers, les informations complémentaires suivantes seront ajoutées (au niveau de la p50) :

- L'ex RD906 traversant l'agglomération de Saint-Yorre a pour nouvelle appellation RD906E.
- Le contournement Sud-Ouest de Vichy (CSO) situé sur une partie du territoire de la commune est nommé RD906. Un arrêté de circulation commun pris par les communes d'Abrest et de Saint-Yorre le 19 mai 2016 et enregistré en sous-préfecture de Vichy le 26 mai 2016 interdit le transit des véhicules de transport de marchandises de plus de 7,5T de PTAC.
- Le dernier comptage routier réalisé depuis l'ouverture du CSO relève 6190 véhicules/jour dont 6,4 % de Poids lourds sur la RD906E, et 2155 véhicules/jour dont 14,5 % de poids lourds sur la RD906 (CSO).

Il est demandé de simplifier le chapitre du diagnostic sur les potentialités urbaines du POS (pages 71 à 79) lequel apparaît assez compliqué à comprendre. Ce chapitre est simplifié pour Approbation.





- les travaux souterrains dans le périmètre de protection des eaux minérales du bassin de Vichy, impactant une partie du territoire, et dont la profondeur dépasserait 5 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation préfectorale. Les articles L.1322-4 et R.1322-23 du Code de la Santé Publique pourraient être cités.
- Des informations concernant RTE sont ajoutées à la Liste des SUP :
  - Poste électrique 63kV de Saint Yorre.

## Bilan des Surfaces

<b>PLU pour ARRET</b>			<b>PLU pour Approbation</b>		
<b>Zones Urbaines</b>	Ud	13,2	Zones Urbaines	Ud	13,2
	Ug1	26,81		Ug1	26,81
	Ug2	51,31		Ug2	51,25
	Ug3	61,99		Ug3	64,82
	Ug4	1,91		Ug4	4,3
	Ug5	4,3			
	Ue, Ue*	5,24		Ue, Ue*	5,24
	Ui	89,29		Ui	88,95
	Uip	2,22		Uip	2,22
	Uj	18,81		Uj	19,19
		<b>275,08</b>			<b>275,98</b>
<b>Zones d'Urbanisation future</b>	AUg	15,31	Zones d'Urbanisation future	AUg	15,31
	AUi	36,79		AUi	20,79
		<b>52,1</b>		AUi*	5,63
				AUc	8,81
				<b>50,54</b>	
<b>Zones Agricoles</b>	A	111,58	Zones Agricoles	A	110,67
<b>Zones Naturelles</b>	N	193,69	Zones Naturelles	N	195,23
	Nh	0,21		Nh	0,21
		<b>193,9</b>			<b>195,44</b>