

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 20 décembre 2017

Nombre de Conseillers :

En exercice : 75

Présents : 68

Votants : 73 (dont 5 procurations)

N°25

**OBJET :**  
**REVISION**  
**GENERALE DU PLU**  
**DE SAINT-**  
**GERMAIN-DES-**  
**FOSSES**

**ARRET DE PROJET**  
**ET BILAN DE LA**  
**CONCERTATION**

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 Frédéric AGUILERA, Président.**

Présents :

M. Frédéric AGUILERA, Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY - F. SZYPULA – M. AURAMBOUT - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - R. MAZAL (de la délibération n°1 à la délibération n°31 et de la délibération n°33 à la délibération n°47) - C. BENOIT (à partir de la délibération n°32) - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES – P. MONTAGNER - I. DELUNEL – J. TERRACOL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. DUBESSAY – N. RAY (à partir de la délibération n°6) – J. ROIG - J.M. GUERRE – J.P. BLANC - C. CATARD – C. SEGUIN – F. SEMONSUT – P. COLAS - R. LOVATY – C. BERTIN – A. CORNE (de la délibération n°1 à la délibération n°17 et de la délibération n°19 à la délibération n°47) – B. BAYLAUCQ – A. DAUPHIN – F. HUGUET - P. SEMET (de la délibération n°1 à la délibération n°10 et de la délibération n°13 à la délibération n°39) - JY. CHEGUT (de la délibération n°1 à la délibération n°28 et de la délibération n°30 à la délibération n°47) – MC. VALLAT – M. MORGAND – JM. BOUREL - N. COULANGE – A. GIRAUD – M. MONTIBERT – JD. BARRAUD – G. DURANTET - B. AGUIAR – C. FAYOLLE – G. MARSONI – C. DUMONT – F. BOFFETY – M. GUYOT – J. BLETTYERY - M. MERLE - C. BOUARD – P. BONNET – C. GRELET (à partir de la délibération n°2) – C. MALHURET – G. MAQUIN (à partir de la délibération n°2) – E. VOITELLIER (à partir de la délibération n°2) – YJ. BIGNON - B. KADJAN - MC. STEYER – JJ. MARMOL - M. JIMENEZ - S. FONTAINE – W. PASZKUDZKI - MO. COURSOL - JL. GUITARD - F. SKVOR - C. POMMERAY - M.J. CONTE – C. LEPRAT – JP. SALAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration :

Mme C. BENOIT à F. AGUILERA (jusqu'à la délibération n°31), Vice-Présidente.

Mme et M. J. COGNET à MC. VALLAT - H. DUBOSCQ à JS. LALOY - JM. LAZZERINI à JD. BARRAUD – M. CHARASSE à G. DURANTET – Conseillers Communautaires.

Absents excusés : MM. F. MINARD – J. JOANNET, Conseiller Communautaire.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Conseiller Communautaire.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment la sous-section 3 relative à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme encadré par les articles L153-14 à L153-18,

**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** la délibération du Conseil Municipal de Saint-Germain-des-Fossés en date du 15 septembre 2015 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation ainsi que les objectifs poursuivis par la commune,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Saint-Germain-des-Fossés, en date du 21 mars 2017, autorisant Vichy Communauté à achever la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme engagée par la commune avant le transfert de la compétence à l'échelle intercommunale,

**Vu** le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-des-Fossés tenu en séance municipale le 13 juin 2017,

**Vu** le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-des-Fossés tenu en séance communautaire le 22 juin 2017,

**Vu** la délibération du conseil communautaire, en date du 22 juin 2017, approuvant l'adoption des nouvelles modalités de rédaction des Plans Locaux d'Urbanisme pour les procédures de révision engagées avant le décret du 28 décembre 2015, notamment sur la commune de Saint-Germain-des-Fossés,

**Vu** le bilan de la concertation publique joint en annexe de la présente délibération montrant que la concertation publique s'est bien déroulée selon les conditions déterminées par la commune,

**Vu** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation comprenant l'évaluation environnementale du projet de PLU, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique et ses annexes,

**Considérant** que la délibération qui arrête le Plan Local d'Urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation en application de l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme (nouvelle codification R153-3),

**Propose** au Conseil Communautaire :

- De tirer le bilan de la concertation,
- D'arrêter le projet de PLU de la commune de Saint-Germain-des-Fossés, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- De soumettre pour avis le projet de PLU ainsi arrêté :
  - o aux personnes publiques associées, à la CDPENAF et aux communes limitrophes, conformément aux dispositions des articles L153-16 et L153-17 du Code de l'Urbanisme,
  - o A l'autorité environnementale, conformément à l'article L.104-6 du Code de l'Urbanisme,
- D'autoriser M. le Président ou son représentant à signer tous les actes subséquents,
- Dit que conformément à l'article R153-3 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-Germain-des-Fossés,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

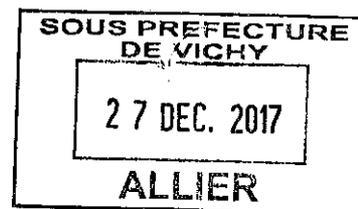
- d'approuver les propositions susvisées,
- charge M. le Président et M. le Directeur Général des Services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....  
Fait et délibéré, à la majorité des suffrages exprimés (67 voix pour et 6 abstentions (Mme Bouard, Mme Semet, M. Chégut, M. Guerre, M. Pommeray, M. Skvor)), en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, le 20 décembre 2017.

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,

Frédéric AGUILERA



# Annexe à la délibération arrêtant le PLU

## Bilan de la concertation préalable

Par délibération n°14 en date du 15 septembre 2015, la commune de Saint-Germain-des-Fossés a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 6 octobre 2009 et modifié le 3 juillet 2012.

Conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus de révision du PLU. La procédure de révision arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération n°14 du 15 septembre 2015.

Cette délibération prévoit les modalités de mise en œuvre de la concertation suivantes :

- information par voie de publication dans la presse locale, mise en ligne sur le site internet, affichage, ou tout autre moyen d'information et de concertation que le maire jugera utile (réunions publiques, réunions avec les différents acteurs socio-économiques)
- mise à disposition en mairie d'un registre de concertation destiné à accueillir les observations des personnes intéressées
- diffusion des informations concernant chacune des grandes phases de la procédure de révision du PLU dans la publication municipale

### **A. Mise en œuvre de la concertation**

#### **1- Registre de concertation**

Un registre de concertation, destiné à accueillir les observations des personnes intéressées, a été ouvert en mairie le 22 septembre 2015.

#### **2- Information sur le site internet de la commune**

- o Une page spécifique sur le PLU est ouverte sur le site internet depuis l'année 2009 (Présentation du PLU et documents de référence). Cette page permet de consulter et télécharger tous les documents du PLU actuellement en vigueur et d'être informé de l'avancée du dossier en cours de révision.
- o Article prescrivant la révision du PLU : mis en ligne le 22 septembre 2015.
- o Document relatif à la procédure du PLU et de sa mise en révision : mis en ligne le 30 mars 2016.
- o Article annonçant la 1<sup>ère</sup> réunion publique : mis en ligne le 4 novembre 2016.
- o Diaporama relatif à la 1<sup>ère</sup> réunion publique - Présentation du diagnostic et du PADD : mis en ligne le 25 novembre 2016.
- o Information sur l'exposition dans le hall de la mairie : document relatif à la procédure du PLU, du diagnostic territorial, environnemental, sociodémographique, de l'analyse économique et urbaine : mis en ligne le 17 janvier 2017.
- o Article annonçant la 2<sup>ème</sup> réunion publique : mis en ligne le 20 novembre 2017.
- o Document relatif à la procédure du PLU, du diagnostic territorial, environnemental, sociodémographique, de l'analyse économique et urbaine : mis en ligne le 17 janvier 2017
- o Diaporama relatif à la 2<sup>ème</sup> réunion publique – Traduction des orientations du PADD dans les documents d'urbanisme : mis en ligne le 12 décembre 2017.

#### **3- Panneau d'informations municipales**

- o Diffusion de la mise en révision du PLU le 23 septembre 2015.
- o Diffusion de la 2<sup>ème</sup> réunion publique le 20 novembre 2017.

#### 4- Affichage mairie

- Affichage de la délibération prescrivant la révision du PLU le 21 septembre 2015.
- Affichage de la 1<sup>ère</sup> réunion publique le 4 novembre 2016.
- Exposition de deux panneaux dans le hall de la mairie depuis le 13 janvier 2017 et relatif à la procédure DU PLU, du diagnostic territorial, environnemental, sociodémographique, de l'analyse économique et urbaine.
- Affichage de la 2<sup>ème</sup> réunion publique le 20 novembre 2017.
- 2 panneaux de synthèse du PADD et de sa traduction règlementaire seront affichés en Mairie à la suite de l'arrêt projet.

#### 5- Publication dans le bulletin municipal

- Document relatif à la procédure du PLU et de sa mise en révision : diffusion à toute la population en mai 2016.

#### 6- Concertation de la population

Un questionnaire participatif a été distribué à toute la population en mai 2016 afin d'amorcer la concertation sur différents points thématiques (niveau d'équipements, tissu commercial, déplacements, habitat..) et nous aider à réaliser le diagnostic du territoire.

#### 7- Réunions publiques

- 1<sup>ère</sup> réunion publique du 23 novembre 2016 à 18h30 à l'Espace culturel Fernand Raynaud. Cette réunion a été annoncée sur le site internet de la commune le 4 novembre 2016, par affichage en mairie le 4 novembre 2016, par une distribution dans les boîtes aux lettres en novembre 2016, par un article paru dans la montagne le 12 novembre 2016.
- 2<sup>ème</sup> réunion publique du 7 décembre 2017 à 18h30 à l'Espace culturel Fernand Raynaud. Cette réunion a été annoncée sur le site internet de la commune le 20 novembre 2017, par un affichage en mairie le 20 novembre 2017, par une distribution dans les boîtes aux lettres en novembre 2017, par un article paru dans la montagne le 22 novembre 2017.

#### 8- Personnes publiques associées

- Notification de la délibération prescrivant la révision du PLU aux personnes publiques associées le 22 septembre 2015.
- Réunion de lancement du 1<sup>er</sup> mars 2016.
- Réunion du 23 novembre 2016 : présentation du PADD.
- Réunion du 7 décembre 2017: pré-arrêt du PLU.

De plus, durant la procédure, plusieurs réunions thématiques ont été organisées avec le bureau d'études en présence des différents partenaires et des élus :

- Atelier "Développement économique, équipements et services à la population" avec les communes de Billy, Magnet et Cusset : mercredi 4 mai 2016.
- Atelier "Environnement et paysages" avec les communes de Billy, Magnet et Cusset : mardi 10 mai 2016.
- Atelier "Déplacements et mobilité" avec les communes de Billy, Magnet et Cusset : mercredi 11 mai 2016.
- Atelier "Agricole" avec la commune de Billy : mercredi 18 mai 2016.

Les services de la DDT, du CAUE, de la Chambre d'agriculture, de Vichy Communauté (urbanisme) et du Conseil Départemental ont été invités à chaque réunion de travail. Les documents de travail leur ont systématiquement été communiqués.

#### 9- Mise à disposition d'un dossier au secrétariat

Un dossier a été mis à disposition du public dès la fin de la phase diagnostic. Tout au long de la procédure, les éléments du dossier ont été tenus à jour. Le directeur des services techniques ou l'agent chargé de l'urbanisme ont accueilli les personnes souhaitant consulter le dossier et répondu à leurs questions.

#### 10- Ballade urbaine avec les habitants

Une ballade urbaine a été organisée le 12 octobre 2016, en présence d'élus et du Bureau d'Études CDHU, avec différents habitants et représentants d'associations de la commune afin de répondre aux enjeux identifiés (cadre de vie, circulation, logement...) dans l'élaboration du projet de territoire.

#### 11- Publication spécifique

- La Montagne du jeudi 24 septembre 2015 : article annonçant la mise en révision du PLU.
- La Montagne du samedi 12 novembre 2016 : article annonçant la 1<sup>ère</sup> réunion publique du 23 novembre 2016.
- La Montagne du vendredi 20 janvier 2017 : article annonçant l'exposition en mairie du document relatif à la procédure du PLU, du diagnostic territorial, environnemental, sociodémographique, de l'analyse économique et urbaine.
- La Montagne du mercredi 22 novembre 2017 annonçant la 2<sup>ème</sup> réunion publique du 7 décembre 2017.

#### 12- Courriers divers

Durant la procédure, la commune a reçu un certain nombre de courriers concernant le PLU, l'ensemble de ces courriers a été conservé. Ils viennent tous de propriétaires demandant à ce que leur terrain soit classé en zone constructible.

### **B. Bilan de la concertation**

#### 1- Registre de concertation

Une seule personne a déposé des observations sur ce registre.

#### 2- Information sur le site internet de la commune

Une page spécifique est ouverte sur le site internet depuis l'année 2009 et permet d'être informé de l'avancée du dossier et également de consulter les documents. Il n'a pas été installé de compteur sur cette page, il est donc difficile de savoir si elle a été beaucoup consultée.

#### 3 Panneau d'informations municipales

Le panneau d'informations municipales est situé sur la Place de la Libération de la commune.

#### 4 Affichage mairie

Le panneau d'affichage réservé aux informations relatives à l'urbanisme est situé en mairie.

#### 5- Publication dans le bulletin municipal

Le bulletin d'informations municipales est distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la population communale et également dans les commerces.

#### 6- Concertation de la population

Au 22 novembre 2016, 32 questionnaires ont été retournés en mairie, représentant 78 personnes.

Il ressort de ce questionnaire :

- La commune est qualifiée de : agréable, paisible, dynamique et attractive.
- Le niveau d'équipements publics est jugé satisfaisant.
- L'offre commerciale de proximité est jugée satisfaisante.
- Les espaces de rencontre sont jugés en nombre suffisant (attente toutefois d'un parc naturel).
- Il est facile de trouver un logement adapté aux besoins.
- Il est facile de se déplacer en voiture mais difficile de se déplacer quand on ne dispose pas de voiture.

#### 7- Réunion publique

Les deux réunions publiques ont été présentées dans sa majorité par le bureau d'études CDHU. Toutefois, Mme CUISSET, Maire et Mme GOULFERT, Adjoint délégué à l'urbanisme sont intervenues ponctuellement pour préciser certains projets communaux. Les élus de la commune étaient largement représentés, 120 personnes environ s'étaient déplacées pour la 1<sup>ère</sup> réunion et 100 personnes environ pour la seconde réunion.

- Durant la 1<sup>ère</sup> réunion ont été exposés le diagnostic territorial et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A l'issue de la présentation, une série de questions/réponses a eu lieu avec le public. Aucune question relative aux orientations définies n'a été posée, les interrogations portant sur la procédure. Le diagnostic territorial et le PADD n'ont fait l'objet d'aucune remarque.
- Durant la 2<sup>ème</sup> réunion publique ont été exposés un rappel sur la démarche d'élaboration du PLU ainsi que la traduction réglementaire des orientations du PADD dans les documents d'urbanisme (Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage, règlement...) Quelques questions relatives à l'environnement, aux réseaux et au périmètre de protection autour de l'Église du Prieuré ont été posées.

#### 8- Personnes publiques associées

- Notification de la délibération prescrivant la révision du PLU aux personnes publiques associées le 22 septembre 2015.
- Réunion de lancement du 1<sup>er</sup> mars 2016 en Salle d'Honneur de la mairie.
- Réunion du 23 novembre 2016 en Salle d'Honneur de la mairie : Présentation du PADD.
- Réunion du 7 décembre 2017 en Salle d'Honneur de la mairie : Pré-arrêt du PLU.

De plus, durant la procédure, plusieurs réunions thématiques ont été organisées avec le bureau d'études en présence des différents partenaires et des élus :

- Atelier "Développement économique, équipements et services à la population" avec les communes de Billy, Magnet et Cusset : mercredi 4 mai 2016 à la Salle d'Honneur de la mairie de Saint-Germain-des-Fossés.
- Atelier "Environnement et paysages" avec les communes de Billy, Magnet et Cusset : mardi 10 mai 2016 à la salle du Conseil de la mairie de Cusset.
- Atelier "Déplacements et mobilité" avec les communes de Billy, Magnet et Cusset : mercredi 11 mai 2016 à la salle du Conseil de la mairie de Cusset.
- Atelier "Agricole" avec la commune de Billy : mercredi 18 mai 2016 à la salle polyvalente de Billy et en présence de 8 agriculteurs locaux. De plus, un questionnaire a été distribué aux différents agriculteurs exploitants. Il nous a permis de collecter les informations additionnelles sur les principales caractéristiques des exploitations agricoles afin de mieux connaître leurs situations, leurs besoins et leurs attentes.

#### 9- Mise à disposition d'un dossier au secrétariat

Durant toute l'élaboration, des personnes se sont déplacées en mairie afin de consulter les documents en cours d'élaboration. Celles-ci ont été reçues par le directeur des services techniques ou l'agent chargé de l'urbanisme qui leur ont expliqué la procédure d'élaboration du PLU et les délais correspondants, le contenu du dossier de PLU ; ils leur ont présenté les pièces en cours d'élaboration et ont répondu à leur questions.

La majeure partie des questions émanait de propriétaires désirant connaître le devenir de leur terrain ou de personnes intéressées par une acquisition en vue de construire et qui souhaitaient s'assurer du maintien en zone constructible du bien qu'ils souhaitaient acquérir.

Il leur a été conseillé d'adresser un courrier à la mairie afin de formaliser leur demande pour que le groupe de travail du PLU puisse statuer sur ces demandes et venir consulter le commissaire-enquêteur lors de ses permanences.

#### 10- Ballade urbaine avec les habitants

Une ballade urbaine a été organisée le 12 octobre 2016, en présence d'élus, du Bureau d'Études CDHU et de plusieurs habitants, commerçants et représentants d'associations de la commune afin de répondre aux enjeux identifiés (cadre de vie, circulation, logement...) dans l'élaboration du projet de territoire. Nous avons visité plusieurs sites stratégiques de la commune : emplacement future ZACOM (rue de Moulins), projet d'Allier Habitat aux Vignauds (rue du 8 Mai 1945), aménagement d'un espace vert et de rencontre (Impasse de la Scierie), emplacement d'un nouveau cimetière (rue du Moulin Pôsqe).

#### 11 Publication spécifique

- La Montagne du jeudi 24 septembre 2015 : article annonçant la mise en révision du PLU.
- La Montagne du samedi 12 novembre 2016 annonçant la 1<sup>ère</sup> réunion publique du 23 novembre 2016.
- La Montagne du mercredi 22 novembre 2017 annonçant la 2<sup>ème</sup> réunion publique du 7 décembre 2017.

#### 12- Courriers divers

Durant la procédure, la commune a reçu un certains nombres de courriers concernant le PLU, l'ensemble de ces courriers a été conservé. Ils viennent tous de propriétaires demandant à ce que leur terrain soit classé en zone constructible.

De plus, une réunion de présentation du pré-arrêt PLU aux élus municipaux a été organisée le 6 décembre 2017 en Salle d'Honneur de la mairie.

### **C. Synthèse du projet présenté à l'arrêt du Conseil Communautaire**

La commune de Saint-Germain-des-Fossés est située en région Auvergne Rhône Alpes, dans le sud-est du département de l'Allier, au nord de l'agglomération de Vichy Communauté. Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur à l'échelle de l'ancienne communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier et dans la logique de structuration du territoire communautaire que ce dernier poursuit, elle constitue l'un des deux pôles d'équilibre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est attaché à apporter des réponses aux enjeux que le diagnostic territorial a permis de faire émerger. Ce document est structuré autour des cinq axes thématiques suivants :

- Un scénario de développement urbain équilibré : accompagner la dynamique démographique positive, une volonté de réhabiliter le parc de logements vacants, une consommation modérée du foncier, des nouvelles constructions qui devront répondre à l'évolution de la structure de la population et faire preuve d'efficacité énergétique.
- Une attractivité économique à préserver et un territoire à promouvoir : favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité, pérenniser et renforcer le pôle économique du Coquet et promouvoir le territoire pour accueillir des visiteurs.
- Un espace agricole préservé : limiter la consommation de foncier agricole et préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit.
- Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales locales : préserver les vues les plus remarquables, porter une attention particulière à l'environnement et protéger les éléments patrimoniaux.
- Renforcer le statut de pôle d'équilibre communautaire : préserver et renforcer les services et équipements publics, améliorer les déplacements routiers et ferroviaires.

En lien avec les lois Grenelle et Alur, le besoin en foncier constructible a été défini en fonction du cadre défini par le SCoT et des tendances observées en termes d'évolution démographique et du parc de logements.

#### • **Une réduction de plus de moitié du potentiel constructible**

Dans le PLU en vigueur, le potentiel constructible pour de l'habitat s'élève à plus de 45 hectares. Les besoins en foncier constructible pour l'habitat ayant été estimés à 20,37 hectares pour atteindre l'objectif de 3 900 habitants à horizon 2030 (21,73 une fois le projet traduit spatialement), le potentiel constructible sera donc réduit de plus de 23 hectares.

Afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT et en sa qualité de pôle d'équilibre, le projet a retenu une densité de 15 logements/hectare. Si cette densité est analysée à l'échelle de la commune, le projet s'est toutefois attaché à définir des orientations sur les secteurs de projet concernés par les OAP n°1 et 2 qui s'inscrivent en cohérence avec cet objectif, en articulation avec les opérations de renouvellement urbain dont ils sont limitrophes (Cités SNCF et Vignauds).

#### • **Une attractivité économique et touristique préservées**

L'un des enjeux du projet réside dans la préservation du tissu commercial de proximité de la rue Pierre Séward parallèlement au développement d'une zone d'activité commerciale aux Justices. La vitalité du tissu situé rue Pierre Séward réside notamment dans l'amélioration des liaisons douces et l'articulation de ce secteur avec les sites touristiques de la commune (rives de l'Allier et future voie verte communautaire, future base de loisirs-nature) ainsi que dans la valorisation des espaces naturels aux abords immédiats du cœur de ville et qui peuvent demain constituer des espaces de rencontre. Le projet vise à permettre ce renforcement des continuités douces, en sécurisant notamment certains linéaires au moyen d'emplacements réservés. L'espace naturel dans le secteur de l'impasse de la Scierie a été classé en zone N pour être préservé. Un aménagement futur d'équipements légers (tables de pique-nique, etc.) y est projeté.

L'enjeu est également de favoriser le retour progressif à une vocation exclusivement économique de la ZA du Coquet qui compte à ce jour plusieurs habitations. A cette fin, seuls les locaux accessoires d'habitation à vocation de gardiennage y seront autorisés.

#### • Une faible consommation de foncier agricole

Le Recensement Général Agricole ne permet pas une analyse fiable de l'évolution de la Surface Agricole Utile puisque les données qu'il exploite sont localisées au siège de l'exploitation agricole. Il convient donc d'appréhender l'évolution des surfaces agricoles consommées au travers des données PAC et des informations collectées lors de l'atelier agricole : en 2016, on compte plusieurs agriculteurs exploitant des terres sur la commune. En ce qui concerne les terres déclarées à la PAC, le projet consomme 10,31 hectares sur les 236,49 hectares que compte la commune.

#### • Des réservoirs et continuité de nature préservés

Une attention a été portée à la maîtrise de l'étalement urbain pour maintenir des coupures entre les espaces bâtis. Il faut souligner :

- la présence de trois Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et d'une zone NATURA 2000 préservant la richesse de la faune et de la flore locales.
- la rivière Allier, colonne vertébrale de la trame bleue du territoire communal.

Afin de protéger ces espaces naturels à fort enjeu environnemental, tous les secteurs classés en zone Natura 2000, en Espaces Naturels Sensibles, les corridors écologiques identifiés au SCoT et la trame verte et bleue identifiée au PLU ont été classés en zone N ou A.

La zone N comprend trois sous-secteurs répondant à des objectifs spécifiques :

- Le sous-secteur Nl correspond à des terrains naturels à proximité immédiate du Levrault et du Mourgon et à l'intérieur du tissu bâti, à vocation de loisirs.
- Le sous-secteur N1 correspond aux parcelles concernées par les aménagements nécessaires à la réalisation d'une voie verte communautaire.
- Le sous-secteur N2 correspond aux parcelles concernées par les aménagements nécessaires à la réalisation d'une base de loisirs-nature.

Ce classement a été renforcé par :

- le classement d'un secteur stratégique entre les Coureaux et les Bourses dans un sous-secteur A inconstructible.
- le repérage des haies d'intérêt pour la circulation de la faune.
- le repérage des boisements situés sur des parcelles classées en zone A.
- la réalisation d'une sur-trame environnementale imposant une perméabilité des clôtures et une limitation de la constructibilité.

Le maintien et l'accueil des populations se font dans un premier temps, dans les zones urbaines. Conformément aux dispositions de l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent différentes vocations (habitat, activités, équipements, jardins). D'une façon générale, les zonages urbains ne subissent pas de modifications majeures.

Les zones UA et UB constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offre des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions.

#### **- UA sur le centre ancien et dense**

La zone UA correspond au tissu bâti dense du bourg ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation/réhabilitation des bâtiments existants, notamment en lien avec l'OPAH qui est en vigueur sur la rue Pierre Sépard et la rue du Marché.

#### **- UB sur les extensions résidentielles qui s'étendent en nappes autour du bourg**

La zone UB correspond au tissu bâti lâche des extensions. Elle est destinée principalement à la construction d'habitations individuelles plus en retrait de la voie et avec une occupation du sol modérée. 1 sous-secteur se distingue :

- Le sous-secteur UBp correspond à une zone d'équipement.

Concernant la protection et la mise en valeur d'éléments patrimoniaux, la zone UB cible un périmètre d'intérêt patrimonial au tour de l'Église Notre Dame du Prieuré. Cet édifice est inscrit Monument Historique. Le PLU propose une identification particulière pour ce site pour assurer sa protection et sa mise en valeur. L'objectif est d'éviter de voir s'installer de nouvelles constructions à usage d'habitation dans les parties libres et arborées du lieu. De même, il apparaît nécessaire de laisser vivre le site et lui permettre de faire évoluer les bâtiments existants, sous certaines conditions, notamment celle de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

#### **- UE sur la zone d'activité du Coquet et une pastille rue du Port**

Cette zone correspond à la zone d'activités du Coquet qui est à vocation industrielle, artisanale et commerciale et à une pastille située rue du Port correspondant au site de la centrale à béton.

#### **- AU aux Justices et aux Vignauds**

Afin de répondre aux besoins d'accueil supplémentaire, le PLU propose la mise en place de zones AU pour les zones de développement futur. Ces zones se situent en continuité d'un tissu urbain existant, à proximité immédiate des deux secteurs de rénovation urbaine de la commune. Deux secteurs ont été retenus :

- La zone 1AU correspond au secteur des Justices au sud de la future zone commerciale ainsi qu'à celui qui jouxte les grands ensembles collectifs aux Vignauds. Ces secteurs sont à vocation principale d'habitat mais une flexibilité est conservée, notamment pour permettre l'implantation d'activités nécessitant l'accueil d'une clientèle. Ces zones devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.
- de plus, la zone 1AUe correspond à la future zone d'activités à vocation commerciale dans le secteur des Justices. Située en entrée de ville, son aménagement doit répondre à la fois à un objectif d'insertion paysagère et à un impératif commercial de visibilité.

Une réunion regroupant la Chambre départementale d'agriculture, les élus communaux et les exploitants agricoles de la commune, a été réalisée et a permis de déterminer les zonages agricoles.

La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

La zone A comporte un sous-secteur Ap qui correspond à un secteur inconstructible afin de préserver d'une part, un corridor écologique et d'autre part, un cône de vue offrant des perspectives paysagères.

Le PLU réduit ainsi les surfaces constructibles de plus de 50 %, il préserve les sites naturels d'intérêt et les terres agricoles, il sécurise les continuités écologiques. Les règles d'implantation visent à favoriser un développement urbain sobre en foncier et une réflexion d'ensemble sur les secteurs de projet, en articulation avec le bâti environnant. La silhouette urbaine est conservée, les paysages sont préservés. Les conditions nécessaires au renforcement du pôle d'équilibre que constitue la commune sont maintenues, notamment en termes de développement économique et démographique.

Le projet de PLU qui est proposé à l'arrêt du Conseil Communautaire comprend les différentes pièces suivantes, indissociables sur le plan juridique :

1/ PADD

2/ Rapport de Présentation

2.1/ Synthèse du diagnostic et bilan foncier

2.2/ Etat initial de l'environnement

2.3/ Justifications du projet PLU

2.4/ Evaluation environnementale

2.5/ Annexe : détail du diagnostic urbain

3/ REGLEMENT

3.1/Règlement écrit

3.2/ Plan des hauteurs

4/ ZONAGE

4.1/ Zonage ensemble 1/4500e

4.2/ Zonage Nord 1/3000e

4.3/ Zonage Sud 1/3000e

4.4/ Zonage – prescriptions environnementales 1/4500<sup>e</sup>

5/ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'ensemble est accompagné d'annexes qui reprennent, à titre d'information ou d'obligation, un certain nombre de servitudes résultant d'autres législations que celle du code de l'urbanisme.

Ce projet, une fois arrêté par le Conseil Communautaire, sera transmis pour avis aux personnes publiques associées qui disposeront d'un délai de trois mois pour adresser leurs observations. A l'issue de cette consultation, le projet accompagné des avis des personnes publiques associées sera soumis à enquête publique.