

Plan Local  
d'Urbanisme

**P.L.U**

Commune de  
**CREUZIER-LE-VIEUX**  
(Département de l'Allier)



**P.L.U**

PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêté le 29 avril 2015  
Approuvé le.....

## APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :  
11 rue Euchet Girardin 42300 Roanne -  
Tél : 04 77 70 55 37  
Agence de Roanne :  
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300  
Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)

1ère partie :  
**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

2ème partie :  
**JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U  
ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

3ème partie :  
**SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

# SOMMAIRE

## I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### PREAMBULE : LE PLU : EXPRESSION DU PROJET

D'ORGANISATION DE LA COMMUNE..... 1

**INTRODUCTION ..... 2**

*Situation géographique et administrative.....2*

*L'intercommunalité et son SCOT .....3*

*Un peu d'histoire .....6*

**CHAPITRE I : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 7**

***I-1 Les données physiques du territoire ..... 7***

*Contexte topographique.....7*

*Climat.....7*

*L'eau.....8*

*Réseau d'eau potable.....12*

*L'assainissement .....13*

*Couverture numérique .....13*

*Formations géologiques .....14*

*Occupation des sols.....15*

***I-2 : Perceptions paysagères ..... 16***

*Impression d'ensemble.....16*

*Les paysages naturels.....17*

*Paysages urbains.....20*

***I-3 : Le patrimoine naturel ..... 23***

*ZNIEFF II Val d'Allier .....24*

*ZNIEFF I Val d'Allier Pont Boutiron/Pont de Chazeuil,*

*Coteau entre le Chatelus et les Bourses.....25*

*Natura 2000.....26*

*ZPS Val d'Allier Bourbonnais .....27*

*ZSC Val d'Allier Sud.....28*

*Arrêtés préfectoraux de protection de biotope .....31*

*Trame verte et bleue .....33*

***I-4 Risques et nuisances ..... 37***

*Le risque inondation.....37*

*Le risque mouvement de terrain.....40*

*Les arrêtés de catastrophes naturelles.....42*

*Le risque transport de matières dangereuses.....42*

*Le risque d'exposition au plomb.....42*

*La lutte contre l'ambrosie.....42*

*Les installations classées..... 43*

*La pollution aux nitrates .....44*

*Sites pollués .....44*

*Risque sismique .....44*

*Nuisances sonores ..... 45*

**CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE.....47**

***II-1 : Démographie .....47***

*Evolution de la population.....47*

*Structure de la population.....49*

*Taille des ménages.....50*

*Population active .....51*

*Emploi .....52*

*Revenu fiscal .....53*

***II-2 : Parc de Logements ..... 54***

*Répartition du parc de logements.....54*

*Statut d'occupation des résidences principales.....54*

*Age du parc et mobilité résidentielle.....55*

*Taille des logements.....55*

*Rythme de construction .....56*

*Consommation foncière .....57*

***II-3 : Projections démographiques ..... 60***

***II-4 : Activités économiques ..... 63***

*Nombre d'établissements et emplois salariés.....63*

*La zone industrielle de Vichy Rhue .....64*

*Commerces / services / équipements/artisanat.....65*

*L'agriculture .....66*

**CHAPITRE III : ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE .....68**

***III-1 : Le patrimoine historique et bâti ..... 68***

***III-2 : Analyse de la morphologie urbaine ..... 69***

*Impression d'ensemble.....69*

*Le bourg .....70*

*Les espaces publics.....71*

*Les extensions du bourg.....72*

*Les hameaux .....74*

***III-3 : Le document d'urbanisme en vigueur ..... 76***

***III-4 : Les déplacements ..... 78***

*Réseau d'infrastructures de transport.....78*

*Transports collectifs .....79*

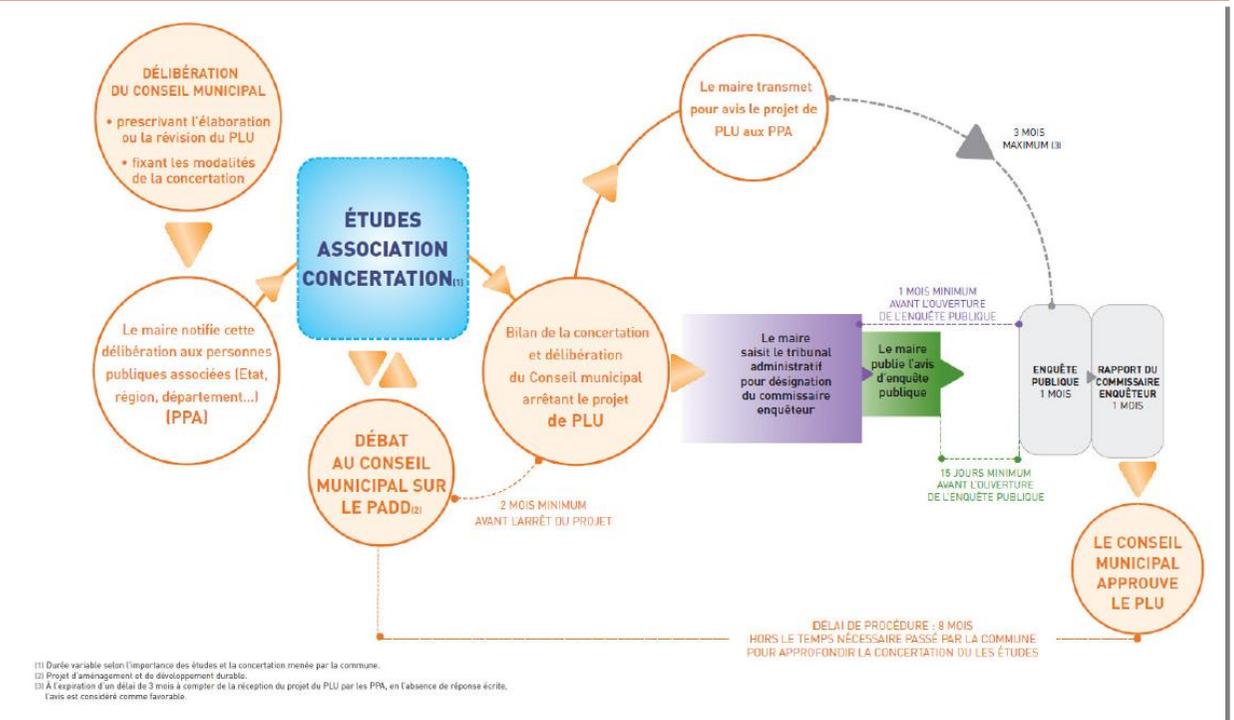
## LE PLU : EXPRESSION DU PROJET D'ORGANISATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Depuis 2000 et la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), le Plan Local d'Urbanisme se substitue à l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

Plus qu'un simple document d'urbanisme réglementaire, qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain, **le PLU est l'expression d'une vision d'ensemble sur l'évolution de la commune dans les années à venir.**

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- **un rapport de présentation** qui analyse l'état initial du territoire, justifie les choix de développement de la commune et mesure leurs impacts sur l'environnement.
- **un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui est l'expression du projet de la commune, dans les domaines du logement, de l'économie, des déplacements, de la préservation de l'environnement...à moyen et long terme.
- **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui dans le respect des orientations définies par le PADD comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- **un règlement, accompagné de ses documents graphiques**, qui fixent les règles générales d'urbanisme en cohérence avec le PADD. Ils définissent des zones naturelles (N), des zones agricoles (A), des zones urbanisées (U) et des zones à urbaniser (AU).
- **des pièces annexes**, et notamment les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires...



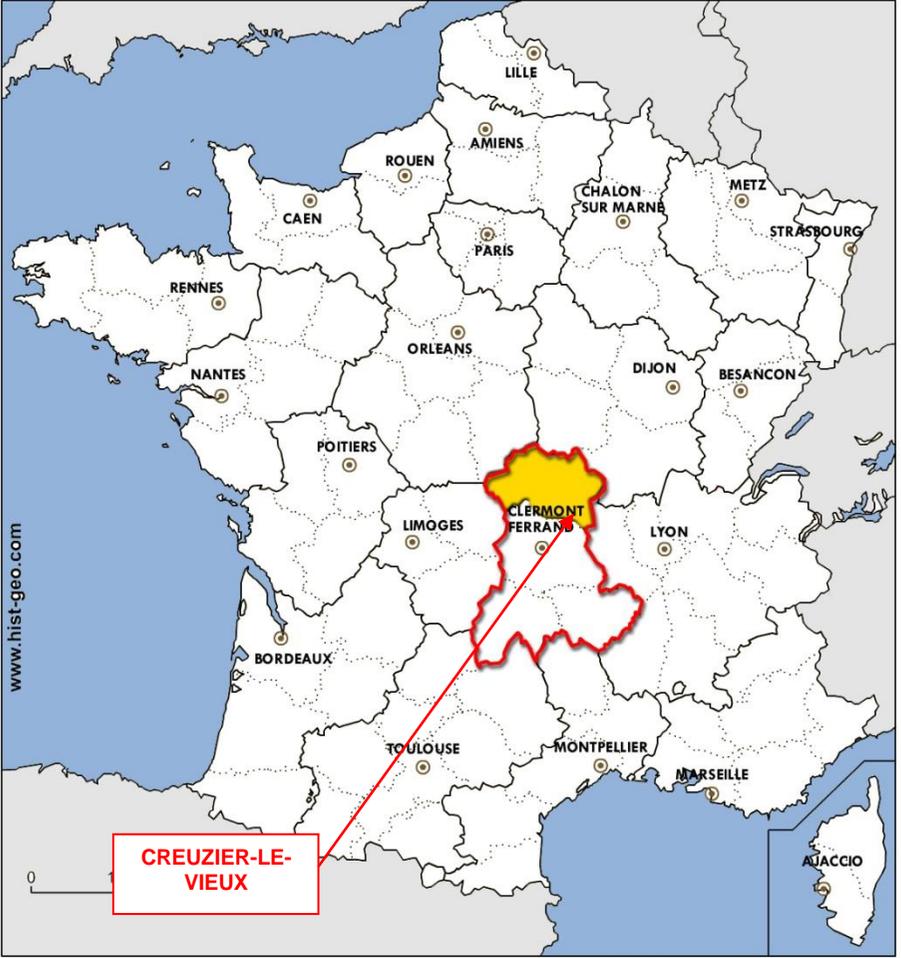
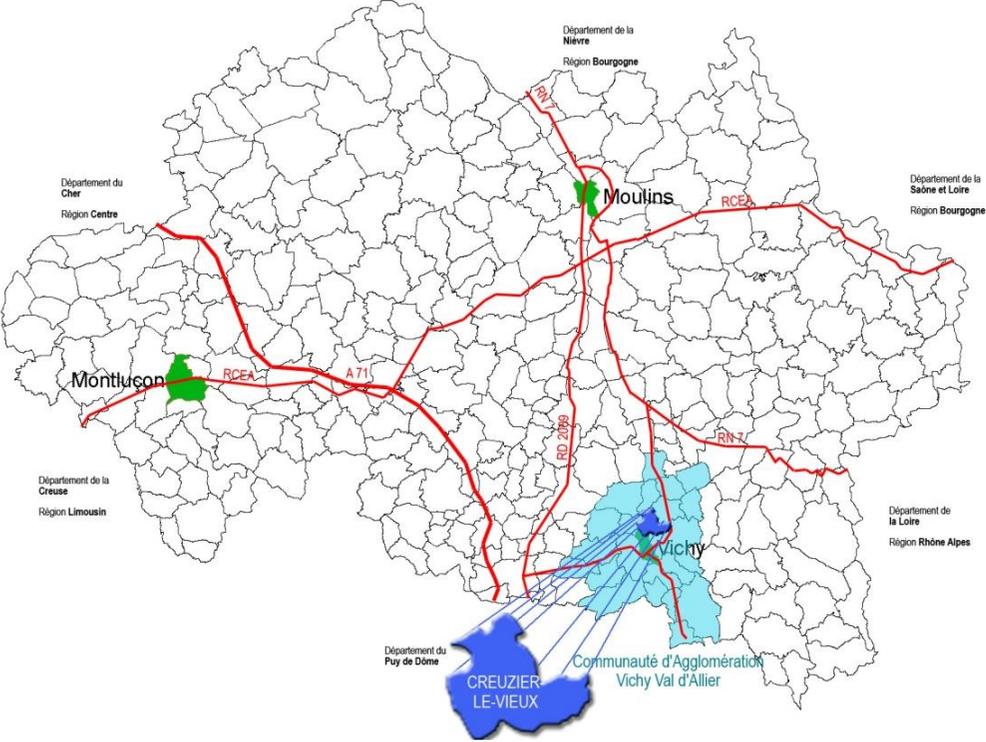
# INTRODUCTION

## Situation géographique et administrative

La commune de CREUZIER-LE-VIEUX est située dans le quart Sud-Est du département de l'Allier, au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est limitrophe de la commune de Vichy. Creuzier-le-Vieux, qui s'étend sur environ 1138 ha et comprend 3333 habitants en 2010, appartient au canton de Cusset.

Son territoire est limité par les communes de VICHY, CUSSET, CREUZIER-LE-NEUF, SAINT-GERMAIN-DES-FOSSÉS, SAINT-REMY-EN-ROLLAT et CHARMEIL.

Localisation de CREUZIER-LE-VIEUX dans le département de l'Allier



## L'intercommunalité : La communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier et son SCOT

La Commune adhère à la **Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier**, créée en décembre 2000 suite à la transformation du district de l'agglomération vichyssoise en Communauté d'Agglomération. Cet EPCI regroupe 23 communes et environ 78 000 habitants sur 320 km<sup>2</sup>.

### Le territoire de Vichy Val d'Allier



#### Compétences obligatoires :

1. Développement économique
2. Aménagement de l'espace communautaire
3. Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire
4. Politique de la ville dans la communauté
5. « Incendie et secours »

#### Compétences optionnelles :

1. Voirie
2. Assainissement
3. Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

#### Compétences facultatives :

1. Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
2. Etude, création et gestion des aires d'accueil pour les gens du voyage
3. Sécurité et hygiène
4. Enseignement
5. Enfance et jeunesse
6. Loisirs
7. Réflexion, création et participation à des projets de coopération avec les territoires environnants
8. Soutien aux équipements non reconnus d'intérêt communautaire, opérations et activités culturelles ou sportives favorisant le développement économique ou la cohésion sociale ou valorisant l'image de l'agglomération
9. Accompagnement d'aménagement de voirie sur les voies autres que celles reconnues d'intérêt communautaire
10. Participation à la définition et à la mise en œuvre des politiques contractuelles d'aménagement des centres-bourgs des communes de Vichy Val d'Allier
11. Accompagnement de projets facilitant, sur le territoire de Vichy Val d'Allier, l'accès au tourisme et au sport à des personnes qui en sont socialement ou physiquement exclues
12. Coordination, animation et promotion du tourisme dans l'agglomération en liaison avec l'Office de Tourisme et du Thermalisme de Vichy et les autres Offices et Syndicats d'Initiative de l'agglomération
13. Développement du territoire communautaire

**La Communauté d’Agglomération s’est par ailleurs dotée d’un SCOT approuvé en 2013. Le PLU doit être compatible avec les objectifs et orientations de celui-ci repris ci-après.**

- 1- Pour un territoire dynamique et ouvert : jouer un rôle dans le renforcement de la plaque urbaine clermontoise
  - 1.1 Connecter le territoire
  - 1.2 Cultiver l’excellence et l’innovation
  - 1.3 Développer une stratégie de marketing territorial
  - 1.4 Structurer la politique de réserves foncières
  - 1.5 Affirmer la vocation économique du territoire
  - 1.6 Consolider l’offre commerciale (DAC)
  - 1.7 Promouvoir la vocation touristique et culturelle
  - 1.8 Valoriser l’agriculture de proximité
- 2- Pour un territoire structuré et solidaire : améliorer le cadre de vie des habitants en privilégiant la solidarité et la proximité territoriales
  - 2.1 Structurer le territoire pour une meilleure qualité de service
  - 2.2 Promouvoir la proximité
  - 2.3 Produire une offre de logements adaptée à la demande et intégrée à son environnement
- 3- Pour un territoire décarboné, préservé et reconnu pour sa qualité de vie
  - 3.1 Maitriser l’étalement urbain : optimiser l’occupation foncière sur le principe de « l’intensité urbaine »
  - 3.2 Préserver et valoriser les grands espaces naturels du territoire de Vichy Val d’Allier
  - 3.3 Préserver la ressource en eau
  - 3.4 Favoriser un développement urbain compatible avec le respect de l’environnement
  - 3.5 Embellir le cadre urbain des habitants



**CREUZIER-LE-VIEUX est également signataire de la Charte du Pays Vichy-Auvergne mise en place par le Syndicat mixte du Pays Vichy-Auvergne regroupant 166 communes réparties en 10 communautés de communes et une communauté d’agglomération**

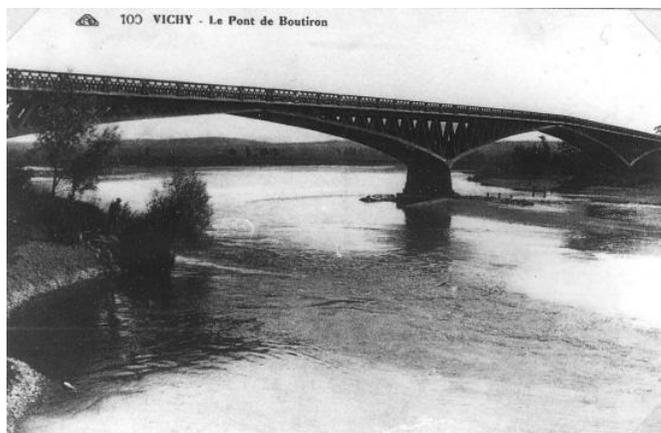
## Un peu d'histoire

Creuzier-le-Vieux partage des origines communes remontant à l'Antiquité avec Creuzier-le-Neuf. L'étymologie de « Creuzier » remonte à l'époque Gallo-romaine et vient du nom de domaine Crusiacum qui signifiait l'habitation de Crusius. Situé sur la voie romaine reliant Bordeaux-Clermont-Autun à l'époque, Creuzier était un territoire unique, puis à l'arrivée de la christianisation, le domaine est devenu une paroisse.

Au Moyen-âge, la paroisse se serait scindée en deux, la partie où était située l'église actuelle prit le nom de Creuzier-le-Vieux tandis que l'autre partie se dénomma Creuzier-le-Neuf. Depuis le XIème siècle jusque dans les années 1950-1960, les collines de Creuzier étaient couvertes de vignes, évoquant l'« ancien vignoble vichyssois ».

Creuzier dispose de terres fertiles et en 1755 suite au tremblement de terre de Lisbonne, les secousses se ressentirent jusqu'au vallon de Nantille et une source jaillit, appelée source Lisbonne. Celle-ci permit le développement de cultures maraichères sur la commune.

A la révolution, les deux paroisses de Creuzier-le-Vieux et de Creuzier-le-Neuf se retrouvent une nouvelle fois réunie par la loi du 24 novembre 1790 imposant la suppression de certaines paroisses qui sont transformées en commune dès 1789. Les deux territoires ne forment qu'une seule et même commune.



Enfin, au XIXème siècle, les deux communes sont séparées pour la deuxième fois de leur histoire à cause d'un démembrement.

Au XXème siècle, les fruits et légumes issus des cultures maraichères sont transportés par la voie navigable de l'Allier au Pont Boutiron où ils sont ensuite acheminés vers Moulins, Nevers et même Paris.

Ce pont a été mis en service au début du siècle et pensé par Eugène Freyssinet afin de remplacer un pont suspendu en bois permettant d'enjamber la rivière. Conçu en béton armé et ayant la forme d'un arc de cercle, il devait résister aux crues de l'Allier qui avait déjà détruit un pont dans le passé.

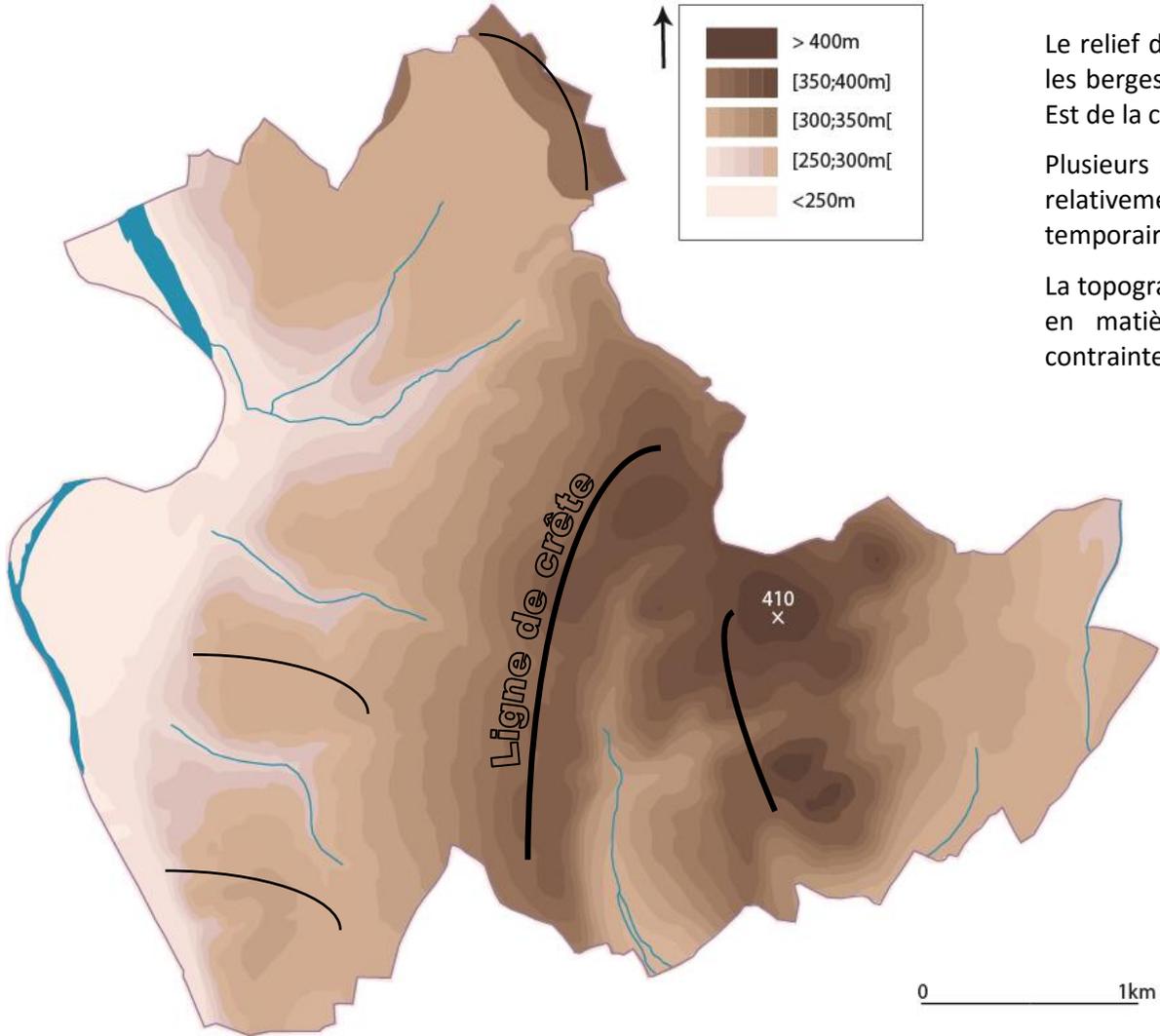
# I- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1.1 Les données physiques du territoire

### Contexte topographique

Carte topographique de Creuzier-le-Vieux

Source : Carte IGN 1/25 000



Le relief de la commune est très accidenté, l'altitude varie entre 245m sur les berges de l'Allier et 410m au Mont « Le Rez-des-Creux » dans la partie Est de la commune.

Plusieurs escarpements culminent entre 300 et 400m, et les pentes sont relativement raides, en partie modelées par les écoulements superficiels temporaires.

La topographie du terrain est une variable importante à prendre en compte en matière d'aménagement, puisque la pente forte constitue une contrainte importante en matière d'écoulement des eaux et d'érosion.

### Climat

Le département de l'Allier est compris entre deux zones climatiques ; un climat d'influence océanique plus ou moins altérée au Nord et à l'Ouest, et une zone de climat de montagne au Sud.

La commune de Creuzier-le-Vieux étant située au Sud du département, près de la plaine d'Allier, elle bénéficie plutôt d'un climat de montagne à allure continentale, caractérisé par : de faibles précipitations, peu de neige malgré des températures hivernales basses, et un bon ensoleillement.

Les précipitations moyennes annuelles sont de 750mm, et la température moyenne annuelle est supérieure à 10°C.

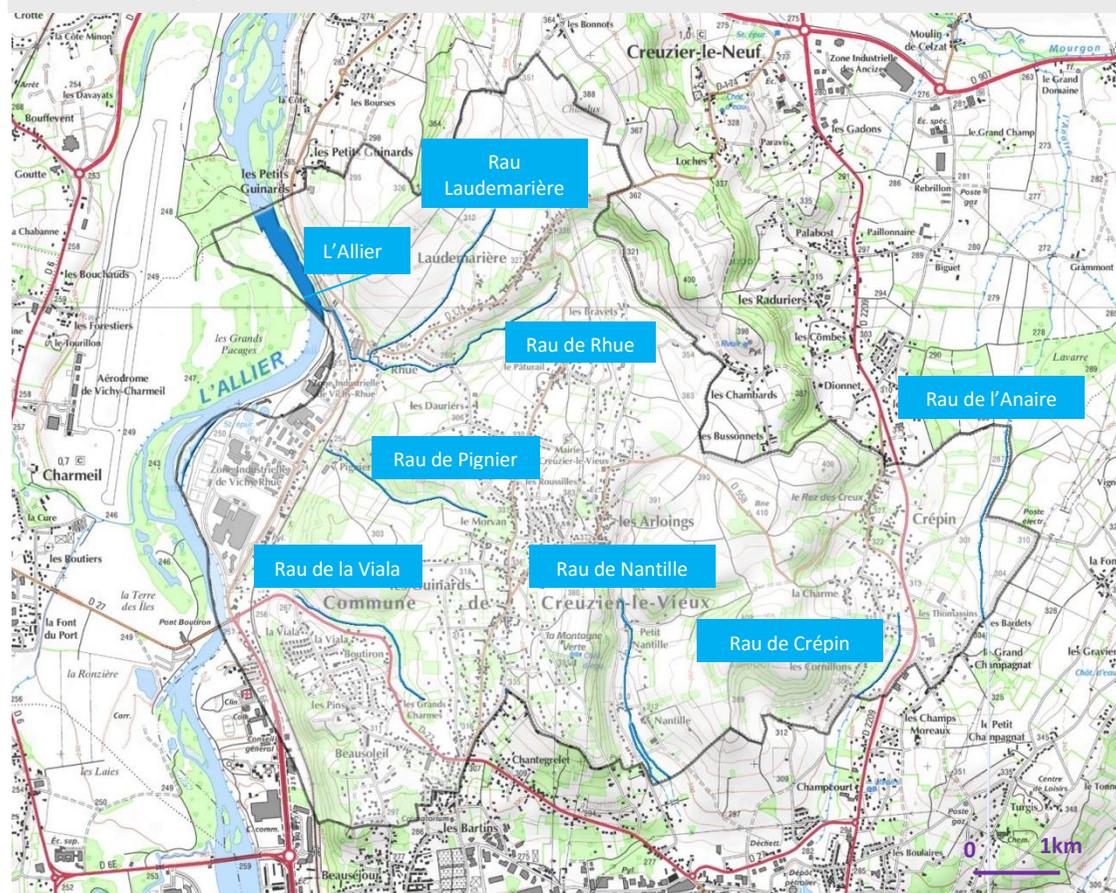
Annuellement, il est relevé sur la commune, 80 à 100 jours de gel, 20 à 40 jours de brouillard, 10 à 20 jours de neige, et 20 à 25 jours d'orage.

## L'eau

### Le réseau hydrographique

#### Le réseau hydrographique de la commune de Creuzier-le-Vieux

Source : Carte IGN 1/25 000



Le territoire communal est situé en rive droite de la rivière Allier, qui constitue la limite Ouest de la commune, avec Charmeil et Saint-Rémy-en-Rollat au Nord.

Le réseau hydrographique de la commune est dominé par la rivière Allier.

Comme la Loire dont il est le principal affluent, l'Allier est considérée comme "l'une des dernières grandes rivières sauvages d'Europe". L'Allier s'étend sur un bassin versant de 14 310 km<sup>2</sup> et déroule son cours sur 425 kms depuis sa source en Lozère (Le Moure de la Gardille) jusqu'à sa confluence avec la Loire au bec d'Allier. Relativement peu aménagé par l'homme comparé aux autres grands cours d'eau, l'Allier possède en effet une dynamique fluviale très active à l'origine d'une divagation incessante de son lit et d'une grande richesse écologique.

A hauteur de Creuzier-le-Vieux, la qualité de l'eau est moyenne (classe 2).

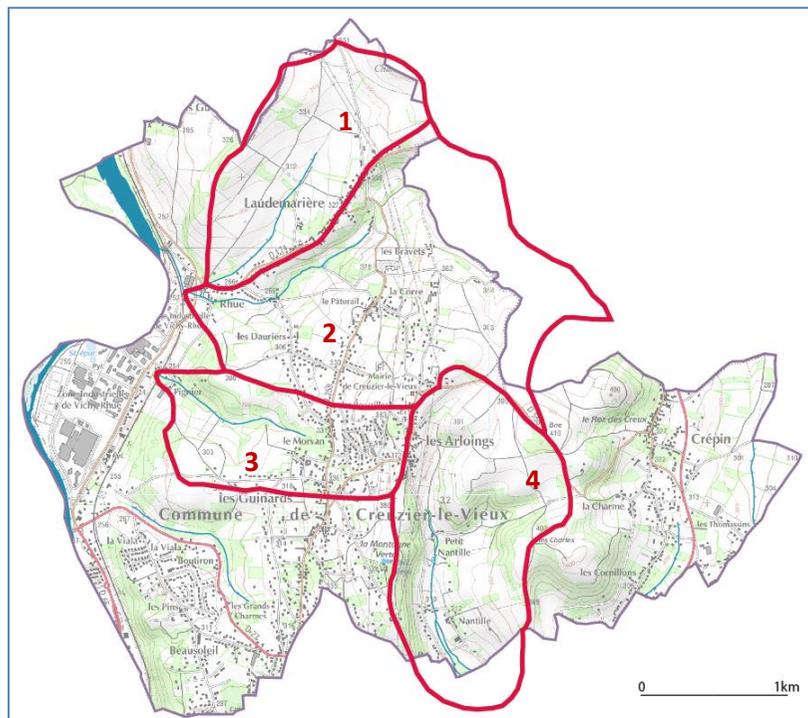
L'Allier possède un régime hydrologique de type pluvial avec des hautes eaux hivernales et des minimas en été. Mais des crues peuvent se produire dès l'automne. C'est souvent le cas des crues cévenoles, générées par des précipitations d'origine cévenole, qui sont propres à la partie amont du bassin et qui peuvent être particulièrement brutales. Généralement hivernales ou printanières, les crues océaniques, engendrées par des pluies du même nom, n'affectent que la partie aval du bassin.

Résultant de la conjonction des deux, les crues mixtes peuvent être exceptionnelles comme celle de 1866. Les crues de l'Allier peuvent jouer un rôle très fort sur celles de la Loire moyenne. La dernière crue importante, les 4 et 5 décembre 2003, estimée de fréquence trentennale, a atteint 970 m<sup>3</sup>/s à Vieille-Brioude. C'était 2,5 fois plus au même endroit en 1866... A l'opposé, l'Allier pouvait connaître avant la mise en service du barrage de Naussac des niveaux très bas en période d'étiage, comme en 1949 où coulaient respectivement 0,5 m<sup>3</sup>/s à Vieille-Brioude et moins de 6 m<sup>3</sup>/s au Bec d'Allier.

Le reste du réseau hydrographique est constitué par plusieurs écoulements superficiels temporaires, du Nord au Sud et d'Ouest en Est :

### Les différents bassins versants

Source : Carte IGN 1/25 000



- **Le ruisseau de Laudemarière** (bassin versant noté 1) prend sa source au Nord du territoire de la commune de Creuzier-le-Vieux, s'écoule au Nord du village de Laudemarière, puis se jette dans le ruisseau de Rhue.
- **Le ruisseau de Rhue** (bassin versant noté 2) prend sa source au Sud-Est de Laudemarière, traverse la commune dans le sens Nord-Est/Sud-Ouest, puis se jette en rive droite de l'Allier.
- **Le ruisseau de Pignier** (bassin versant noté 3) prend sa source au Nord du lieu-dit Les Guinards, s'écoule en direction du Nord-Ouest, puis se jette en rive droite de l'Allier.
- **Le ruisseau de la Viala** prend sa source au Nord du quartier de Beausoleil, traverse la commune dans le sens Sud-Est/Nord-Ouest, et se jette en rive droite de l'Allier.
- **Le ruisseau de Nantille** (bassin versant noté 4) prend sa source à l'Est du lieu-dit Les Arloings, s'écoule du Nord vers le Sud, puis se perd avant d'atteindre la rivière le Sichon, qui s'écoule au Sud du territoire communal.
- **Le ruisseau de Crépin** prend sa source au Sud du village de Crépin, s'écoule vers le Sud, et se jette en rive droite du ruisseau le Jolan.
- **Le ruisseau l'Anaire** prend sa source à l'extrémité Sud-Est de la commune, s'écoule vers le Nord et se jette en rive gauche du ruisseau le Mourgon.



L'Allier, à hauteur de Creuzier-le-Vieux et Vichy

**Qu'est-ce-qu'un SAGE ?**

La loi sur l'eau de 1992 consacre l'eau comme "patrimoine commun de la nation" : "Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général".

Cette loi instaure deux **outils de planification de la politique de l'eau** : les SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, à l'échelle des 6 grands bassins hydrographiques français et les SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, qui sont une déclinaison locale des SDAGE.

Le SAGE fixe les **objectifs communs** d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur un territoire cohérent qui est le bassin versant.

Dans un souci de développement durable, l'objectif est de **satisfaire les besoins de tous sans porter d'atteintes irrémédiables aux milieux aquatiques**.

Le SAGE se compose :  
- d'un **Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques**,  
- d'un **règlement**,  
- de **documents graphiques**.

La portée juridique du SAGE a été renforcée par la loi sur l'eau de 2006. A présent, le règlement et les documents graphiques sont **opposables aux tiers**.

**SDAGE LOIRE BRETAGNE ET SAGE ALLIER AVAL**

Le Val d'Allier présente un intérêt hydrogéologique important.

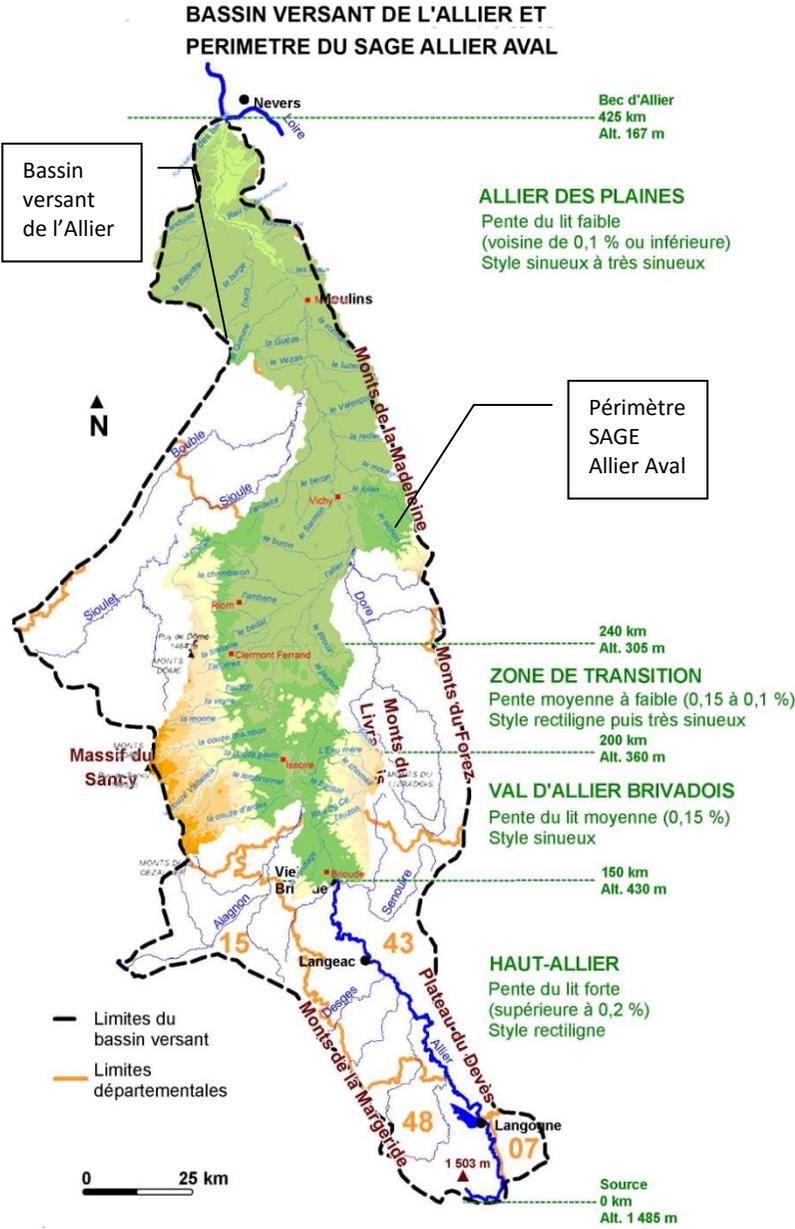
**La commune de CREUZIER-LE-VIEUX fait partie du périmètre du SAGE Allier Aval partie intégrante du SDAGE Loire-Bretagne.**

Le bassin hydrographique du SAGE Allier aval s'étend, de Vieille Brioude (confluence avec la Senouire) au bec d'Allier soit un bassin de 6 741 km² et un linéaire de 270kms.

L'Allier se caractérise par une mobilité latérale localement importante et qui conditionne la qualité et la richesse de l'espace alluvial et de sa nappe d'accompagnement.

La rivière Allier et sa nappe d'accompagnement constituent la principale ressource en eau potable de la population, mais celle-ci est particulièrement vulnérable aux pollutions accidentelles et diffuses. La pollution par les nitrates de la nappe liée au développement des cultures intensives justifie le classement d'une partie du val d'Allier en zone vulnérable.

Par ailleurs, l'enfoncement du lit de l'Allier engendre une baisse de productivité des captages d'eau potable implantés dans le val. Ils peuvent constituer un obstacle à l'érosion latérale et donc à la libre divagation de la rivière.



Le **SAGE Allier aval** est en cours d'élaboration. Les premières données révèlent que la ressource en eau potable est suffisante mais fragile, et que les indices de qualité sont en deçà des objectifs du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne pour les nitrates. La présence de nitrates dans l'eau est liée à la pression qu'exerce l'agriculture sur les abords de l'Allier. L'ensemble du territoire intercommunal a été classé en **zone vulnérable nitrates**.

### Les enjeux et objectifs de gestion du bassin versant du SAGE :

Gestion quantitative de la ressource	
Enjeux	Grands objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivre avec/à côté de la rivière en cas de crue</li> <li>- Préparer la gestion de crise en cas d'étiage sévère et de sécheresse</li> <li>- Gérer les besoins et les milieux dans un objectif de satisfaction et d'équilibre à long terme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les connaissances dans un but de prévision et de gestion</li> <li>- Informer, sensibiliser et communiquer</li> <li>- Economiser l'eau dans tous les usages</li> <li>- Mettre en place et développer des moyens de sécuriser les ressources et minimiser les risques</li> <li>- Protéger et maintenir la capacité de stockage en eau de certains milieux</li> </ul>
Gestion qualitative de la ressource	
Enjeux	Grands objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurer et préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier afin de distribuer une eau potable à l'ensemble des usagers du bassin</li> <li>- Empêcher la dégradation, préserver, voire restaurer les têtes de bassin</li> <li>- Restaurer les milieux aquatiques dégradés afin de tendre vers le bon état écologique demandé par la Directive cadre sur l'eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la connaissance et le suivi de la ressource</li> <li>- Informer, sensibiliser et communiquer</li> <li>- Réduire et prévenir les pollutions chroniques</li> <li>- Prévenir les risques de pollutions accidentelles et ponctuelles</li> <li>- Restaurer, maintenir et préserver la fonctionnalité des milieux</li> </ul>
Dynamique fluviale	
Enjeux	Grands objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en œuvre une gestion différenciée suivant les secteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer les outils spécifiques et adaptés à la préservation et à la restauration de la dynamique fluviale</li> <li>- Faire partager l'enjeu Dynamique Fluviale</li> <li>- Favoriser la mobilité de la rivière</li> <li>- Concilier projets et protection de l'existant avec la dynamique fluviale</li> </ul>
Gestion et valorisation des cours d'eau et milieux aquatiques	
Enjeux	Grands objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les biotopes et la Biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et restaurer le bon fonctionnement des milieux</li> <li>- Garantir la qualité des milieux et assurer la pérennité des espèces</li> <li>- Concilier les usages et les milieux</li> <li>- Sensibiliser, communiquer, informer, valoriser</li> </ul>

## Réseau d'eau potable

### Les formations aquifères

Il existe différents types d'aquifères sur l'ensemble de la commune :

- Les alluvions modernes de la vallée de l'Allier à l'Ouest de la commune.
- Les formations oligocènes. Les calcaires souvent fissurés renferment une nappe dont une grande partie est restituée par les sources. A Creuzier-le-Vieux, les sources sont très nombreuses. Le complexe argilo-sableux est peu favorable à former une nappe raisonnablement exploitable (faibles débits).

Sur la partie Est de la commune, l'eau est assez peu profonde au niveau des marnes. Au Nord, vers Laudemarière, l'eau est proche de la surface au niveau des calcaires.

### Usages des eaux souterraines

Concernant l'adduction et la distribution d'eau potable, la commune de CREUZIER-LE-VIEUX est rattachée au SIVOM Val Allier dont le siège est à Billy. Il alimente en eau potable 32 communes soit une population desservie de 29 773 habitants.

Sur la commune de Creuzier-le-Vieux, deux sources d'eau potable utilisées uniquement en secours des autres ressources, sont captées et disposent de station de pompage :

- La station de pompage de l'Etang ou la Saigne (à l'Est de l'église)
- La station de pompage de Nantille

Seul le captage de l'Etang dispose de périmètres de protection réglementaires à prendre en compte dans le PLU.

En 2013, le syndicat compte 17 278 abonnés pour une consommation totale de 2 106 792 m<sup>3</sup> soit une consommation moyenne de 121,93 m<sup>3</sup>/abonné contre 126,57 m<sup>3</sup>/abonné en 2012.

**La commune de CREUZIER LE VIEUX recense 1711 abonnés en 2013 ce qui représente une consommation de 176 044 m<sup>3</sup> (102,89 m<sup>3</sup>/abonné) soit 8% de la consommation totale du syndicat.**

### L'assainissement

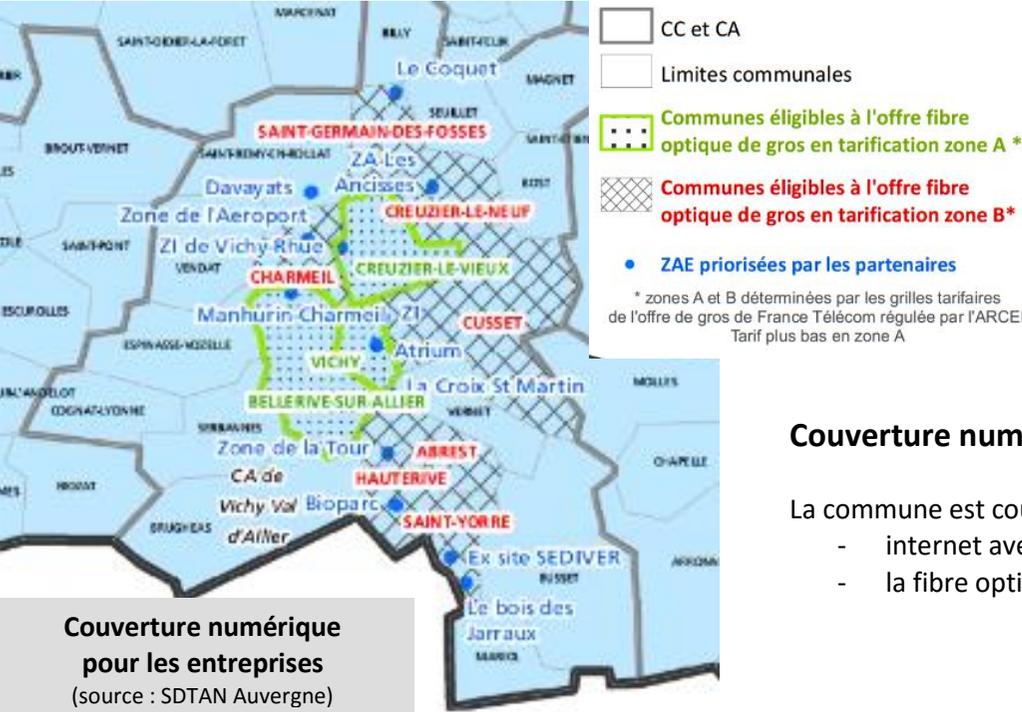
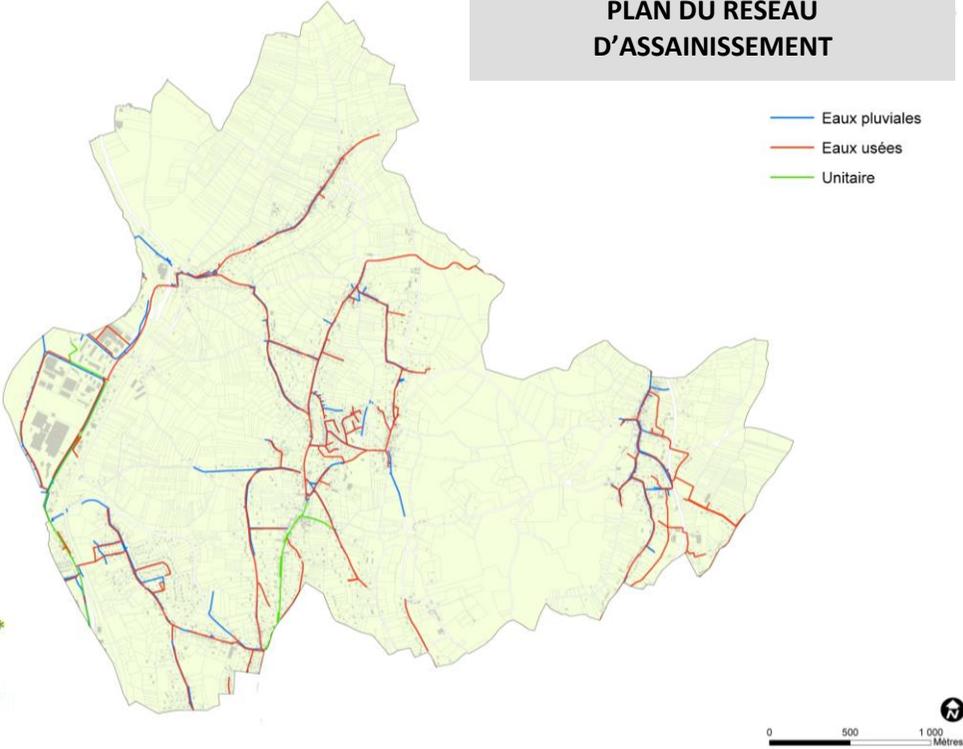
#### PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

L'assainissement est une compétence de la Communauté d'Agglomération, Vichy Val d'Allier.

La commune est collectée en mode séparatif (Eaux usées et pluviales séparées) ou unitaire (eaux usées et pluviales mélangées). Les derniers réseaux unitaires sont situés sur la rue de Vichy et la rue de la Montagne Verte.

Ainsi, une très grande partie de la commune est déjà desservie par des réseaux d'assainissement et l'intégralité des EU collectées sont traitées sur la STEP de Vichy-Rhue (108 000 EH).

Cette STEP possède une capacité résiduelle particulièrement confortable.

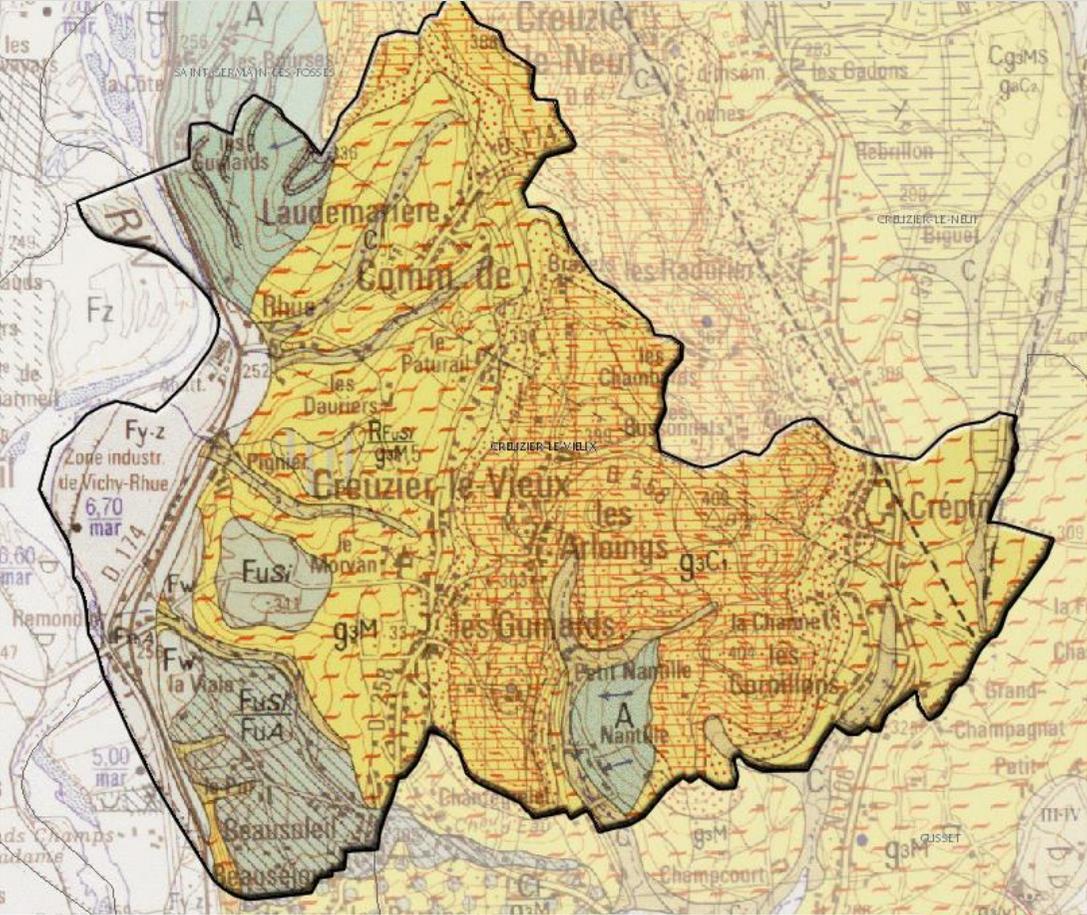


Couverture numérique pour les entreprises (source : SDTAN Auvergne)

### Couverture numérique

- La commune est couverte par :
- internet avec un débit d'environ 2 mb/s pour le grand public,
  - la fibre optique au niveau de la zone d'activités intercommunale de Vichy-Rhue.

CARTE GEOLOGIQUE DE CREUZIER-LE-VIEUX Source : Carte BRGM 1/25 000



	Remblais partiels, nivellement sur alluvions FxBA		Calcaire concrétionnés, calcarénites, marnes (Oligocène supérieur)
	Sables, graviers, galets, blocaille de roches cristallines, métamorphiques, volcaniques, et de quartz (Vallées de l'Allier, du Sichon, de la Bouble) Argiles, sables, graviers (collecteurs secondaires)		Sables quartzo-feldspathiques
	Sables, graviers, galets de roches volcaniques, de granites et de quartz (Vallée de l'Allier)		Marnes et calcaire beige, marnes et argiles vertes à Cypris (Oligocène supérieur)
	Sables, graviers, galets, blocaille de roches cristallines, métamorphiques, volcaniques, et de quartz. Argiles (Vallées du Sichon et la Bouble)		Réseau hydrographique
	Sables, graviers, galets, de granites altérés, de roches volcaniques et métamorphiques, de silex et de quartz (Vallée de l'Allier et de la Sioule)		
	Sables, graviers, galets, de quartz, de granites altérés, de silex, de roches volcaniques (Vallée de l'Allier)		

### Formations géologiques

La commune est située en rive droite de l'Allier, dans une zone de collines et d'entablements calcaires oligocènes, se rattachant au Pays des Buttes.

Les constructions récifales algaires, abondantes dans ces horizons donnent à cette région un relief très vallonné.

L'altération de ces roches calcaires a donné naissance à des sols très fertiles intensément cultivés. Les sols rencontrés sont :

- des **sols sur les sédiments calcaires ou marneux ou sols argilo-calcaires** caractérisés par la présence de nombreux éléments calcaires ou d'argile à perméabilité variable selon la plus ou moins bonne structure du sol. L'épaisseur de ces sols varie en fonction de la situation topographique des secteurs étudiés.
- des **sols sur les alluvions** à l'extrémité Ouest de la commune, terrasse alluviale de l'Allier, qui sont des sols très filtrants.

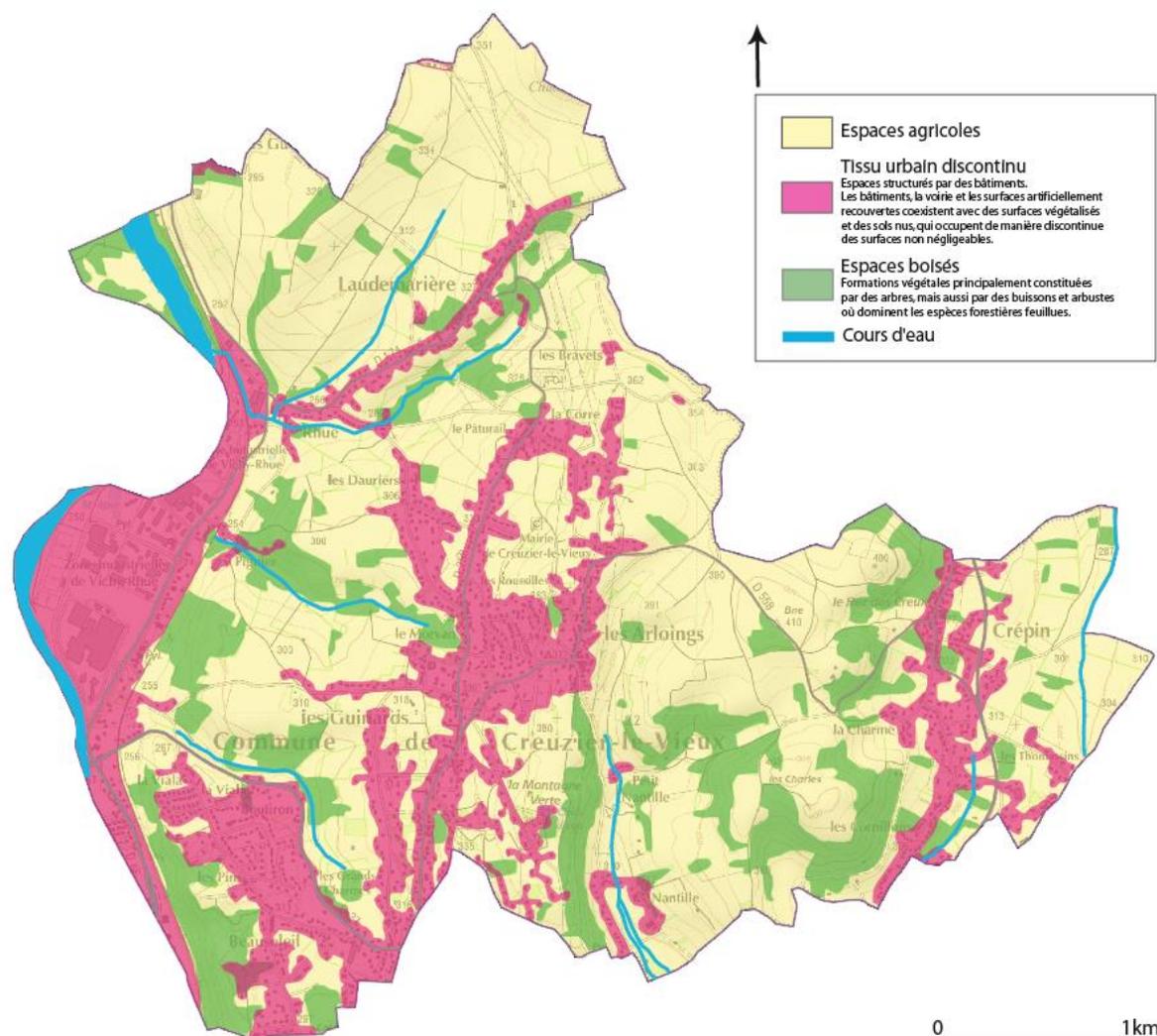
La **constitution géologique des sols** de la commune de CREUZIER-LE-VIEUX est dominée par trois grands types de substratum :

- les formations sédimentaires tertiaires constituées de marnes et de calcaires localement à petits édifices récifaux dispersés et de calcaires concrétionnés, calcarénites, marnes localement à récifs. Il s'agit de terrains assez imperméables qui recouvrent la majeure partie Est de la commune.
- les colluvions et formations superficielles, composées essentiellement d'argiles, de sables, et de matériaux argilo-calcaires. Ces terrains, assez imperméables sont présents en fond de vallon, en bas de versant pour les colluvions, et sur les versants pour les matériaux argilo-calcaires.
- les formations alluviales constituées d'alluvions des anciennes terrasses assez imperméables et d'alluvions actuelles plus perméables.

## Occupation des sols

### OCCUPATION DES SOLS

Source : Carte IGN 1/25 000



CREUZIER-LE-VIEUX est à l'origine une commune rurale à vocation agricole. La **Superficie Agricole Utile** est composée majoritairement de terres labourables qui représentent 70% de la SAU. Le reste est constitué de superficie fourragère.

Un des enjeux pour la **préservation des espaces agricoles** est corrélé à la pression de l'urbanisation, notamment le long des voies de circulation. En effet, les espaces naturels et agricoles ont dû et doivent encore faire face à une urbanisation extensive, liée au développement résidentiel de la commune ces dernières décennies.

Le **tissu urbain** est discontinu et peu dense, bien que la densité moyenne sur l'ensemble de la commune soit assez élevée (281 hab/km<sup>2</sup>). Les parcelles dévolues au tissu pavillonnaire sont globalement de grande taille, éloignées les unes des autres, et déstructurées les unes par rapport aux autres.

Les bâtiments, la voirie, et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées, des sols nus et des espaces « vides », amenés à être un jour urbanisés.

Les espaces urbanisés sont globalement répartis le long des axes de circulation, le long des routes départementales (D2209, D658, D27, D258, D426) avec une **morphologie urbaine dite « en doigts de gant »**.

On note également la présence de plusieurs hameaux sur la commune, et l'absence d'un cœur de bourg réellement constitué.

La zone industrielle de la Rhue, en bord d'Allier, représente un part importante des surfaces urbanisées de la commune.

Les **espaces boisés** sont quant à eux moyennement représentés. Il s'agit majoritairement de feuillus, constituant notamment la ripisylve des cours d'eau, mais également les espaces boisés des versants, ainsi que quelques résineux.

## 1.2 Perceptions paysagères

### Impression d'ensemble

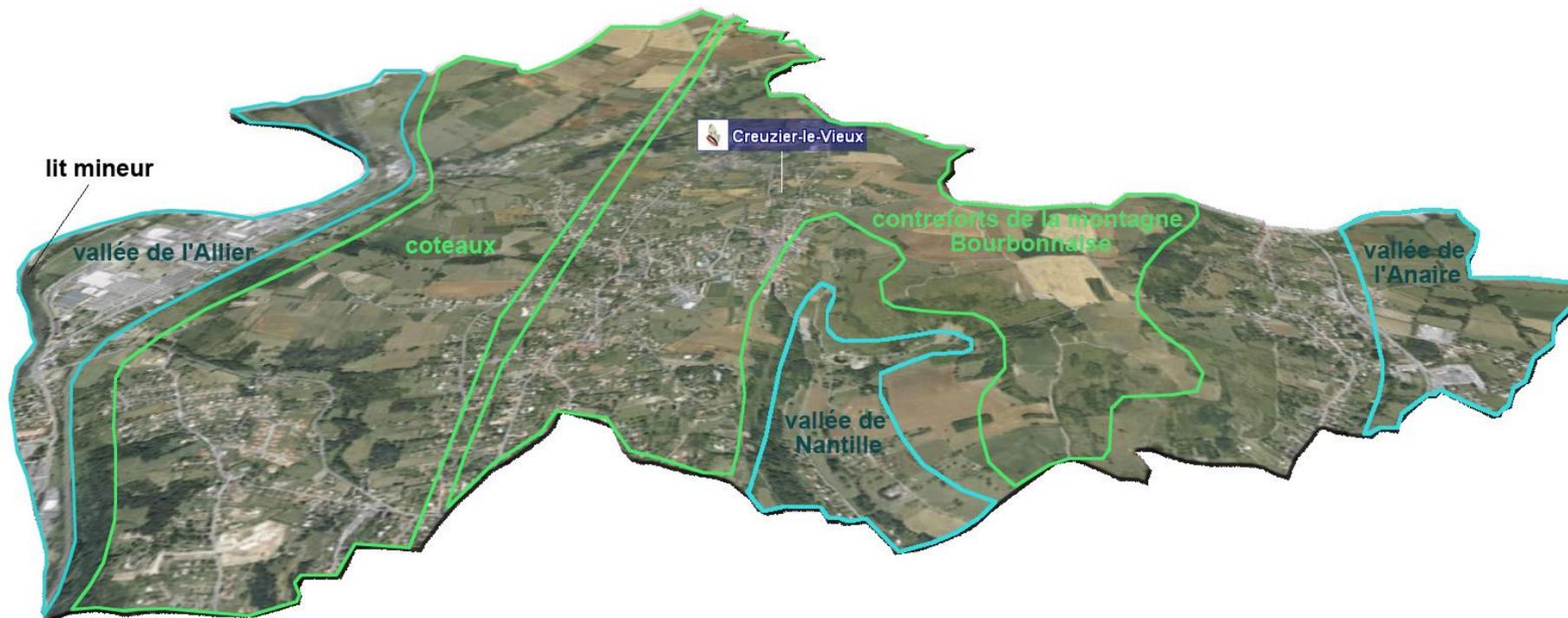
#### Le paysage

*Il se compose d'une partie objective et quantifiable (relief, occupation du sol et son agencement spatial...); et d'une partie subjective, fondée sur la sensibilité de l'observateur, qui dépend d'influences culturelles, historiques, esthétiques et morales. Chacun de nous a une image associée au paysage et le définit au travers de ses propres références.*

Le territoire de Creuzier-le-Vieux présente **diverses unités paysagères dominantes**, influencées d'une part par le passage de l'Allier en limite Ouest de la commune, mais également par la présence d'un **massif cristallin** s'étendant sur une zone intermédiaire entre les Monts du Bourbonnais à l'Est et la plaine de l'Allier à l'Ouest. Sa situation, sur le flanc de la colline au-dessus de Vichy, offre des perceptions paysagères diverses et de grande qualité et permet de bénéficier d'un panorama sur la vallée de l'Allier.

Le paysage de Creuzier-le-Vieux s'organise autour de trois sous-espaces, occupant la forme spatiale suivante :

- Le lit mineur de la rivière
- Les coteaux bordiers des fonds de vallée
- Les premiers contreforts de la montagne bourbonnaise



## Les paysages naturels

### Rive d'Allier :

La vallée de l'Allier est l'élément naturel majeur structurant l'ensemble du département. Elle constitue un milieu varié et luxuriant en raison de la ressource importante en **matériaux** (sables et graviers), de la **fertilité des sols alluviaux**, et de la grande richesse de son **milieu naturel**. Le long de l'Allier, la **forêt alluviale** est omniprésente, garante de la qualité des paysages et de la biodiversité qui s'y trouve.

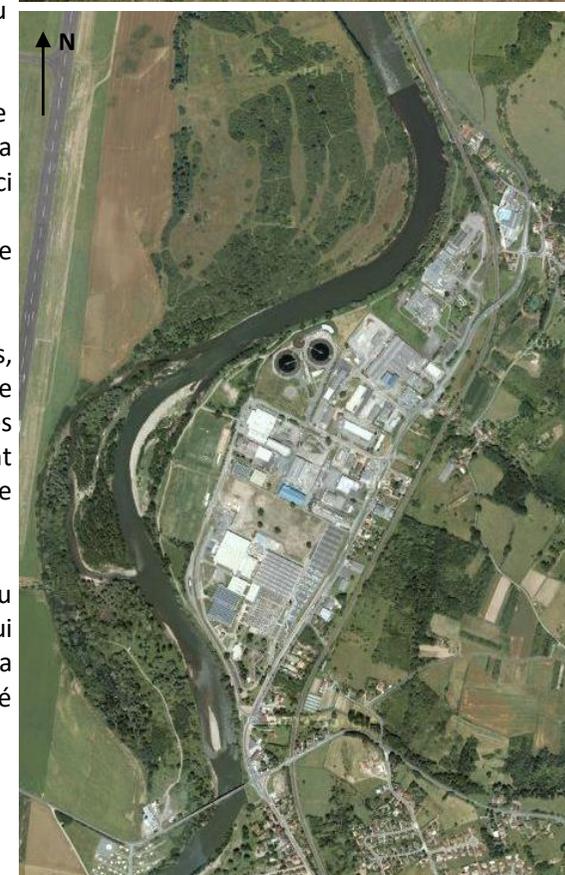
Le paysage physique de la vallée est marqué avant tout par sa platitude. Son orientation correspond à la faille bordière de la Limagne dans le sens Nord-Sud. La pente de l'Allier est en effet très faible sur tout son cours (0,1%). Cette spécificité physique entraîne une lenteur de l'écoulement des eaux, et par conséquent, un faible creusement et une faible force de charriage, à l'exception des crues. La faiblesse de la pente ne permet pas à la rivière d'entailler un lit profond et rectiligne ; elle sinue donc entre bancs de sable et gravières. **La rivière dessine ainsi de larges méandres** qui progressent au gré du courant et des crues.

**Les crues dessinent un nouveau lit majeur** et abandonnent l'ancien cours : ce remaniement perpétuel et naturel constitue la **richesse essentielle du paysage du Val d'Allier**. La rivière Allier, par ses drainages lointains dans le Massif Central, a entraîné de nombreux matériaux arrachés aux dépôts tertiaires, au socle paléozoïque et aux massifs volcaniques. Ceux-ci ont formé une succession de terrasses anciennes qui agrandissent considérablement le lit majeur de la rivière. L'Allier est une rivière dynamique, dont le méandrage se modifie à l'échelle décennale, gardant ainsi des aspects de « **rivière sauvage** » riche en milieux naturels et générant des paysages remarquables.

En raison de la qualité agronomique des sols, très bonne au niveau des sols limoneux et médiocres sur les dépôts fluviaux, et en raison du phénomène d'inondabilité, l'organisation spatiale s'est effectuée en fonction du lit de la rivière. On observe tout d'abord la présence d'un cordon boisé qui recouvre la majeure partie des zones de dépôts récents. Il s'agit d'espaces boisés constitués de saules, peupliers, frênes, aulnes. Au-delà de cette bande boisée, de grands secteurs de cultures sont organisés sous forme de champs ouverts. Enfin, la majeure partie de l'urbanisation de Creuzier-le-Vieux, ainsi que l'implantation des infrastructures de transport, s'est réalisée sur les coteaux ou hautes terrasses enserrant la rivière.

Au niveau de Creuzier-le-Vieux, l'Allier présente de nombreux méandres. La rivière est très visible, encadrée par peu d'espaces arborés. Elle est omniprésente et structure la vallée. Les rives concentrent un **urbanisme linéaire en bande**, qui s'est développé le long des voies de circulation en direction de Vichy. Il s'agit pour ce secteur de la zone industrielle de la Rhue, composée d'unités industrielle de taille moyenne et petite. Un sentier de sport/loisirs comprenant un stade, a été aménagé à proximité de l'Allier, ainsi que la station d'épuration de l'agglomération.

Au niveau de la plaine alluviale de l'Allier, se joue un double enjeu écologique et paysager, en raison de la **vulnérabilité des milieux** et des **fortes pressions anthropiques** qui s'exercent sur la dynamique fluviale.



**Le cours de l'Allier constitue une entité paysagère à part entière.** L'attrait des paysages et des milieux naturels de la vallée de l'Allier en font un lieu de détente et de loisirs, pour les populations riveraines et touristiques. Ainsi, les sports d'eaux vives, la pêche, la randonnée pédestre, à vélo ou à cheval, et les balades en famille se pratiquent tout au long de la rivière.

### Les coteaux calcaires :

La vallée de l'Allier est contrainte par le **socle ancien rive droite** qui apparaît tout au long de la faille bordière orientale de la Limagne, et domine la rivière d'environ 200 mètres. **Ces versants aux pentes relevées sont densément boisés** et découpés par de nombreux talwegs.

Les coteaux encadrant la vallée sont quant à eux soumis à une **forte pression urbaine**. La présence de haies et bosquets, hérités de la mise en valeur agricole ancienne des flancs de collines, permet une assez bonne intégration paysagère des espaces urbains récents.

Le relief joue un rôle déterminant dans la perception du territoire. **Les ondulations permettent de découvrir les paysages ouverts de grandes cultures, ponctués d'arbres isolés, de petits bosquets et de domaines agricoles.**

Perceptibles de loin, les coteaux, autrefois occupés par les vignes, sont particulièrement sensibles pour le paysage. De plus, ils offrent des points de vue de qualité sur la vallée. Il s'agit d'un paysage de bocage.

### Les premiers contreforts de la montagne Bourbonnaise :

Cette unité paysagère s'étend entre les Monts du Bourbonnais à l'Est et la plaine de l'Allier à l'Ouest. Le secteur est caractérisé par une géologie complexe : un **massif cristallin** et des coteaux calcaires qui bordent la vallée de l'Allier. Le relief formant la rive droite de l'Allier est constitué d'une zone de collines et d'entablements calcaires. Ce relief de côtes calcaires s'apparente aux **Pays des Buttes**. La géologie confère à cette zone un cadre physique spécifique, caractérisé par la présence de pelouses sèches sur les sommets, d'anciennes prairies en cours d'enfrichement sur les versants dominant l'Allier.

Dans ce secteur, **les masses boisées occupent une place importante dans le paysage**, mais ces forêts sont hétérogènes. Ainsi, les forêts de feuillus sont situées principalement dans les vallées et les flancs de collines. Leurs lisières supérieures débordent quelque peu sur les lignes de crête.

On note également la présence de petits espaces boisés et bosquets inégalement répartis sur l'ensemble du territoire de la commune, qui accompagnent souvent les petits cours d'eau.



L'**altération des roches calcaires** a donné naissance à des sols très fertiles, intensément cultivés, qui constituent de vastes secteurs vallonnés donnant un paysage très ouvert parsemé de quelques bosquets.

L'**habitat** est très dispersé dans ce secteur, bien que la densité de population sur l'ensemble de la commune soit néanmoins assez élevée (281 hab/km<sup>2</sup>). Le secteur géographique comprenant Creuzier-le-Vieux, Vichy et Cusset est attractif et constitue le **principal secteur d'activités économiques** de la vallée de l'Allier, avec le bassin d'emplois de Moulins.

A proximité du village de Creuzier-le-Vieux, les paysages agricoles révèlent la présence de zones de polyculture constituées de petites parcelles alignées les unes par rapport aux autres. Le bâti est très divers, à la fois dans son implantation et dans son architecture.

Sur l'ensemble du territoire de la commune, le bâti est composé de **hameaux dispersés**, regroupant plus d'une vingtaine d'unités d'habitation. Ces « villages » sont souvent abrités par des petites formations boisées. Les matériaux utilisés sont en général de couleur assez claire : tuile plate, pierre et enduit blanc.

En raison de la proximité avec les agglomérations de Vichy et Cusset, la **pression urbaine** a modifié la morphologie de la commune, avec une colonisation des terrains le long des principales voies de circulation. C'est dans ce contexte que sont également apparues des formes architecturales différentes, s'éloignant des modèles traditionnels.



Paysages agricoles ouverts



Un hameau



Dispersion des zones d'habitat



Le « village » de Rhue

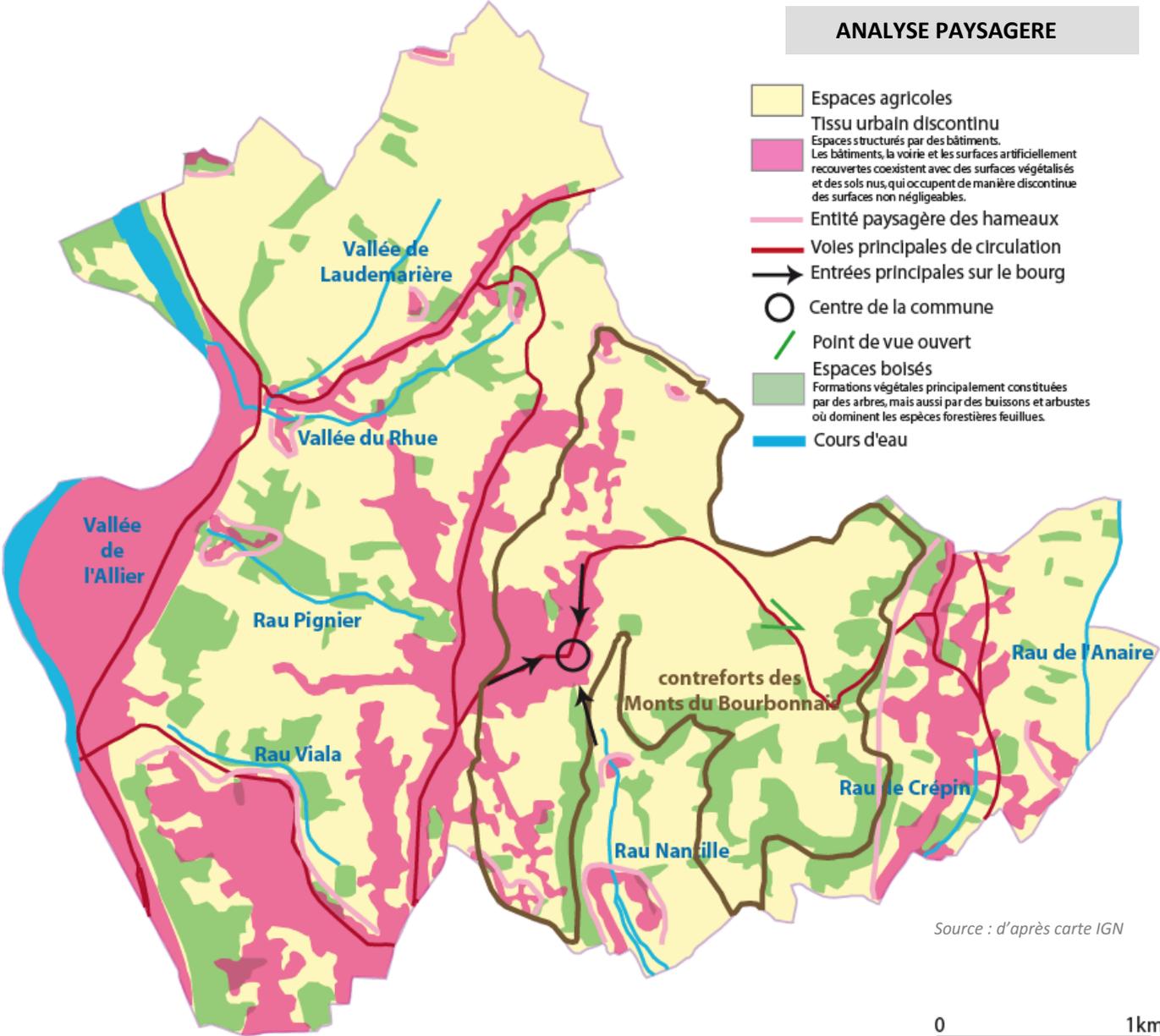
### Les paysages urbains

Le village de Creuzier-le-Vieux est implanté principalement sur le haut du coteau, dans les **contreforts des Monts du Bourbonnais**.

Le village s’inscrit discrètement dans le paysage, notamment en raison de la dispersion des zones bâties et de l’accompagnement végétal par lequel arbres de jardin et bocages se confondent. Lorsque le regroupement bâti est plus dense, les lignes de toit ne dépassent pas le haut du coteau.

L’urbanisation du village de Creuzier-le-Vieux s’est réalisée à partir des centralités existantes, le cœur de bourg et les hameaux, et s’est développée le long des voies de circulation. Cette forme d’urbanisation, « en étoile », a pour conséquence de laisser de larges espaces triangulaires entre les branches de l’étoile.

Ces espaces ouverts villageois représentent des enjeux à la fois urbains et paysagers. D’une part, ils garantissent une certaine « respiration » au sein du cadre bâti, jouant un rôle de préservation du caractère rural du village, mais d’autre part, ils représentent des ressources foncières à prendre en compte pour un développement urbain qui soit cohérent et organisé. Ils traduisent également une **forte consommation des espaces agricoles et naturels au profit des espaces bâtis**.



## Les entrées de village

L'accès principal d'entrée dans le village est la RD558. L'entrée de village par cette voie, qui s'effectue au travers de secteurs résidentiels sans réelle organisation spatiale, avec une alternance entre espaces vides et maisons individuelles, n'est pas clairement identifiée dans le paysage. L'élément urbain majeur qui interpelle en premier lieu dans la lecture du paysage est la présence de la mairie.



## Le centre-bourg

La commune de Creuzier-le-Vieux ne dispose pas d'un centre-bourg renforcé. Son urbanisation s'est développée le long de l'axe principal de circulation qui dessert le centre du village, la RD558.

Le secteur du village est caractérisé par une faible densité bâtie ; de nombreux espaces vides, jardins sont présents et marquent l'absence de continuité du bâti.

La **pression urbaine**, liée à la proximité avec le pôle voisin de Vichy, se traduit dans le paysage par un phénomène de fort mitage. Il s'agit d'une urbanisation linéaire, ou sous forme de lotissements, caractéristique de communes résidentielles, sans cœur de village réellement constitué. Le centre originel du bourg a perdu sa fonctionnalité au profit des zones périphériques plus récentes.



## Les zones d'extension d'habitat individuel

Le développement urbain récent a vu se mettre en place une banalisation des abords des villages avec les pavillons standards implantés sans effort d'intégration paysagère.

Ces extensions de zones résidentielles sont très importantes le long des voies, notamment en direction de Vichy et Cusset, où un tissu urbanisé quasiment continu a été formé. La consommation d'espaces naturels et agricoles au profit de l'urbanisation résidentielle a été très importante sur la commune de Creuzier-le-Vieux.



## Les hameaux et lieux-dits

La **morphologie urbaine** originelle de Creuzier-le-Vieux est une morphologie en hameaux, issue d'une **occupation agricole** du territoire. Cet **habitat dispersé** sur la commune mais groupé sous forme de « villages » a évolué selon une **urbanisation linéaire** très marquée. Cette évolution a généré un étalement urbain important sur le plateau, où la structure et la centralité du bourg se sont effacées, laissant place à un paysage périurbain banalisant.



De plus, ce développement urbain, résultante d'une urbanisation linéaire et d'une typologie quasi-exclusive d'**habitat individuel pavillonnaire**, a produit un espace urbain constitué de grands îlots où seules les franges en bord de voies sont bâties alors que **les cœurs d'îlots restent enclavés**.

Cette morphologie, qui présente le seul atout de préserver de vastes espaces verts dans le bourg, a conduit à un fort étalement de l'urbanisation pour l'accueil de nouvelles constructions. Cette logique connaît aujourd'hui ses limites avec une consommation des espaces agricoles et naturels importante, une forte imperméabilisation des sols, une incidence financière sur la gestion des réseaux, l'augmentation des déplacements automobiles et une certaine perte d'identité des territoires et une banalisation des espaces urbains.

Cette morphologie peut toutefois offrir l'opportunité d'orienter le développement urbain vers une logique de densification.

### Les voies de circulation

Les routes départementales **RD558** et **RD258** se rejoignent en limite des espaces bâtis dans le centre du village, et permettent de rejoindre Vichy.

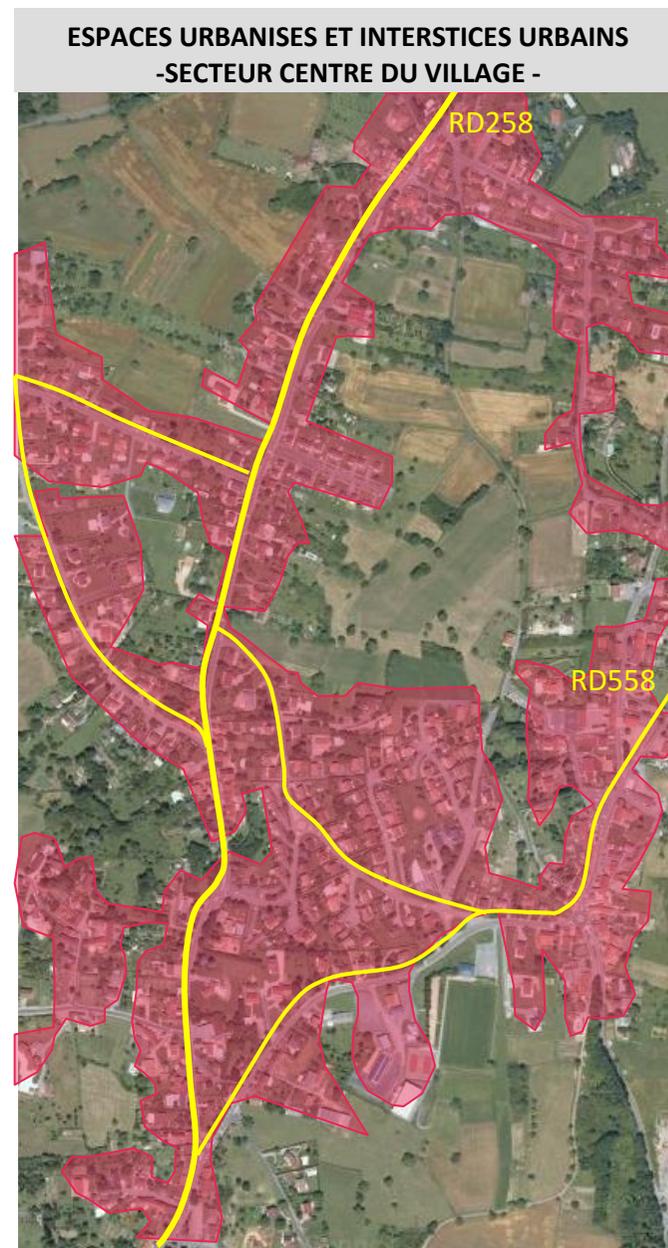
La **RD258** circule également dans la partie Ouest de la commune, le long de la vallée de l'Allier, et permet de desservir la zone industrielle de la Rhue. Elle offre un accès à Vichy au Sud et à St-Germain-des-Fossés au Nord.

La **RD174** traverse la commune d'Est en Ouest au Nord du village, et permet un accès à la zone industrielle de Vichy Rhue.

La **RD27**, qui traverse la partie Sud de la commune au niveau de Beausoleil, est une voie qui supporte une circulation importante. Elle permet de desservir la zone industrielle de la Rhue.

Enfin, à l'extrémité Est du territoire de la commune, circule la **RD2209**, en direction de Cusset et Creuzier-le-Neuf, et qui supporte d'importants flux quotidiens.

Ce disséminement des voies de circulation sur le territoire de Creuzier-le-Vieux a eu des conséquences sur l'occupation résidentielle de l'espace, puisque la présence de ces axes s'accompagne de zones bâties implantées le long des voies.



## 1.3 Patrimoine naturel

La commune de CREUZIER-LE-VIEUX possède une biodiversité remarquable liée notamment à la présence de la rivière Allier.

Ainsi, l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal est concernée par :

➔ **ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique**

- ZNIEFF I : *Val d'Allier Pont Boutiron-Pont de Chazeuil (00005107C)*
- ZNIEFF I : *Coteau entre le Chatelus et les Bourses*
- ZNIEFF II : *Val d'Allier*

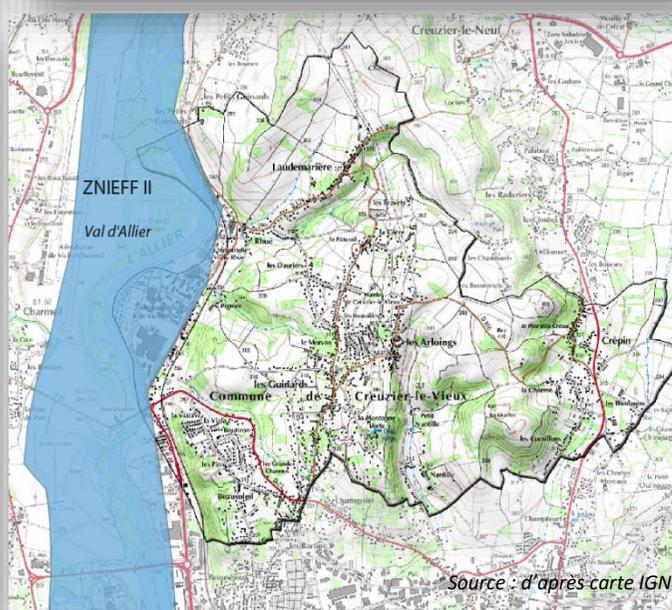
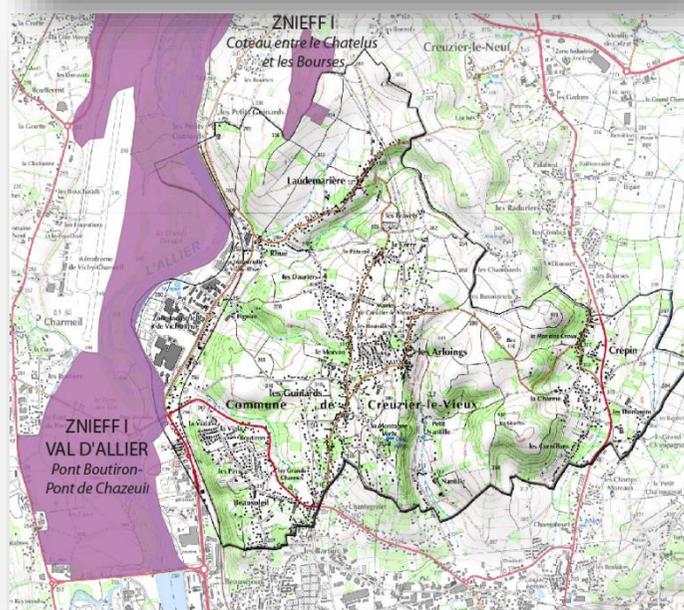
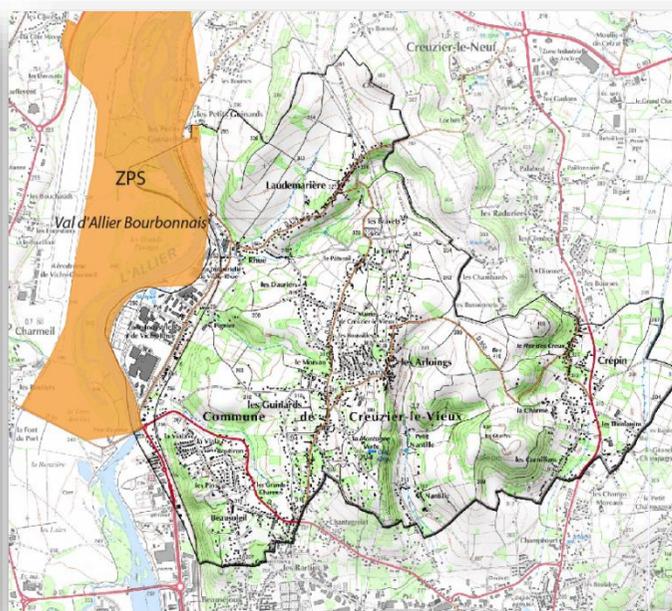
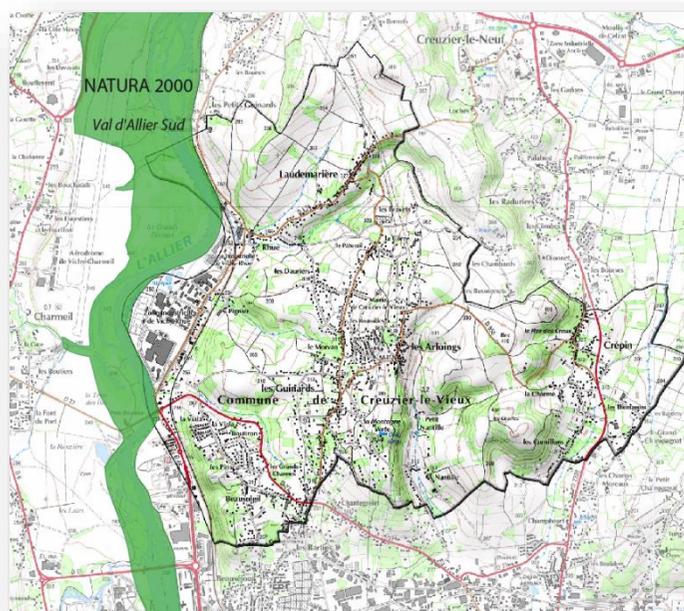
➔ **Natura 2000**

- ZSC : *Val d'Allier Sud (FR83010016)*
- ZPS : *Zone de Protection Spéciale Val d'Allier Bourbonnais (FR8310079)*

➔ **ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux**

- *Val d'Allier Bourbonnais (AE01)*

Le reste du territoire présente d'autres milieux intéressants sur le plan naturel et paysager, avec la présence de plusieurs **cours d'eau**, ainsi que de nombreux **boisements**, qui constituent des milieux riches en écosystèmes.



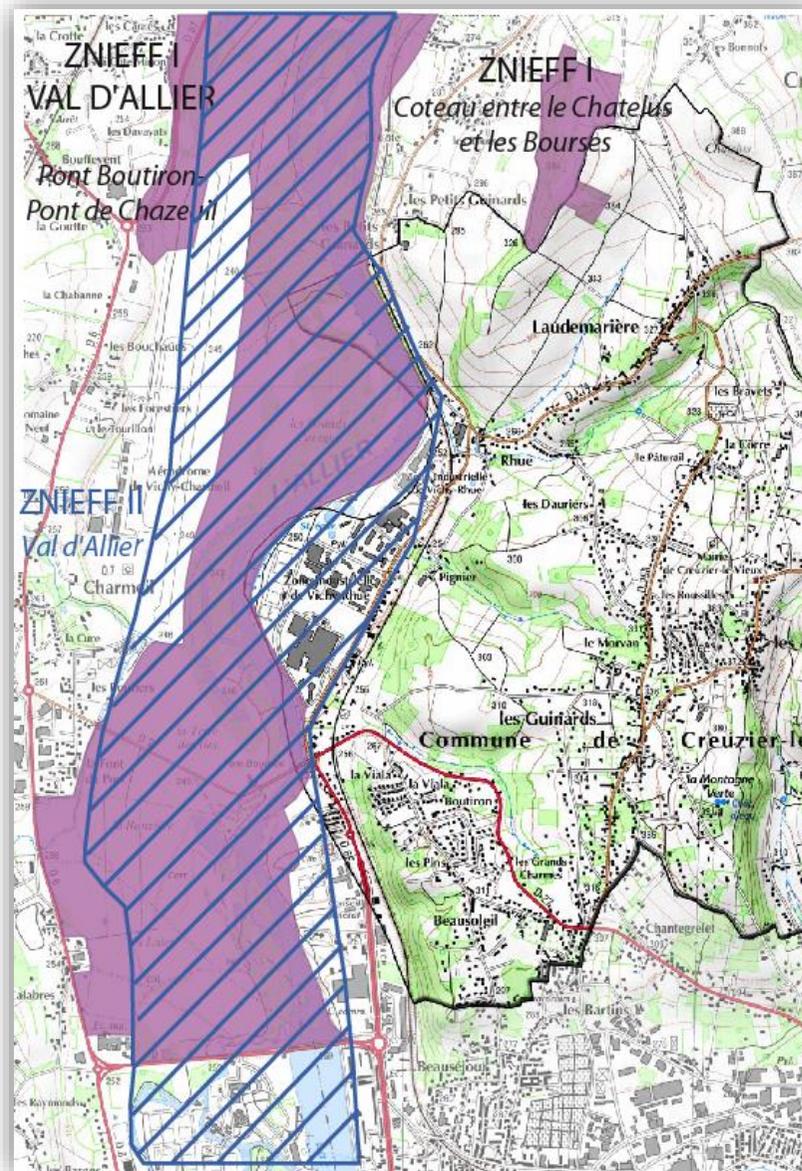
Source : d'après carte IGN

## Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) a été lancé à l'initiative du Ministère chargé de l'Environnement en 1982, avec l'appui du Museum National d'Histoire Naturelle de Paris (MNHN). Il a pour objectif de recenser les zones importantes de patrimoine naturel national, régional ou local. Les ZNIEFF sont de deux types :

- **ZNIEFF de type II** : ce sont de vastes ensembles naturels et paysagers cohérents, au patrimoine naturel globalement plus riche que les territoires environnants.
- **ZNIEFF de type I** : ce sont des zones souvent de plus petite taille, situées ou non à l'intérieur des précédentes et qui se démarquent par une très forte concentration d'enjeux du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe, elles représentent un outil d'information et d'alerte sur l'intérêt de ces zones. Toutefois, En tant qu'inventaire de référence, elles doivent cependant être prises en compte au même titre que d'autres inventaires ou information sur le patrimoine naturel dans les documents d'aménagement comme le prévoient diverses réglementations.



Source : d'après carte IGN

### ZNIEFF de type II

→ ZNIEFF II : Val d'Allier

La dynamique fluviale de l'Allier est créatrice de milieux très diversifiés : forêt alluviale ou ripisylve, vasières, grèves, plages sableuses, pelouses sèches, boires et reculs. On retrouve dans ces espaces de nombreux habitats et espèces naturels à protéger.

L'enjeu est pour cela de maintenir la dynamique fluviale et de protéger les espaces naturels environnants, afin de préserver l'ensemble de la plaine alluviale.

A CREUZIER-LE-VIEUX, le périmètre de cette ZNIEFF II s'étend sur 80 ha.



La ripisylve de l'Allier

**ZNIEFF de type I**



Le Martin-pêcheur d'Europe



La centaurée en panicule



Le Castor européen



Le Râle d'eau



L'Aeschne isocèle

→ ZNIEFF I : Val d'Allier Pont Boutiron-Pont de Chazeuil (00005107C)

Superficie totale : 2586ha  
 Ce site du Val d'Allier s'étend sur 11 communes entre le pont de Chazeuil et le pont Boutiron, soit sur 2586 ha environ. A CREUZIER-LE-VIEUX, le périmètre de cette ZNIEFF ne concerne que la limite Ouest de la commune, sur une faible largeur (comprise entre 100 et 500 m). **La surface communale concernée par ce périmètre ZNIEFF est d'environ 15 ha**, soit 0,6% de l'ensemble de la ZNIEFF Val d'Allier Pont Boutiron-Pont de Chazeuil.

La dynamique fluviale de la rivière Allier et sa divagation, entretiennent un complexe de méandres et de bras morts à divers stades. En conséquence, **les milieux sont multiples avec de nombreux habitats d'intérêt communautaire** (forêts alluviales, pelouses sèches, eaux dormantes...), et la flore et la faune présentent une grande richesse.

On recense ainsi près de 55 espèces naturelles végétales et animales déterminantes dans ce milieu, comme par exemple, le *Martin-pêcheur d'Europe*, le *Héron garde-bœufs*, le *Castor européen*, le Murin à moustaches, l'Hirondelle de rivage, l'Aeschne isocèle, ou encore le *Râle d'eau*.

→ ZNIEFF I : Coteau entre le Chatelus et les Bourses

Le périmètre de cette ZNIEFF s'étend sur 2 communes seulement, à savoir, CREUZIER-LE-VIEUX et SAINT-GERMAIN-DES-FOSES. Sur le territoire de la commune, cette zone ne s'étend que sur 2 ha en limite Nord, soit 8,7% des 23ha que compte cette ZNIEFF Coteau entre le Chatelus et les Bourses.

Dans cette ZNIEFF, il a été recensé la présence de deux espèces végétales remarquables, l'*ophrys aranifera* et l'*orchis militaris*.

## Natura 2000

**Natura 2000 est un réseau européen institué par la directive 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages** (plus connue comme directive habitat, faune, flore), du 21 mai 1992. Encore en cours de constitution, il doit permettre de réaliser les objectifs fixés par la Convention sur la diversité biologique, adoptée lors du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992 et ratifiée par la France en 1996.

La politique européenne pour mettre en place ce réseau s'appuie sur l'application des **directives Oiseaux et Habitats**, adoptées respectivement en 1979 et 1992 pour donner aux États membres de l'Union européenne un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des espèces et des milieux naturels. C'est donc la réunion des deux directives qui doit permettre la création du réseau.

Deux types de sites interviennent dans le réseau Natura 2000 : les ZPS et les ZSC.

### Zone de protection spéciale (ZPS)

La directive Oiseaux de 1979 demandait aux États membres de l'Union européenne de mettre en place des ZPS ou zones de protection spéciale sur les territoires les plus appropriés en nombre et en superficie afin d'assurer un bon état de conservation des espèces d'oiseaux menacées, vulnérables ou rares. Ces ZPS sont directement issues des anciennes ZICO (« zone importante pour la conservation des oiseaux »). Ce sont des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux au sein de l'Union, que ce soit pour leur reproduction, leur alimentation ou simplement leur migration.

### Zone spéciale de conservation (ZSC)

Les zones spéciales de conservation, instaurées par la directive Habitats en 1992, ont pour objectif la conservation de sites écologiques présentant soit :

- des habitats naturels ou semi-naturels d'intérêt communautaire, de par leur rareté, ou le rôle écologique primordial qu'ils jouent ;
- des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, là aussi pour leur rareté, leur valeur symbolique, le rôle essentiel qu'ils tiennent dans l'écosystème.

**Le territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 liés à la rivière Allier, un au titre de la directive Oiseaux (ZPS) et un second au titre de la directive habitat (ZSC).**

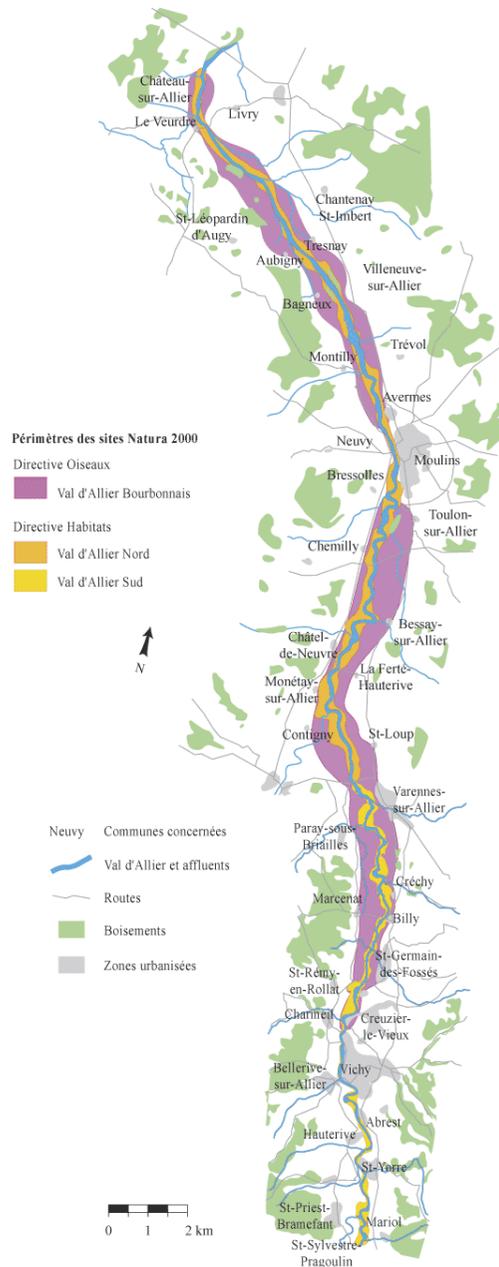
### Un patrimoine naturel ...

La rivière Allier, principal affluent de la Loire, constitue un élément emblématique du département du même nom, qu'elle traverse du sud au nord. La nature sableuse de la plaine où s'écoule la rivière lui permet de conserver un lit mobile, en perpétuelle évolution.



Cette divagation naturelle préservée fait de l'Allier l'une des dernières grandes rivières sauvages d'Europe, à l'origine d'un patrimoine naturel très riche et de paysages originaux, souvent grandioses.

Ainsi, au fil des modifications du tracé de ses méandres, l'Allier entretient, crée ou recrée une multitude de milieux naturels tels que des plages de sables et galets, des bras morts, appelés boires, des prairies ou encore des forêts alluviales, lieux de vie d'une faune et d'une flore caractéristiques.



Par ailleurs, l'Allier et sa nappe alluviale constituent une réserve d'eau potable de première importance puisqu'elle alimente près de 2/3 des habitants du département de l'Allier. La vallée de l'Allier est le siège de nombreuses activités humaines dont certaines, par leur action sur le territoire, ont contribué à façonner ces espaces remarquables.

### ... d'intérêt européen

Fort de ces atouts, le site du Val d'Allier a été inventorié comme site d'intérêt communautaire au titre des Directives européennes dites "Habitats" (1992) et "Oiseaux" (1979), destiné à être intégré au sein du réseau Natura 2000.

Ce réseau européen d'espaces naturels est créé dans le but de préserver le patrimoine naturel de l'Union Européenne, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles du territoire. Les actions mises en place dans ce cadre doivent s'intégrer dans un objectif de développement durable des territoires. Il s'agit donc de **garantir la conservation des richesses naturelles en maintenant, voire en encourageant, les activités humaines adaptées.**

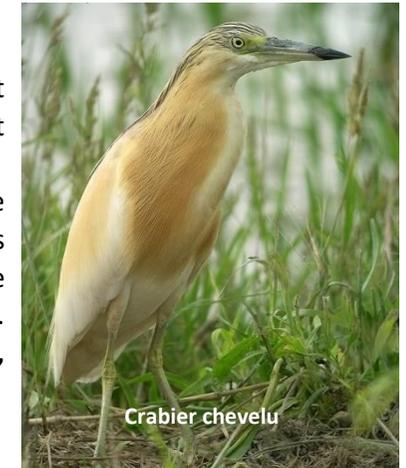
→ Zone de Protection Spéciale *Val d'Allier Bourbonnais* (FR8310079)

La ZPS *Val d'Allier Bourbonnais*, désignée par arrêté ministériel le 3 novembre 2005, s'étend sur plus de 18 000 ha entre le Nord de Vichy dans le département de l'Allier (89% du site) et les communes de Châtenay-Saint-Imbert, Livry et Tresnay dans le département de la Nièvre (11% du site).

**Son périmètre est quasiment identique à l'ancienne ZICO Val d'Allier Bourbonnais.**

A CREUZIER-LE-VIEUX, la ZPS concerne **l'extrémité Ouest de la commune**, c'est-à-dire le secteur environnant l'Allier, sur 23 ha environ. Elle est délimitée par la zone Industrielle Vichy Rhue d'une part, et s'étend un peu plus loin que l'axe RD258 au Nord.

**Cette ZPS est légitimée par la présence de 56 espèces d'oiseaux figurant sur la liste arrêtée le 16 novembre 2001**, désignant les types d'habitats naturels et les espèces de faune et de flore sauvages qui peuvent justifier la désignation de zones spéciales de conservation au titre du réseau écologique européen Natura 2000.



Parmi, ces espèces on peut citer *l'aigrette garzette, le balbuzard pêcheur, le crabier chevelu, l'engoulevant d'Europe, le faucon pèlerin, la guifette moustac, le milan royal, l'oedicnème criard, le pic mar, le râle des genêts, la sterne pierregarin...*

Par ailleurs, 77 autres espèces d'oiseaux migrateurs (*l'autour des palombes, le bécasseau minute, le canard chipeau, le faucon hobereau, le goéland argenté, le héron cendré, la mouette rieuse, la nette rousse, l'oie cendrée, la pie grièche à tête rousse, le râle d'eau, la sarcelle d'été, le torcol fourmilier, le vanneau huppé...*) fréquentent et justifient la désignation de ce site en tant que ZPS.

→ Zone Spéciale de Conservation : Val d'Allier Sud (FR8301016)

Le site Natura 2000 FR8301016 " Val d'Allier Sud " s'étend sur 45 kms de linéaire le long de l'Allier entre Chazeuil et Mariol, représentant 1941 ha. Elle traverse donc 16 communes, toutes situées dans le département de l'Allier, à l'exception de St-Priest-Bramefant. Une forte variabilité existe entre ces communes, depuis les petits bourgs ruraux jusqu'à la grande agglomération de Vichy (80 000 habitants environ).

La rivière divague dans une plaine alluviale large de 90 à 1700m, et s'étale en grands méandres tracés sur les alluvions.

Les milieux naturels, dont la largeur varie suivant les secteurs, bordent l'Allier, et la rivière peut ainsi développer ses méandres et remanier sans cesse les berges, îles et bancs de sable. **La dynamique fluviale est ici à l'origine d'une multiplicité de milieux naturels** tels que vasières, grèves, plages sableuses, boires et reculs, **propices à une vie biologique remarquablement diversifiée**. À cela s'ajoutent des forêts alluviales qui bordent l'Allier, ainsi que des systèmes prairiaux relativement développés.

Cette section du Val d'Allier, à proximité de l'agglomération vichyssoise est également le siège de nombreuses activités humaines. Vichy constitue en effet le pôle urbain du secteur Sud du val d'Allier, avec de nombreuses activités industrielles et tertiaires.

Enfin, **les nappes alluviales de l'Allier constituent une réserve d'eau potable primordiale pour le département**, comme l'attestent les nombreux sites de captages le long de la rivière, et les alluvions constituant une ressource en granulats sont largement exploités par les extracteurs.



**Liste des habitats naturels et des espèces animales et végétales  
d'intérêt communautaire présents sur la ZSC « Val d'Allier Sud »**

Habitats naturels d'intérêt communautaire	SR <sup>1</sup>	Espèces animales d'intérêt communautaire	PR <sup>2</sup>	Espèce végétale d'intérêt communautaire	PR
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Forêts alluviales résiduelles (91EO)</li> <li>▪ Forêt mixte à chêne rouvre et orme (91FO)</li> <li>▪ Mégaphorbiaies eutrophes (6430)</li> <li>▪ Prairies maigres de fauche (6510)</li> <li>▪ Pelouses pionnières sur dômes rocheux (8230)</li> <li>▪ Pelouses sèches semi-naturelles (6210)</li> <li>▪ Pelouses calcaires de sables xériques (6120)</li> <li>▪ Lacs eutrophes naturels (3150)</li> <li>▪ Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes (3130)</li> <li>▪ Rivières avec berges vaseuses (3270)</li> </ul>	<p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Loutre</li> <li>▪ Castor d'Europe</li> <li>▪ Barbastelle (chauve-souris)</li> <li>▪ Saumon atlantique</li> <li>▪ Toxostome (poisson)</li> <li>▪ Grande alose (poisson)</li> <li>▪ Lamproie marine (poisson)</li> <li>▪ Bouvière (poisson)</li> <li>▪ Sonneur à ventre jaune (batracien)</li> <li>▪ Triton crêté (batracien)</li> <li>▪ Cistude d'Europe (tortue)</li> <li>▪ Agrion de Mercure (libellule)</li> <li>▪ Gomphe serpentín (libellule)</li> <li>▪ Lucarne cerf-volant (coléoptère)</li> <li>▪ Grand capricorne (coléoptère)</li> <li>▪ Cuivré des marais (papillon)</li> <li>▪ Mulette épaisse (mollusque)</li> </ul>	<p>C</p> <p>D</p> <p>D</p> <p>C</p> <p>D</p> <p>D</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>B</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>D</p> <p>nr<sup>3</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Marsilée à quatre feuilles (plante)</li> </ul>	nr



<sup>1</sup>) Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

<sup>2</sup>) Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

<sup>3</sup>) non renseigné

## Principaux objectifs et stratégies de gestion de la ZSC « Val d'Allier Sud »

### • Une rivière libre

Le maintien de la dynamique fluviale et d'un espace de liberté autour de la rivière est indispensable pour préserver les habitats riches et variés, caractéristiques de la plaine alluviale. Pour cela, il convient de limiter les endiguements, d'avoir la maîtrise foncière des terres érodables, et de freiner l'extension des extractions de granulats sur le site.

### • Des zones naturelles préservées

Les habitats naturels sont fragiles et il faut les préserver ainsi que leurs abords immédiats. Pour éviter leur fragmentation ou leur destruction directe, il faudrait limiter : leur mise en culture, la plantation de boisements artificiels, les extensions urbaines et les activités touristiques dégradantes.

Un maintien de zones tampons et de corridors peut permettre d'éviter les perturbations environnantes et de conserver la continuité des habitats et la libre circulation des espèces (saumon, loutre, castor, etc.).

### • Une eau de qualité

La quantité de la ressource en eau, la qualité de l'eau de la rivière et le maintien en eau des habitats sont intimement imbriqués. Pour préserver la ressource, il faut maintenir le niveau des nappes, limiter l'enfoncement du lit et les pompages directs. Cela permettra également de garder de l'eau de qualité dans les boires et les reculs.

La réduction des pollutions et la pratique d'une agriculture respectueuse de l'environnement, en particulier dans les zones tampons, contribueront à l'amélioration générale du site.

## RESERVE NATURELLE

Une réserve naturelle est une zone délimitée et protégée juridiquement en vue de préserver des espèces dont l'existence est menacée.

Elle concerne tout ou partie d'écosystème terrestre ou aquatique bénéficiant d'un statut de protection partielle ou totale.

La réserve naturelle fait l'objet d'une réglementation spécifique (**articles L. 332-1 à 332-27 du Code de l'environnement**), portant soit sur la globalité du milieu naturel, soit plus précisément sur une ou plusieurs de ses composantes (faune, flore, sol, eaux, ...).

## Réserve naturelle nationale « Val d'Allier » (RNN 119)

**La Réserve Naturelle du Val d'Allier** a été créée par décret ministériel du 25 mars 1994. Elle occupe le lit moyen de la rivière sur les deux tiers nord de son parcours entre Vichy et Moulins. D'une superficie totale de 1 450 hectares, elle est comprise entre le pont de chemin de fer de la commune de Saint-Loup, au sud, et le chemin des Taillables (Bressoles) au Nord. D'une longueur totale de 21 km, sa largeur varie de 200 à 1 500 m.

Si la pêche est autorisée dans la réserve, la chasse est interdite sur tout le territoire. Un plan de gestion a été élaboré afin de définir les actions à mettre en œuvre à court, moyen et long terme pour assurer la préservation de cette zone tampon naturelle entre le chenal actif et le lit majeur cultivé.

Les principaux objectifs retenus concernent :

- la connaissance du patrimoine (inventaires de la faune et de la flore, suivis scientifiques, ...) ;
- la préservation du patrimoine naturel (gestion des milieux) et culturel (archéologique notamment) ;
- l'accueil du public (aménagements ponctuels, sentiers de découverte, ...) ...
- le suivi scientifique (évolution des populations et des habitats d'espèces, ...).

## Arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB)

### Grèves et îles temporaires de l'Allier n° 1743/11 du 26 mai 2011

Superficie : 7,25 ha

Nombre de communes concernées : 8

Afin de garantir le bon déroulement de la nidification des oiseaux nichant au sol :

Sont interdits en tout temps :

- L'accès à tout véhicule quel qu'il soit ;
- Toute autre action ou activité tendant à modifier, dénaturer ou faire disparaître le site.

Sont interdits du 1<sup>er</sup> avril au 15 août :

- La circulation des personnes à pied ;
- L'accostage d'engins nautiques et le débarquement ;
- La présence de chien ;
- Toute autre action ou activité tendant à compromettre l'équilibre du site et à compromettre son intérêt biologique.

### Rivière Allier n° 1743/11 du 26 mai 2011

Superficie : 2867,52 ha

Nombre de communes concernées : 32

Les activités agricoles ou forestières continuent à s'exercer normalement dans le périmètre protégé sous réserve des prescriptions suivantes :

Pour préserver l'intérêt faunistique et floristique de la zone, qui réside dans la présence d'une mosaïque de milieux imbriqués offrant des habitats naturels à de nombreuses espèces protégées :

Sont interdits :

- Le retournement des sols, le sur-semis, la mise en culture,
- Tout traitement phytosanitaire (à l'exception des traitements encadrés par un arrêté préfectoral ;
- Tout amendement,
- Tout dépôt de gravât, déchets végétaux et autres déchets ;
- Toute plantation forestière d'essences non autochtones,
- Tout comblement des dépressions, bras morts et zones humides.

Sont soumis à autorisation préalable du préfet, après avis de la ou des structures animatrices des sites Natura 2000 du Val d'Allier :

#### ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DE BIOTOPE (APPB)

Afin de prévenir la disparition d'espèces protégées, le préfet, peut sous la forme d'un arrêté de protection, fixer des mesures tendant à favoriser la conservation des biotopes définis comme des milieux peu exploités par l'homme et abritant des espèces animales et/ou végétales sauvages protégées.

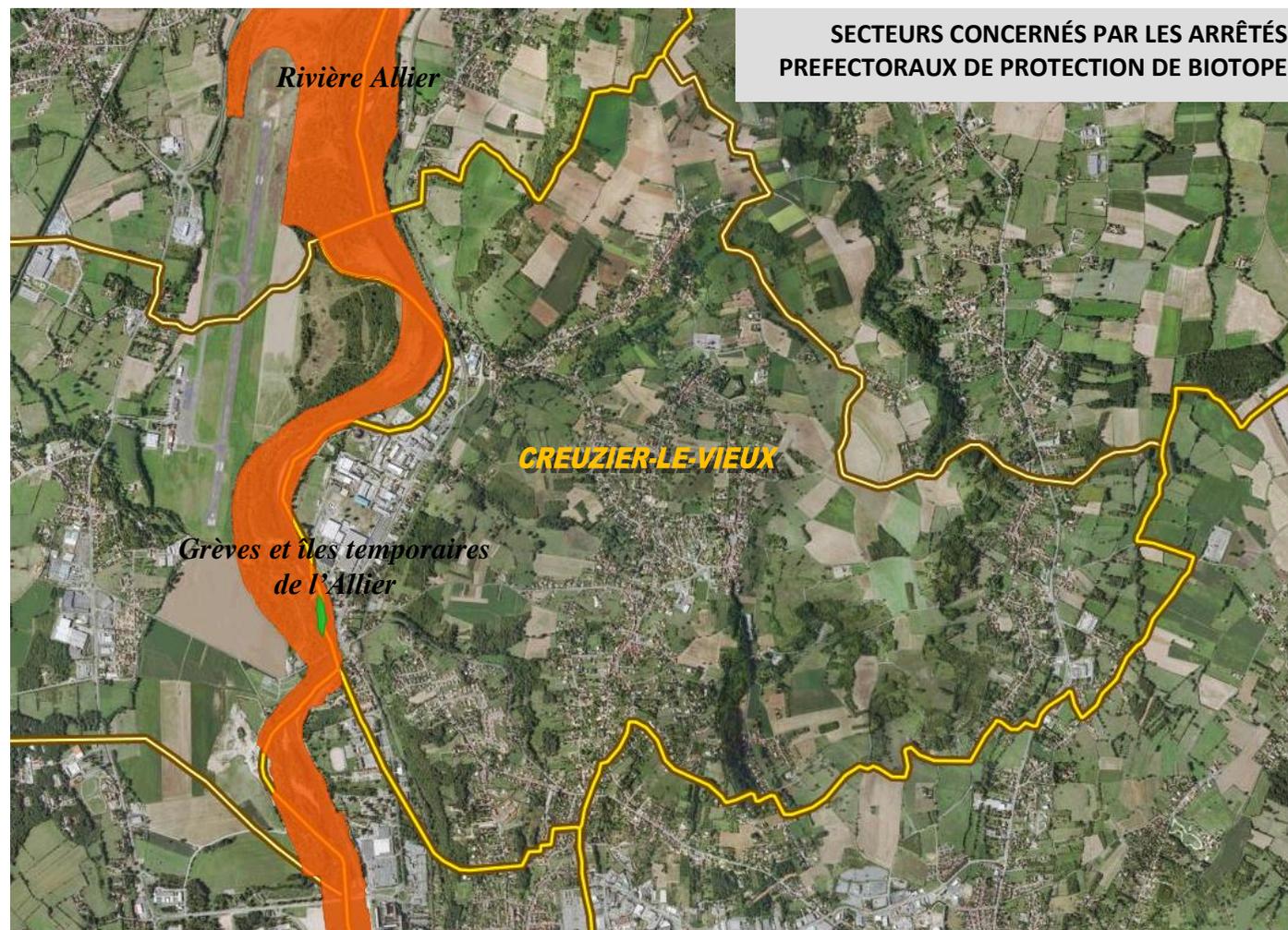
L'arrêté de biotope a pour finalité :

- la protection d'un environnement remarquable, nécessaire à l'alimentation, à la reproduction et au repos des oiseaux d'eau nicheurs. Il permet, par l'adoption de mesures adaptées aux espèces et à leur milieu spécifique, de lutter contre la disparition de celles-ci ;
- la préservation contre des atteintes futures : destruction, altération ou dégradation du milieu.

- Toute opération de débroussaillage et de coupe d'arbres ;
- Toute plantation forestière d'essences autochtones ;
- Tout nivellement et modification de la topographie ;
- Tout prélèvement de matériaux superficiels et désensablement.

De plus la circulation des véhicules à moteur est interdite en dehors des voies ouvertes à la circulation publique des véhicules à moteur.

Par ailleurs, un comité de suivi du site protégé, constitué de représentants de l'Etat, des collectivités locales concernées, des usagers de la rivière Allier et ses abords et d'associations agréées pour la protection de l'environnement, se réunira a minima tous les 5 ans.



## Trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) a pour ambition première d'enrayer la perte de biodiversité. La déclinaison législative du concept a été réalisée par les lois Grenelle. La trame verte et bleue vise ainsi à favoriser les déplacements et les capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes en limitant la fragmentation de ces derniers, en résorbant les freins et barrières aux échanges entre « réservoirs de biodiversité ».

### Cinq grands objectifs sont déclinés :

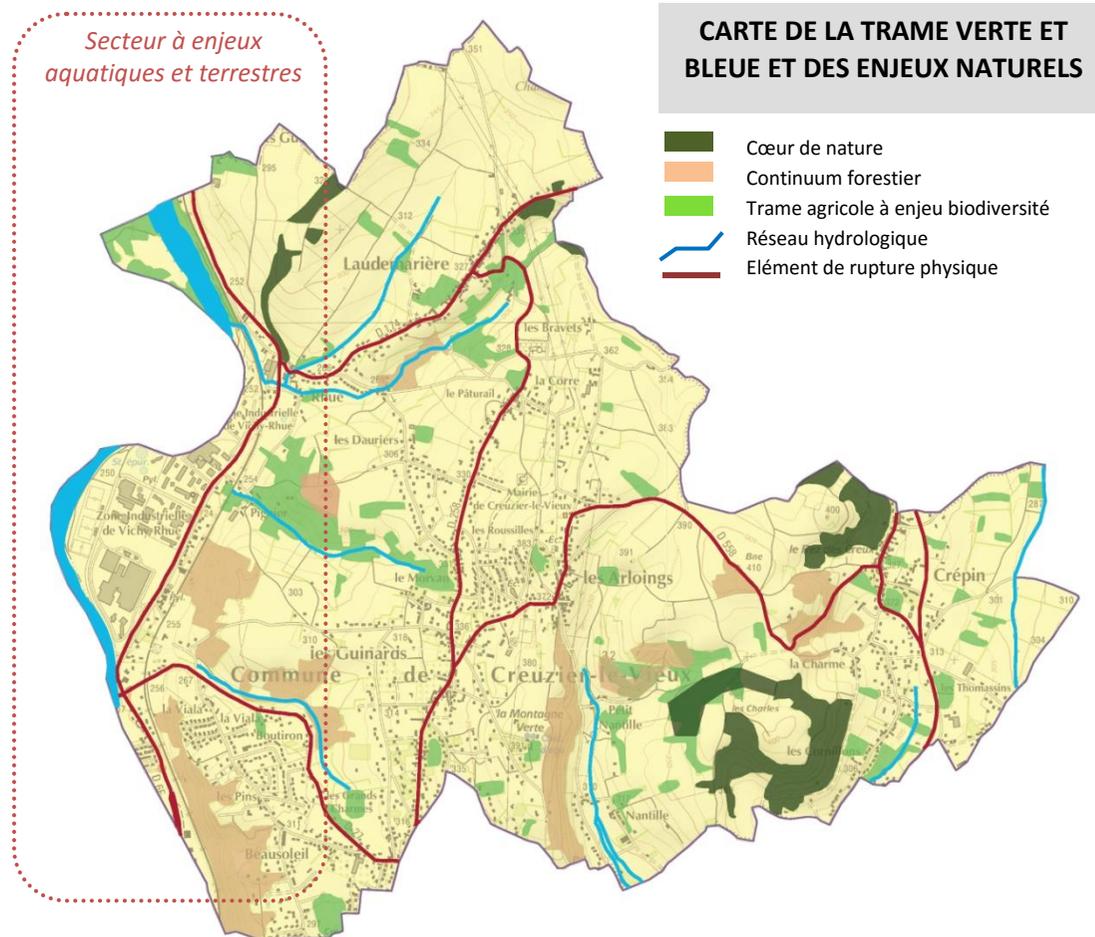
- conserver et améliorer la qualité écologique des milieux et garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages ;
- accompagner les évolutions du climat en permettant à une majorité d'espèces et d'habitats de s'adapter aux variations climatiques ;
- assurer la fourniture des services écologiques ;
- favoriser des activités durables, notamment agricoles et forestières ;
- maîtriser l'urbanisation et l'implantation des infrastructures et améliorer la perméabilité des infrastructures existantes.

La TVB constitue donc un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface (zones humides et végétation de bords de cours d'eau notamment). Les lois Grenelle définissent la trame Verte et Bleue comme composée de deux grands types d'éléments : les « réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

### Les corridors écologiques

Il existe deux grands types de corridors écologiques caractérisés comme zone ou voie de transfert pour les organismes vivants sur le territoire communal, qui permettent le passage de la faune et de la flore d'un écosystème à un autre ou d'un secteur à un autre :

- **les corridors terrestres** qui se situent au niveau des boisements et des réseaux de haies qui permettent le passage de la grande et de la petite faune ;
- **les corridors aquatiques** qui se situent au niveau des cours d'eau et des zones humides de la commune et qui permettent le déplacement des espèces aquatiques, mais également des espèces terrestres liées au milieu aquatique (oiseau, amphibiens, végétation hydrophile,...).



Les secteurs à enjeux écologiques sont d'une part clairement constitués des vallées des cours d'eau et notamment de l'Allier et d'autre part de la trame bocagère et des massifs et cordons boisés qui couvrent le territoire communal. Les zones humides qui accompagnent les cours d'eau participent également à créer de la biodiversité sur le territoire. Ainsi, les principaux enjeux naturels de la commune concernent **la préservation de ces secteurs à forts intérêts écologiques**. Les espaces végétalisés des secteurs urbanisés présentent un moindre intérêt écologique, mais participent d'une biodiversité ordinaire qui contribue à la qualité du cadre de vie des résidents.

**La carte des occupations permet de distinguer :**

- la tâche urbaine du bourg, où les continuités écologiques sont rompues, et difficilement identifiable étant un tissu urbain relativement discontinu et peu dense,  
Le reste du bâti s'est développé sous forme de hameaux de manière dispersé faisant parfois obstacles aux échanges entre réservoirs de biodiversité.
- les espaces agricoles (jaune) dominés par des prairies ou des champs cultivés où la biodiversité est fortement dépendante des types d'exploitation agricole,
- des espaces boisés où la biodiversité est forte, avec une variété d'essences : feuillus, résineux... .
- des haies bocagères ou des cordons boisés, les ripisylves le long des cours d'eau qui constituent des micros continuités biologiques,
- les cours d'eau et zones humides.

Cependant, les espaces artificialisés comme la zone industrielle de la Rhue ou encore le réseau viaire notamment départemental peuvent constituer des ruptures contraignant les échanges entre réservoirs de biodiversité.

## Les continuités écologiques

Le territoire communal étant situé au sein de l'agglomération Vichyssoise il convient de maîtriser son développement urbain et les activités anthropiques liées et susceptibles de modifier les milieux naturels.

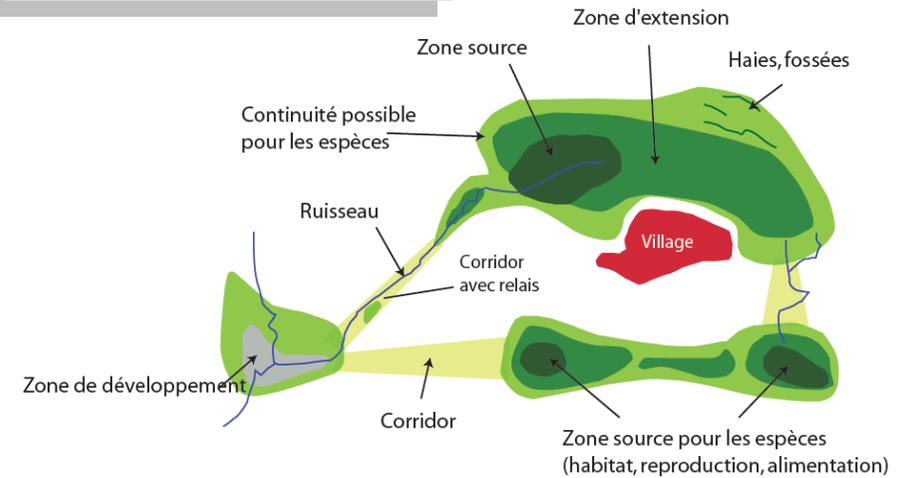
Par ailleurs, l'agriculture à dominante d'élevage caractérise un paysage de champs et prairies ouverts bordés par des lambeaux boisés ou des alignements d'haies et d'arbres.

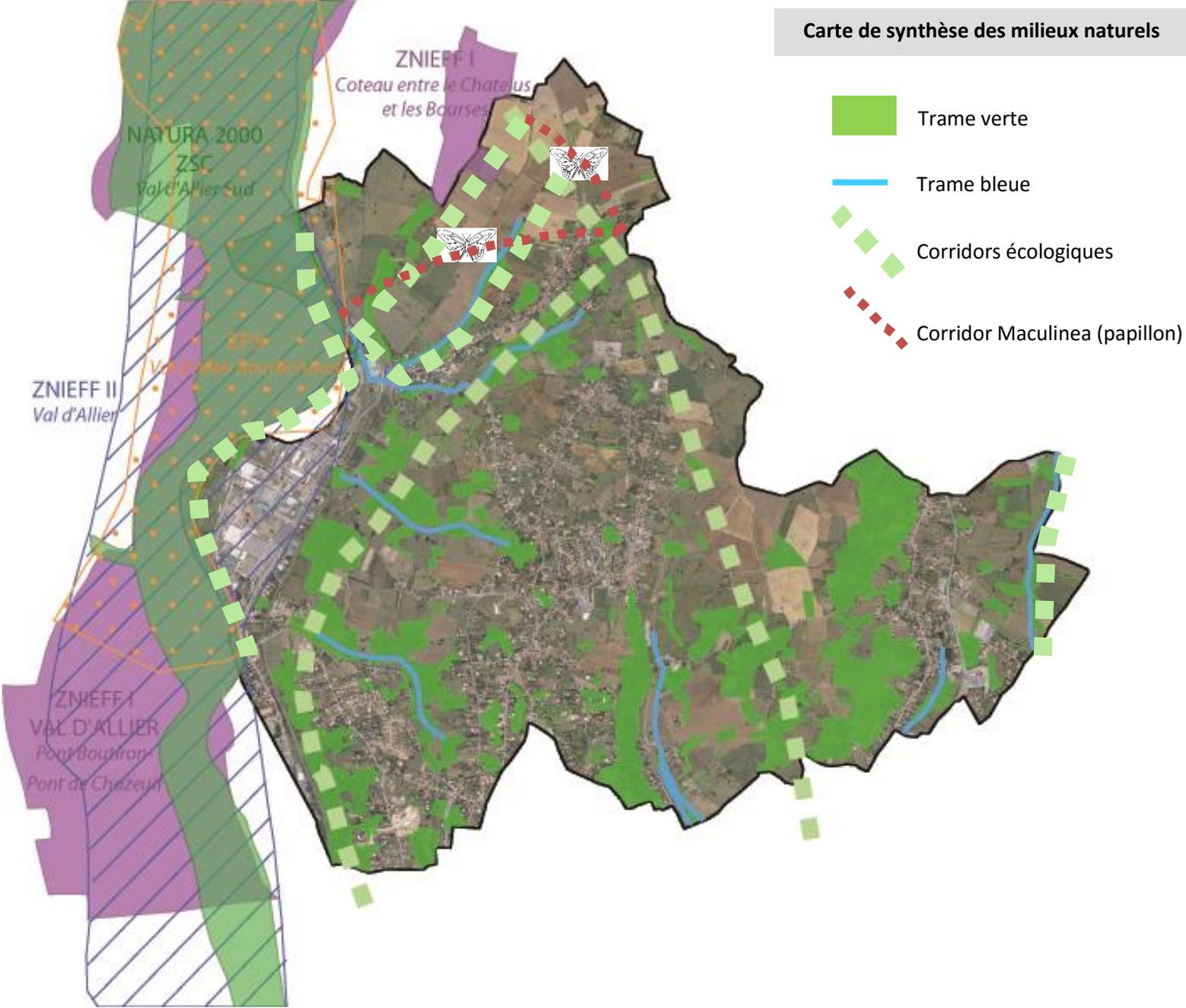
La forte hydrographie du territoire communal est un facteur essentiel de la biodiversité et des continuités écologiques. La ripisylve (cordons boisés ou forêt des bords de cours d'eau) est dans l'ensemble bien préservée.

Les réservoirs de biodiversité sont ainsi composés des espaces boisés de grande taille ou fragmentés avec la dissociation des milieux forestiers feuillus ou résineux et des poches ou cordons constitués par les micros vallées et le réseau hydrographique et ses zones humides.

**La prise en compte au niveau local de la TVB permet d'intégrer la préservation et si nécessaire la restauration des continuités écologiques.**

**Schéma d'un réseau écologique**

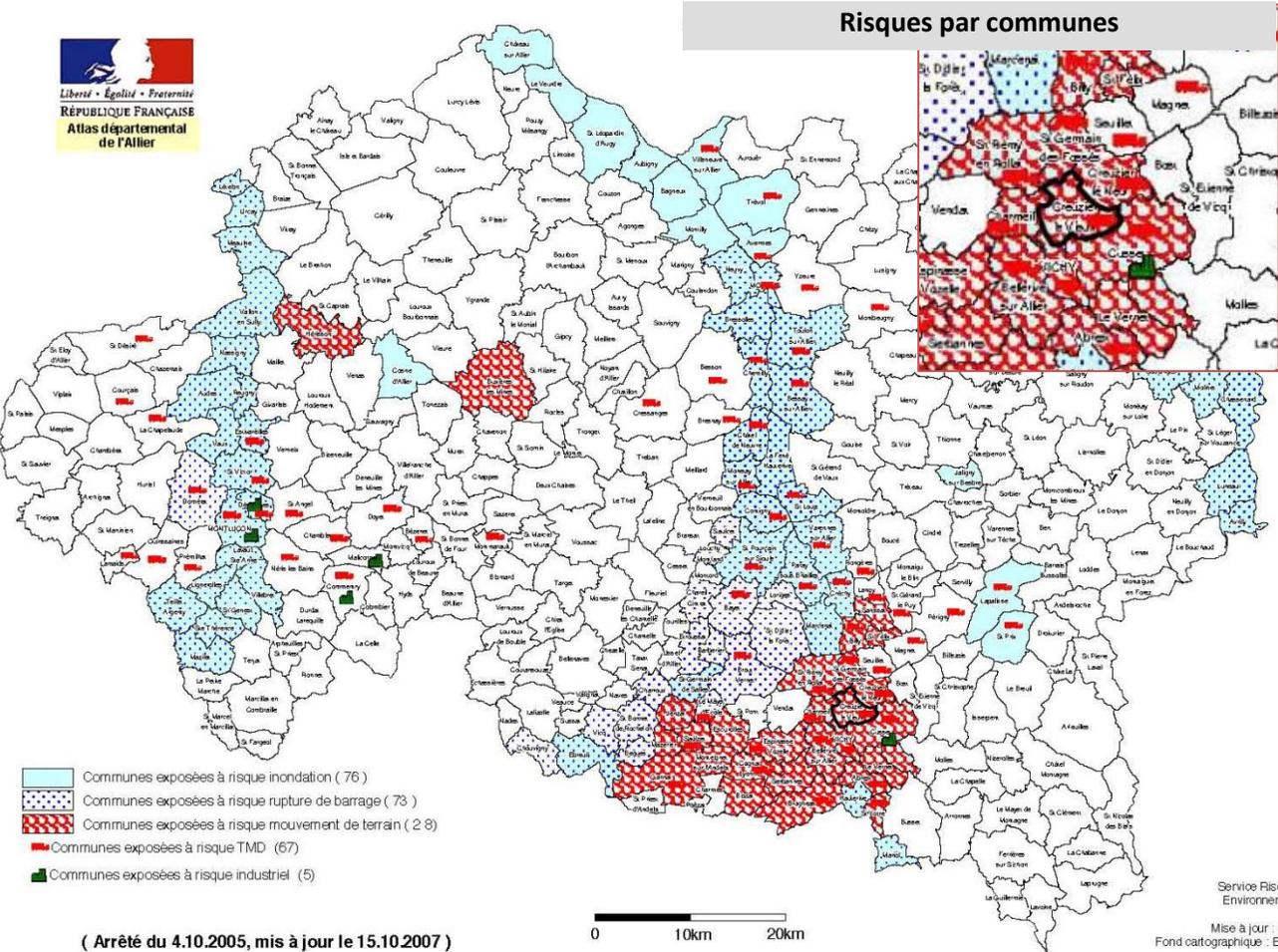




### 1.4 Risques et nuisances

D’après le Dossier Départemental des Risques Majeurs, le territoire communal de CREUZIER-LE-VIEUX fait l’objet des risques naturels et technologiques suivants :

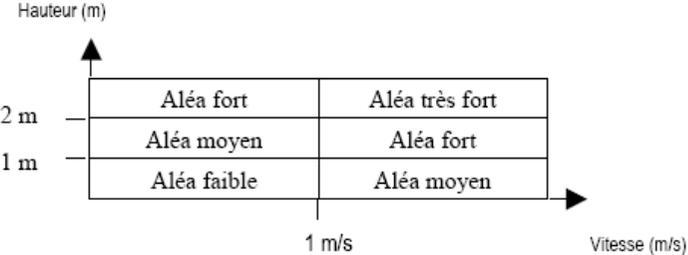
- Risque naturel d’inondation
- Risque naturel de mouvement de terrain par gonflement des argiles
- Risque technologique de transport de matière dangereuse



#### Le risque inondation

Le risque inondation sur la commune est lié à la rivière Allier pour lequel un Plan de Prévention des Risques : PPRNi « rivière Allier » a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 juillet 2001. Ce PPRNi concerne 8 communes.

Le zonage réglementaire mis en œuvre dans le PPR résulte du croisement des aléas (cf. schéma ci-dessous) et des enjeux.



Il permet de définir les différentes zones dans le périmètre inondé où les activités humaines seront encadrées par un règlement.

( Arrêté du 4.10.2005, mis à jour le 15.10.2007 )

Service Ris Environner  
Mise à jour :  
Fond cartographique : E



A CREUZIER-LE-VIEUX, le PPRNi concerne la frange Ouest de la commune, secteur situé le long de l'Allier qui est classé en trois types de zones. En effet, la commune est touchée par une zone d'aléa très fort correspondant au lit mineur de l'Allier, une zone de champ d'expansion non bâti et une zone urbanisée d'aléa faible.

Il convient de prendre en compte ces zones de risques et le règlement correspondant au sein du PLU.

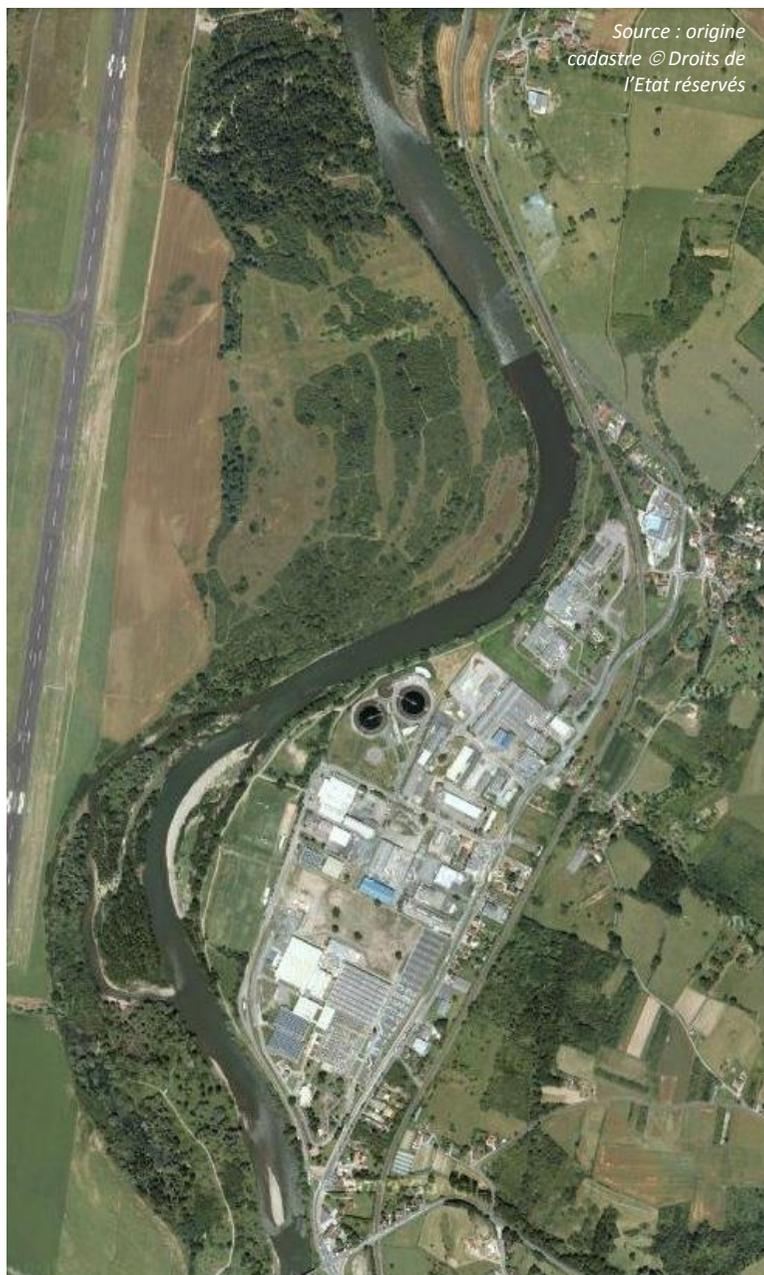
Le zonage en question a défini plusieurs types de zones.

- **La zone d'aléa très fort** (*en fuchsia*): Il s'agit globalement du **lit mineur de la rivière et son voisinage**, où les hauteurs de submersion peuvent être importantes, les vitesses d'écoulement et débits très élevés.

Dans cette zone, sont interdits: les constructions nouvelles, tout endiguement ou remblaiement nouveau, les extensions de bâtiment existant sauf une extension limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, l'aménagement des sous-sols existants, l'augmentation du nombre de logements existants, les changements de destination sauf s'ils sont de nature à réduire les risques, les créations ou extensions de camping ainsi que l'agrandissement des locaux d'accueil (à l'exception des sanitaires qui peuvent être étendus de 30m<sup>2</sup>), les habitations légères de loisirs, les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire.

- **Le champ d'expansion des crues non bâti** (*en orange*): Il s'agit de **secteurs peu ou non urbanisés**, où la crue peut dissiper son énergie ou stocker un volume d'eau important (terres agricoles, espaces verts, terrains de sport...).

Dans cette zone, sont interdits: les constructions nouvelles, tout endiguement ou remblaiement nouveau, l'aménagement des sous-sols existants, l'augmentation du nombre de logements existants, le stationnement des caravanes sauf dans les terrains de camping autorisés, les habitations légères de loisirs, les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire.



Sont autorisés : l'extension mesurée, sans cave ni sous-sol, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions à usage autre que d'activités économiques, et de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants pour des constructions à usage d'activités économiques. Sont également autorisés les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, ni les nuisances, et les annexes à l'habitation dont la surface au sol est inférieure à 30m<sup>2</sup>.

→ La zone urbanisée d'aléa

**faible ZU3 (en jaune)** : Cette zone correspond aux secteurs inondés uniquement par les plus grandes crues de l'Allier et sont concernés par un niveau d'aléa assez faible (vitesses d'écoulement et hauteurs de submersion peu élevées).

Sont interdits : tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait par justifié par la protection des lieux fortement urbanisés, les aménagements des sous-sols existants, le stationnement des caravanes sauf dans les terrains de camping autorisés, les habitations légères de loisirs, les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire.

Sont autorisés : les constructions nouvelles, sans cave ou sous-sol enterré, sous réserve que le plancher le plus bas soit situé à 0,20m au dessus du niveau de crue de référence, les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, ni les nuisances, l'extension mesurée des constructions existantes (30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage autre que les activités économiques, 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants pour les constructions à usage d'activités économiques), les extensions sans limitation de surface dont le plancher le plus bas est situé à 0,20m au dessus du niveau de crue de référence, les annexes à l'habitation de moins de 30m<sup>2</sup>, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation.

### Le risque de mouvement de terrain

#### Retrait-gonflement des argiles

Sur la commune ce risque est lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles pour lequel un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été approuvé le 22 août 2008.

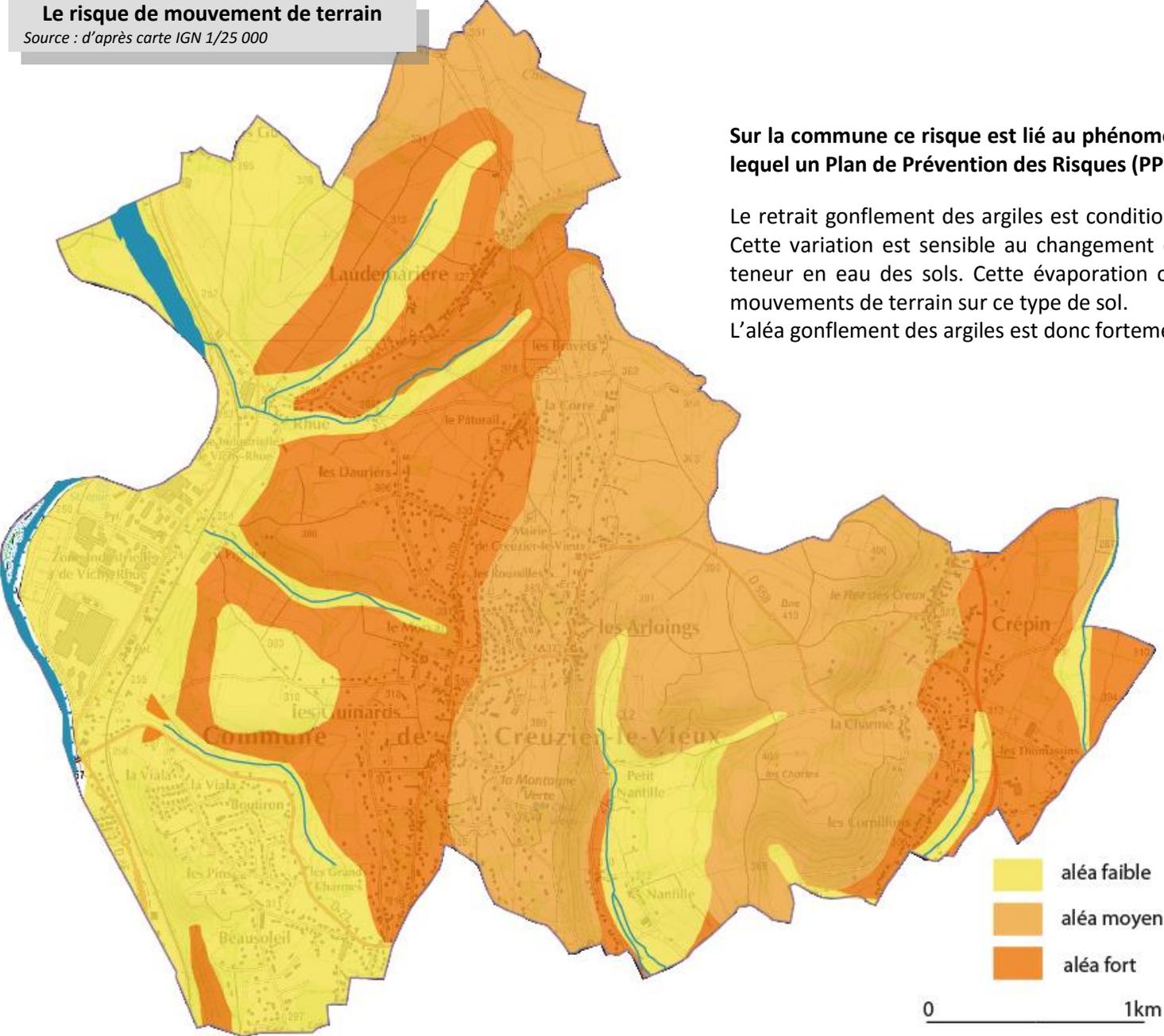
Le retrait gonflement des argiles est conditionné par l’amplitude des minéraux argileux. Cette variation est sensible au changement de température et agit directement sur la teneur en eau des sols. Cette évaporation ou cette absorption en eau déclenche des mouvements de terrain sur ce type de sol.

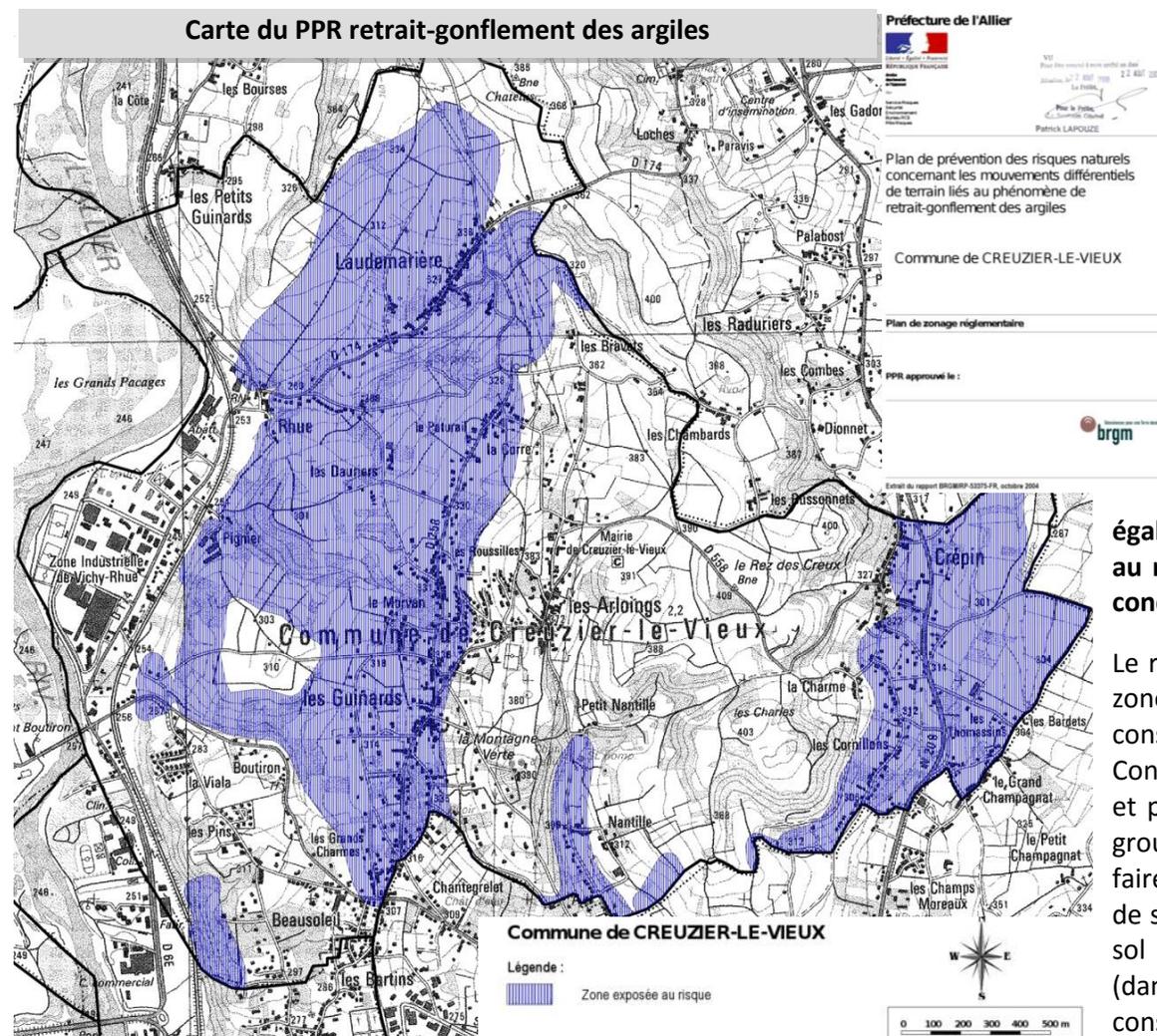
L’aléa gonflement des argiles est donc fortement relié au relief du site.

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l’organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l’incendie et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement. Ces dispositions ont été complétées par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et la réparation des dommages. Les textes législatifs relatifs aux P.P.R. sont codifiés aux articles L.562-1 à L.562-9 du Code de l’Environnement.

Le contenu et la procédure d’élaboration des P.P.R. ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, modifié par le décret n° 2005-3 du 4 janvier 2005.

**Le risque de mouvement de terrain**  
Source : d’après carte IGN 1/25 000





A partir d'une étude menée à l'échelle départementale, un certain nombre de communes ont été identifiées comme exposées à un risque majeur, parce qu'elles comportent des formations argileuses très sensibles (aléa fort) en grande quantité ou dans des secteurs urbanisés. C'est le cas des communes concernées par le présent PPR comme CREUZIER-LE-VIEUX.

Le document graphique du présent PPR a été extrapolé directement à partir de l'étude départementale d'aléa. Seules les zones exposées à un aléa fort ont été représentées (avec un figuré de couleur bleu). La carte réglementaire traduit ainsi directement la carte d'aléa et présente donc une seule zone réglementée.

**Ainsi, il s'avère qu'au niveau communal la pointe Sud-Est de la commune et le secteur des coteaux à l'Ouest sont soumis au risque de mouvement de terrain, en aléa fort. Le risque est également présent en aléa moyen sur la partie centrale de la commune, au niveau du massif montagneux. Le reste du territoire communal est concerné par un aléa faible en particulier le long de l'Allier.**

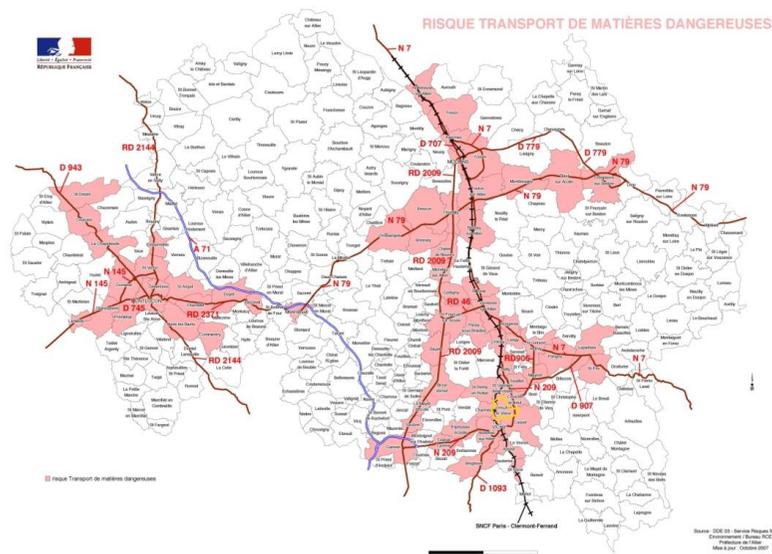
Le règlement du PPR décrit les prescriptions destinées à s'appliquer aux zones réglementées. Il s'agit pour l'essentiel de dispositions constructives, qui concernent surtout la construction de maisons neuves. Concernant les constructions nouvelles en zones réglementées par le PPR et pour ce qui est des maisons individuelles (hors permis de construire groupé), le choix est laissé entre deux options. La première consiste à faire réaliser par un bureau d'études géotechniques une reconnaissance de sol qui permettra de vérifier si, au droit de la parcelle, le proche sous-sol contient effectivement des matériaux sujets au retrait-gonflement (dans le cas contraire, le constructeur s'exonère ainsi de toute disposition constructive spécifique) et de déterminer quelles sont les mesures

particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa. La seconde option consiste à appliquer directement un certain nombre de mesures préventives qui concernent autant la construction elle-même que son environnement immédiat, mesures de nature à éviter a priori tout risque de désordre important, même en présence de matériaux très sensibles au retrait-gonflement.

Pour tous les autres bâtiments projetés en zone d'aléa retrait-gonflement (à l'exception de ceux à usage purement agricole et des annexes d'habitation non accolées au bâtiment principal), c'est cette première option qui s'impose.

## Les arrêtés de catastrophes naturelles

Depuis 1982, la commune a fait l'objet de 5 arrêtés de catastrophe naturelle :



Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/05/1992	18/05/1993	12/06/1993
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/06/1993	28/02/1998	15/07/1998	29/07/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

## Le risque transport de matières dangereuses

Le **risque transport de matières dangereuses** est relatif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, maritime, fluviale, ou par canalisations, de produits dangereux. Il peut entraîner de graves conséquences sur la population, les biens ou l'environnement.

Une matière dangereuse se définit comme une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de créer, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens, l'environnement. Il peut s'agir d'une matière inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

**A CREUZIER-LE-VIEUX, les voies concernées par le risque transport de matières dangereuses sont la voie ferrée et la RD2209. La commune est également traversée par une canalisation de gaz de 1075 m (antenne de Vichy exploitée par GRT gaz) d'un diamètre nominal de 150 mm à une pression maximale de service de 67,7 bars. La distance d'effets réversibles en cas de rupture brusque et totale de cette canalisation est de 45 m.**

## Le risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral n°1200/02 du 5 mars 2002 classe zone à risque d'exposition au plomb l'ensemble du département de l'Allier.

**L'ensemble de la commune de CREUZIER-LE-VIEUX est donc concerné par ce risque.**

## La lutte contre l'ambrosie

L'arrêté n°2426/05 en date du 27/06/2005 a été pris afin de lutter **contre l'ambrosie présente sur tout le département de l'Allier (excepté la Montagne Bourbonnaise) et donc sur la commune de CREUZIER-LE-VIEUX.**

## Les installations classées

Une **installation classée** correspond à **toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances**, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Une installation classée peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, pour la protection de la nature et de l'environnement, pour la conservation des sites et des monuments. Ces installations sont soumises à la loi du 19 juillet 1976 relative aux "*installations classées pour la protection de l'environnement*".

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories :

- L'emploi ou stockage de certaines substances (toxiques, dangereux pour l'environnement...)
- Le type d'activités (agroalimentaire, bois, déchets...)

A CREUZIER-LE-VIEUX, on note la présence de six installations classées, mais aucune d'entre-elles ne fait partie du classement SEVESO. Il s'agit des établissements :

- CONVIVIAL (préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale, réfrigération ou compressions)
- COSMETIQUE ACTIVE PRODUCTION (stockage et emploi de produits toxiques à très toxiques, dangereux pour l'environnement, stockage de liquides et gaz inflammables, stockage de matières radioactives, stockage ou emploi d'acétylène, acide chlorhydrique, formique, nitrique, réfrigération ou compression, ateliers de charge d'accumulateurs...)
- HASSENFORDER&FILS (préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale)
- RECUP'AUTO GRENIER (dépôts de ferraille, stockage et récupération de matériaux)
- SOVIAB (abattage d'animaux)
- ZP France (transformation de matières plastiques, stockage et transformation de polymères, installations de réfrigération et compression)

## La pollution aux nitrates

La commune de CREUZIER-LE-VIEUX est classée en zone 2 des zones **vulnérables à la pollution par les nitrates** au titre de la directive nitrates, identifiée dans le cadre de l'application de la directive européenne nitrates n°91/676 du 13/12/1992.

### Sites pollués

**Selon la base de données BASOL (sites et sols pollués) 1 site pollué est recensé : l'ancienne usine BOSTIK.**

La société BOSTIK était implantée en zone industrielle de VICHY-RHUE sur le territoire de la commune de CREUZIER-Le-VIEUX. Elle fabriquait des colles, adhésifs industriels et produits pour la chaussure, à partir de matières premières telles que latex, solvants, caoutchouc naturel et synthétique, résines et nitro-cellulose stockées sur place. Par suite d'un incendie le 09/05/2000 dans un atelier de 2 000m<sup>2</sup> contenant des colles, la fabrication s'en est trouvée considérablement perturbée. Cette entreprise a fonctionné jusqu'en mars 2001, date de son arrêt définitif.

**Selon la base de données BASIAS (Base des Sites Industriels et Activités de Service) 14 sites industriels et activités de service répertoriés sur la commune** sont susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

### Risque sismique

**La commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2).** Tout projet devra respecter les dispositions qui en résultent.



**Site pollué : ancienne usine BOSTIK**

## Nuisances sonores

### Les nuisances sonores

Les constructions édifiées sur le territoire communal devront être conformes aux dispositions prévues dans :

- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 ;

- le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation ;

- le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 ;

- l'arrêté du 9 janvier 1995 ;

- l'arrêté du 30 mai 1996 ;

- l'arrêté du Préfet de l'Allier fixant le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de CREUZIER-LE-VIEUX.

L'arrêté préfectoral n°2014/3152 du 23 décembre 2014 porte sur la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Allier.

Sur la commune de CREUZIER LE VIEUX plusieurs secteurs géographiques sont concernés :

- La RD174, de la rue Boutiron à la rue de Laudemardière, classée en catégorie 4 soit une largeur des secteurs affectés par le bruit de 30m de part et d'autre de l'infrastructure routière à partie du bord extérieur de la chaussée.
- Les RD6E, 27 et 2209 classées en catégorie , soit une largeur affectée par le bruit de 100 m.
- La ligne de voie ferrée de St Germain des Fossés à Darsac sur le segment 5171 de Creuzier le Vieux à Vichy, classée également en catégorie 3, soit une largeur affectée par le bruit de 100 m.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire sont définis ainsi :

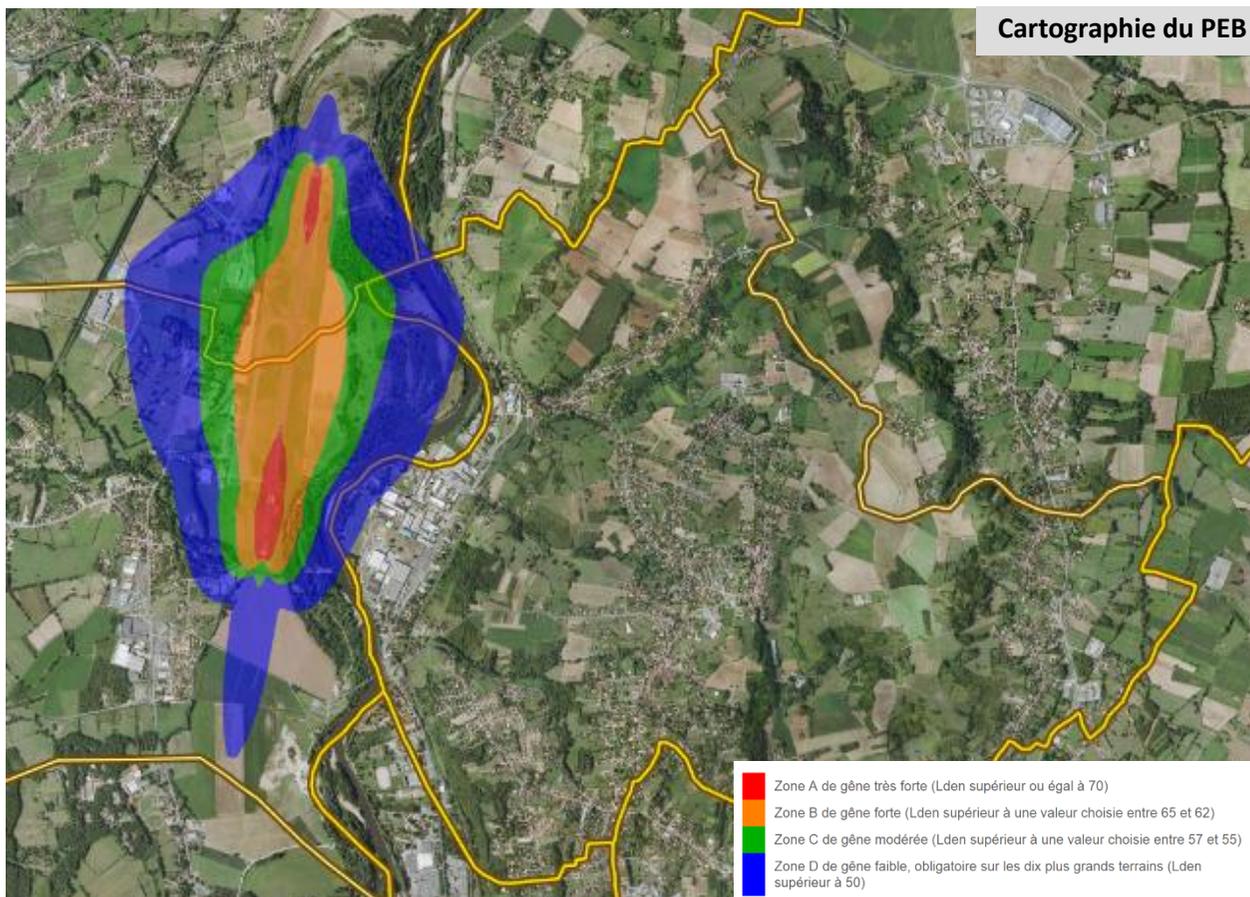
Voies	Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne - en dB(A) -	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne - en dB(A) -	Zone maximum affectée par le bruit (en m) (De part et d'autre des bords de la voie)
	1	83	78	300
	2	79	74	250
<b>Ligne SNCF RD 2209 RD 27 RD6 E RD 174</b>	<b>3</b>	<b>73</b>	<b>68</b>	<b>100</b>
	4	68	63	30
	5	63	58	10

## Plan d'Exposition Au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Vichy-Charmeil

La loi édicte des règles d'urbanisme de portée supra-communale visant à interdire ou à limiter les possibilités de construction dans les zones soumises au bruit des aéronefs, telles que les définies le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé de l'aérodrome.

**La commune de CREUZIER LE VIEUX est concernée par le PEB de l'aérodrome Vichy-Charmeil.**

Il comporte trois zones dites A, B, C précisant pour chacune d'entre elles la nature des constructions autorisées et le niveau d'isolation phonique mis en place. En zone A et B, dites de bruit fort, les logements de fonction sont les seules habitations dont la construction peut être autorisée selon les dispositions précitées du Code de l'Urbanisme. En zone C, dite de bruit modéré, seules les habitations individuelles non groupées et desservies par des équipements publics, situés dans des secteurs déjà urbanisés, peuvent être admises, dans la mesure où elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil. Dans cette zone, l'examen des dossiers consiste donc à déterminer dans quelle mesure les constructions ou extensions envisagées auront pour conséquence d'accroître la population. Par ailleurs, les constructions autorisées sont soumises à des prescriptions d'isolation acoustique.



Le PEB est illustré par un seul document graphique sur lequel sont reportées les limites de l'aérodrome, le tracé des pistes et les courbes « isophoniques » délimitant les zones A, B et C. Ce document figure en annexe du document d'urbanisme.

Les textes de références concernant le PEB sont la loi n°85-696 du 11/07/1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes et la loi n°99-588 du 12/07/1999 portant création de l'autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires.

## II- DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

### 2.1 Démographie (source INSEE)

#### Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population	1535	1828	2153	2751	2963	3333
Densité moyenne	134,9	160,6	189,2	241,7	260,4	292,9
Nombre de ménages	482	609	752	971	1131	1374

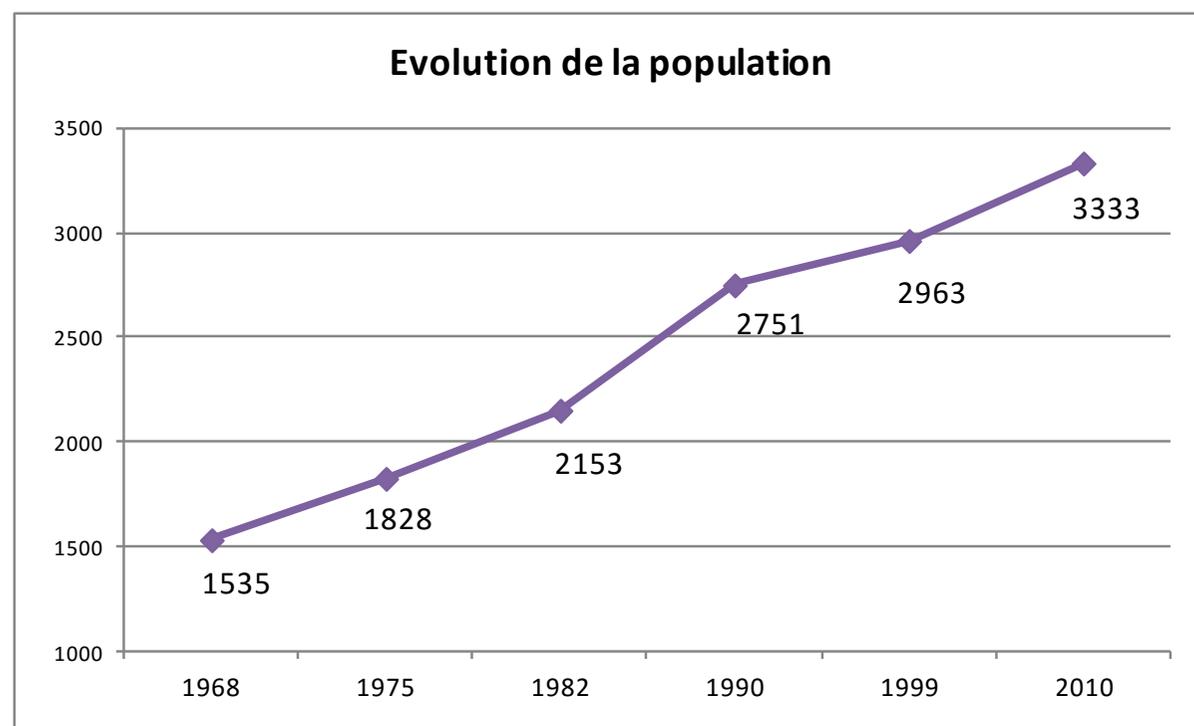
Entre 1968 et 2010, le nombre d'habitants de la commune de CREUZIER-LE-VIEUX a fortement augmenté, pour atteindre 3333 habitants en 2010, pour une densité moyenne actuelle de 292,9 hab/km<sup>2</sup>.

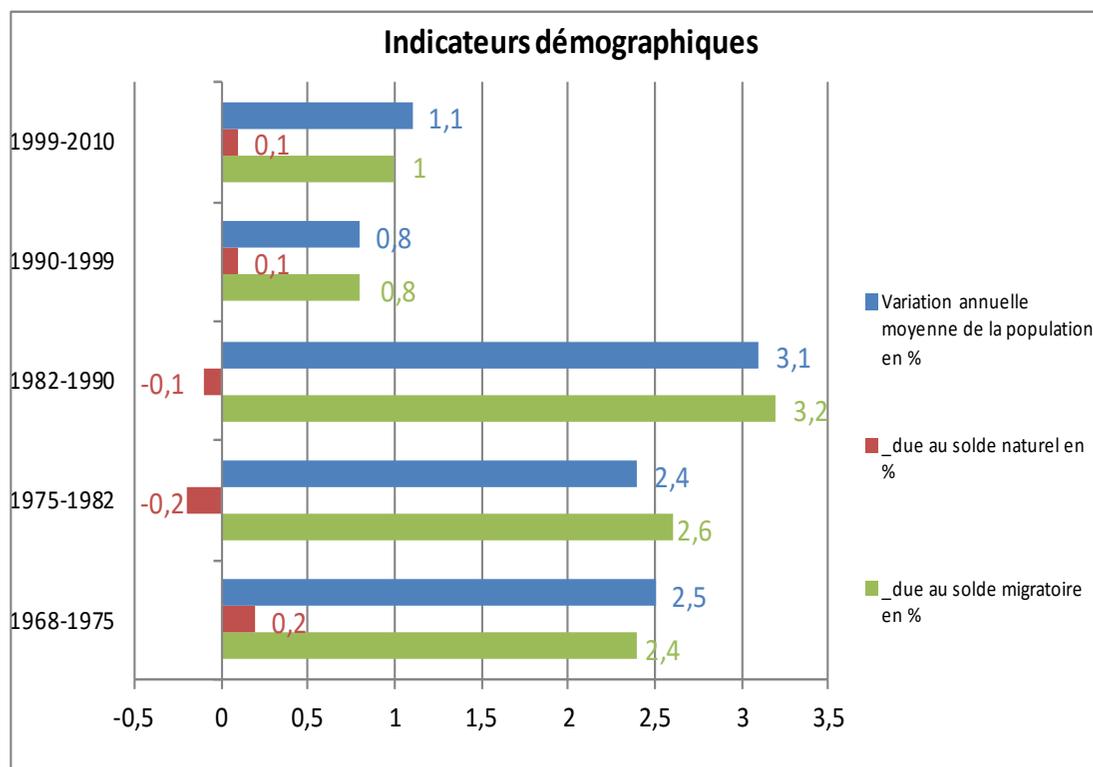
Cet **accroissement démographique** a été très important sur la période, la commune ayant plus de doublé sa population en 40 ans (+117%).

De même, la commune n'a connu aucune phase de perte de population.

La phase où l'accroissement démographique a été le plus important concerne la période 1982-1990, pendant laquelle la commune a gagné +598 habitants, soit une augmentation de 28% sur cette période.

CREUZIER-LE-VIEUX est donc une commune périurbaine de l'Allier, qui présente un fort dynamisme démographique, bénéficiant de sa situation de proximité avec Vichy et Cusset ainsi que d'un certain nombre d'activités sur la commune, tendance confortée par l'augmentation récente de population : + 12,5% entre 1999 et aujourd'hui.





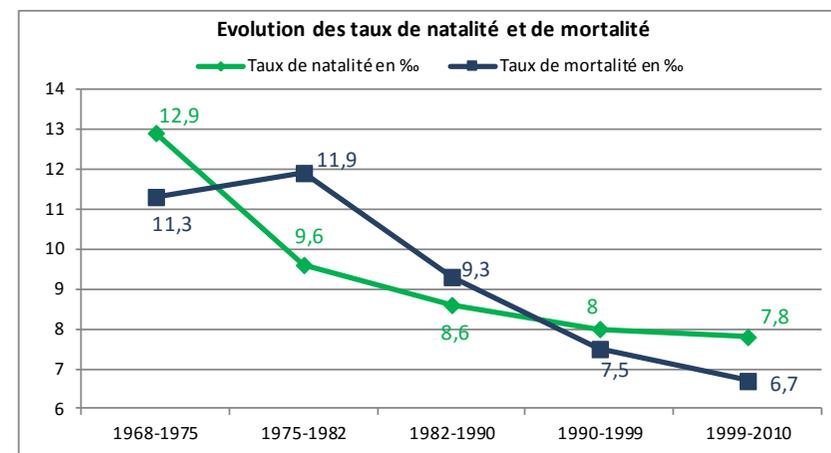
L'analyse des indicateurs démographiques indique que l'important accroissement démographique observé entre 1968 et 2010 est principalement dû à un solde migratoire largement positif sur toute la période (en moyenne, +1,66%/an sur les trois décennies), alors que le solde naturel est quant à lui quasiment nul sur l'ensemble de la période. Le solde naturel a notamment été négatif entre 1975 et 1990.

A partir de 1990, l'accroissement démographique se ralentit, bien que le solde naturel redevienne positif, et ce, en raison d'un solde migratoire plus faible que sur les périodes précédentes.

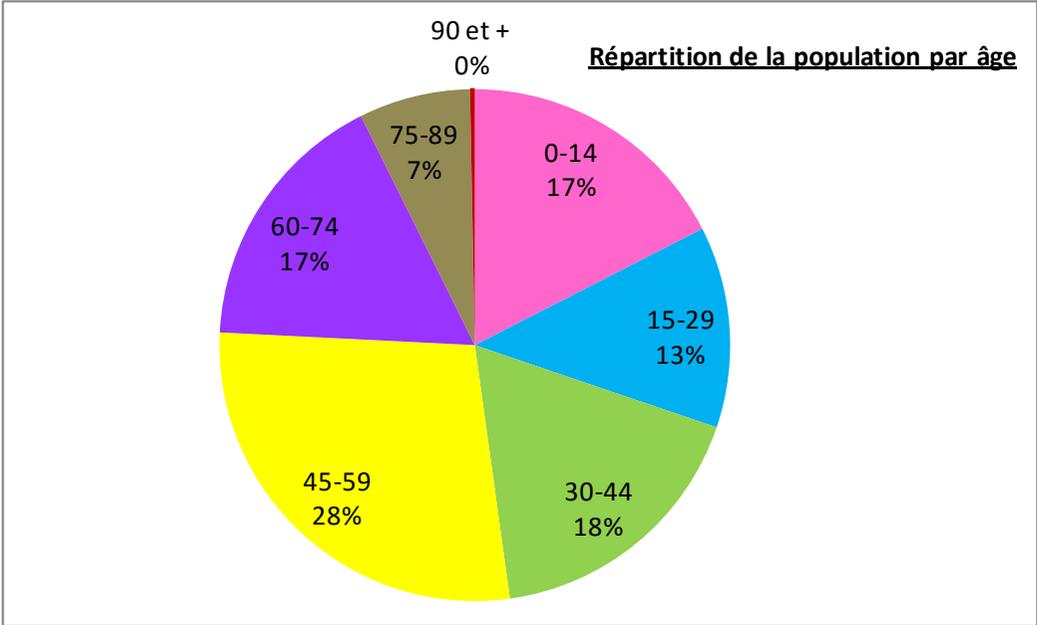
Entre 1999 et 2010, la variation annuelle de la population est de l'ordre de 1,1%.

1968-1975    1975-1982    1982-1990    1990-1999    1999-2010

Variation annuelle moyenne de la population en %	2,5	2,4	3,1	0,8	1,1
_due au solde naturel en %	0,2	-0,2	-0,1	0,1	0,1
_due au solde migratoire en %	2,4	2,6	3,2	0,8	1
Taux de natalité en ‰	12,9	9,6	8,6	8	7,8
Taux de mortalité en ‰	11,3	11,9	9,3	7,5	6,7



### Structure de la population

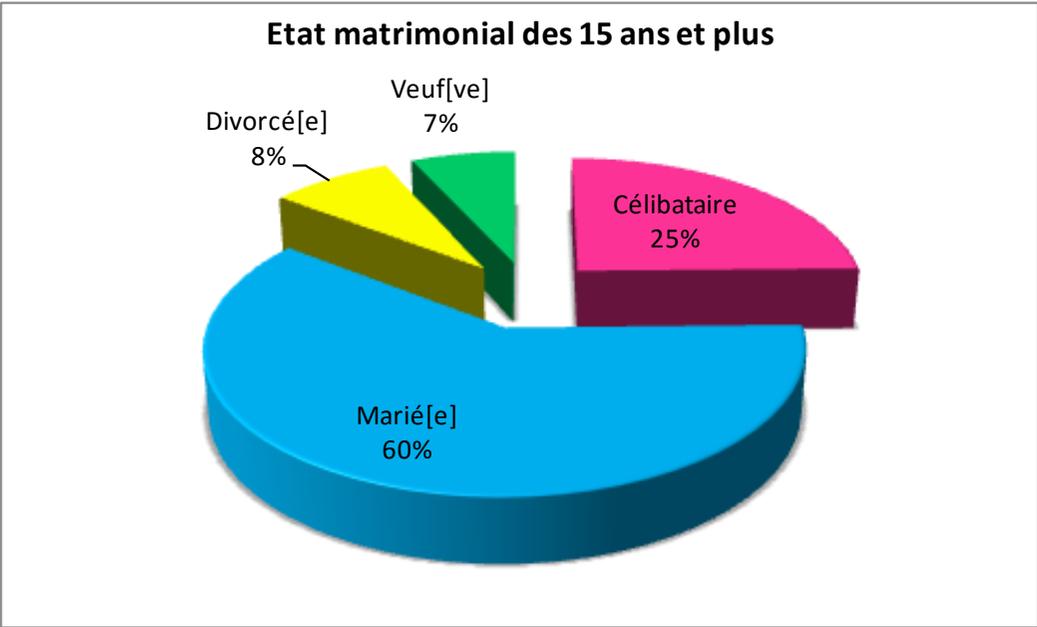


La répartition par âge des habitants de Creuzier-le-Vieux fait apparaître un certain équilibre entre les tranches d'âge. En effet, 17% de la population est âgée de moins de 15 ans. Les 30-59 ans représentent non loin de la moitié de la population (46%).

24% de la population a plus de 60 ans, dont 7% a plus de 75 ans, ce qui est relativement limité.

La tranche de la population relativement peu représentée est celle des 15-29 ans, avec seulement 13% de la population, ce qui s'explique notamment par le départ des étudiants et jeunes actifs vers les villes-centres.

On constate donc que la commune de Creuzier-le-Vieux connaît un certain vieillissement de sa population, vieillissement qui est néanmoins limité en raison de l'apport que constitue l'arrivée de jeunes ménages avec enfants sur la commune.

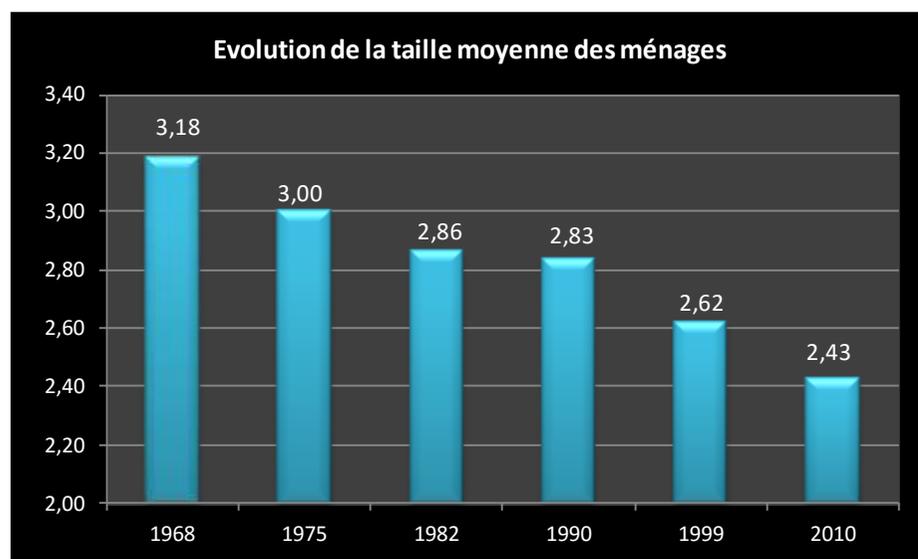


L'état matrimonial des 15 ans et plus révèle une grande majorité de personnes mariées sur la commune de Creuzier-le-Vieux, puisqu'ils représentent 60% de la population. Les personnes célibataires représentent quant à elles un quart de la population (25%).

8% de la population est composée de personnes divorcées, et 7 % de personnes veuves.

Cette répartition de la population en termes d'état matrimonial est également révélatrice d'une baisse de la taille des ménages.

## Taille des ménages

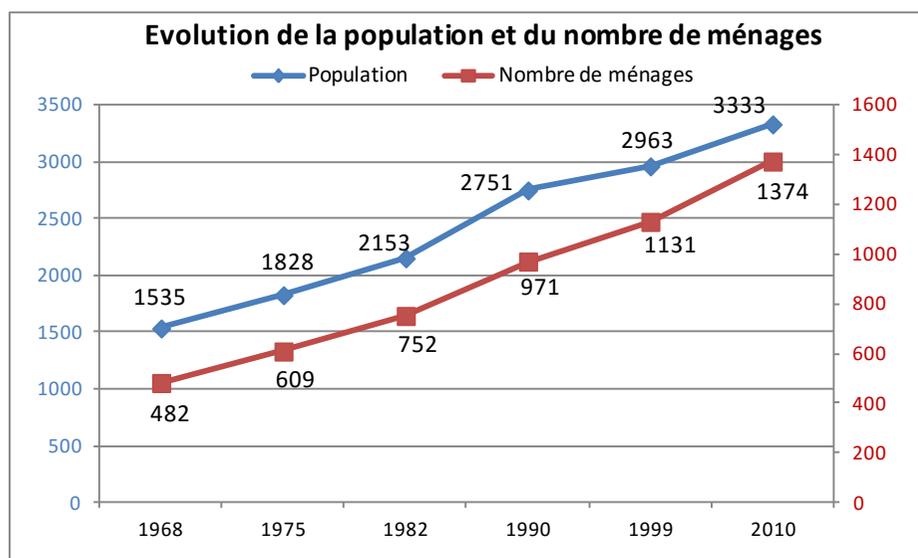


Le territoire communal rassemble en 2010, **1374 ménages**, pour 3333 habitants soit une **taille moyenne des ménages à 2,43**, contre 2,14 à l'échelle du département de l'Allier. La taille moyenne des ménages reste donc relativement importante à Creuzier-le-Vieux, par rapport aux tendances dans le reste du département.

Compte tenu du vieillissement de la population et des évolutions sociologiques, le nombre moyen de personnes par ménage est en régression globale depuis 1968 où il atteignait 3,18.

La diminution de la taille moyenne des ménages a été la plus importante entre 1990 et 1999.

On remarque toutefois que la courbe de tendance de l'évolution du nombre de ménages sur la commune suit globalement la courbe de tendance de l'évolution de la population, bien qu'il y ait une accélération du mouvement dû au phénomène d'éclatement des ménages.

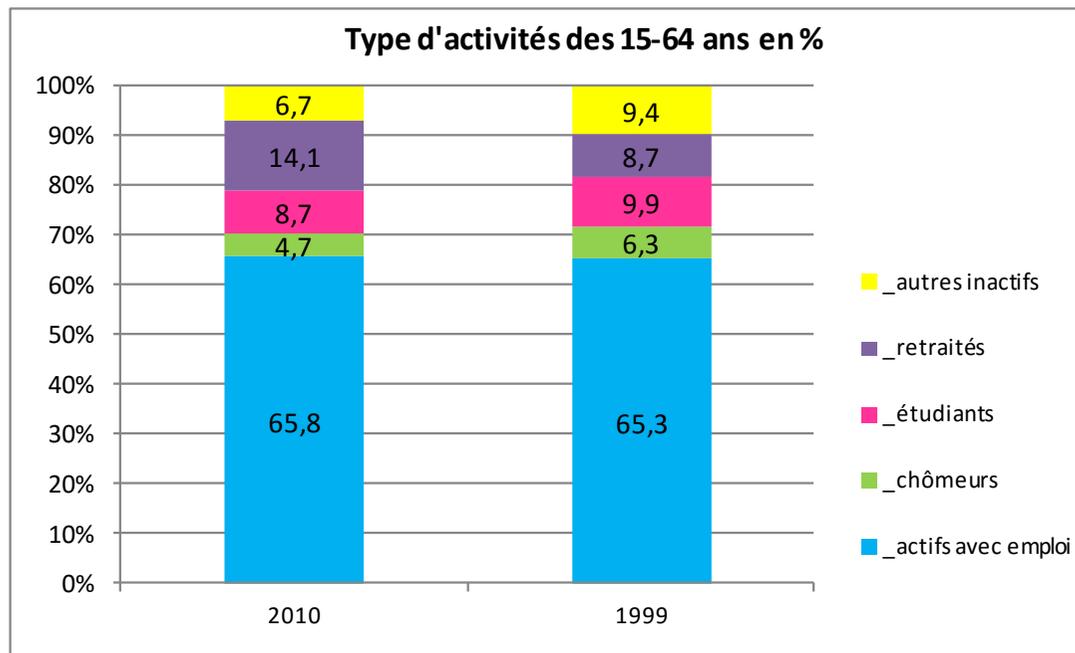


En effet, le nombre de ménages a augmenté de +185% depuis 1968, alors que la population a quant à elle augmenté de +117%.

L'augmentation du nombre de ménages s'explique donc en partie par l'augmentation générale de la population, mais aussi en raison des évolutions sociodémographiques : divorces, familles monoparentales, vieillissement de la population...

Il s'agit donc de prendre en compte ce phénomène pour anticiper les évolutions du parc de logements. A minima, pour un maintien de sa population en place, la commune de Creuzier-le-Vieux devra prévoir la création de logements nouveaux en raison de ce processus d'augmentation du nombre de ménages.

## Population active

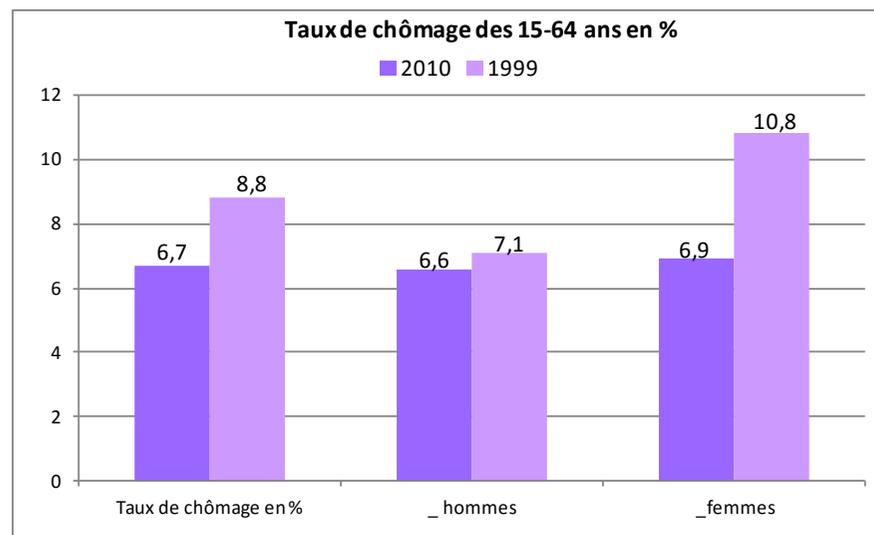


La population active rassemble 1561 personnes soit 70,5% de la population des plus de 15 ans. Les actifs avec emploi sont au nombre de 1457, soit 65,8% de la population totale des plus de 15 ans (et 93,3% des actifs).

La part de la population active avec emploi a progressé de 0,5 points depuis 1999, alors que la part des chômeurs et des étudiants a baissé entre les deux recensements. La part des retraités a considérablement augmenté : + 5,4 points de 1999 à 2010.

Le taux de chômage est relativement faible sur la commune (6,7%), et il y a peu de disparités hommes/femmes. En effet, le taux de chômage des hommes est de 6,6% contre 6,9% pour les femmes.

	2010	1999
<b>Ensemble</b>	<b>2214</b>	<b>1962</b>
Actifs en %	70,5	72
_actifs avec emploi	65,8	65,3
_chômeurs	4,7	6,3
Inactifs en %	29,5	28
_étudiants	8,7	9,9
_retraités	14,1	8,7
_autres inactifs	6,7	9,4



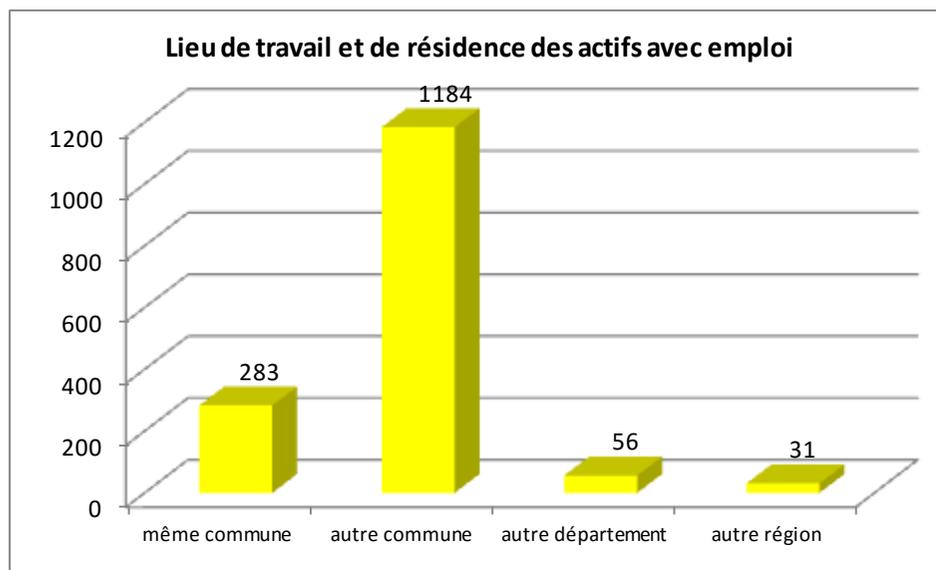
## Emploi

La majorité des travailleurs (81% des actifs, soit 1184 personnes) occupe un emploi situé à l'extérieur de la commune, dont

- 75% (1094 personnes) dans une autre commune du département de l'Allier, notamment sur le pôle d'emplois voisin de Vichy,
- 4% (56) dans une commune d'un autre département de la région,
- 2% (31) en dehors de la région.

Cette situation engendre des navettes domicile-travail importantes et des besoins en déplacement grandissants, notamment en direction du pôle d'emplois de Vichy, et également celui de Saint-Pourçain-sur-Sioule.

Ainsi, 94,2% des ménages disposent d'au moins une voiture et 58,7% ont deux voitures (+4% par rapport à 1999). En 2010, ce sont 806 ménages qui disposent d'au moins deux véhicules.

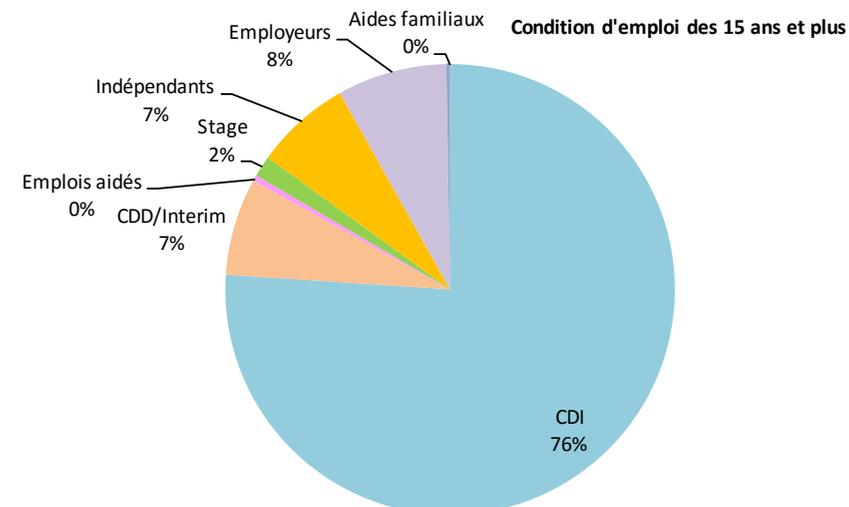


Statut et condition d'emploi des 15 ans et plus

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>745</b>	<b>100,0%</b>	<b>721</b>	<b>100,0%</b>
<b>Salariés</b>	<b>590</b>	<b>79,2%</b>	<b>656</b>	<b>91,0%</b>
CDI	531	71,3%	583	80,9%
CDD	28	3,8%	58	8,0%
Interim	10	1,3%	6	0,8%
Emplois aidés	1	0,1%	5	0,7%
Apprentissage-stage	19	2,6%	3	0,4%
<b>Non salariés</b>	<b>156</b>	<b>20,9%</b>	<b>66</b>	<b>9,2%</b>
Indépendants	61	8,2%	40	5,5%
Employeurs	92	12,3%	24	3,3%
Aides familiaux	2	0,3%	2	0,3%

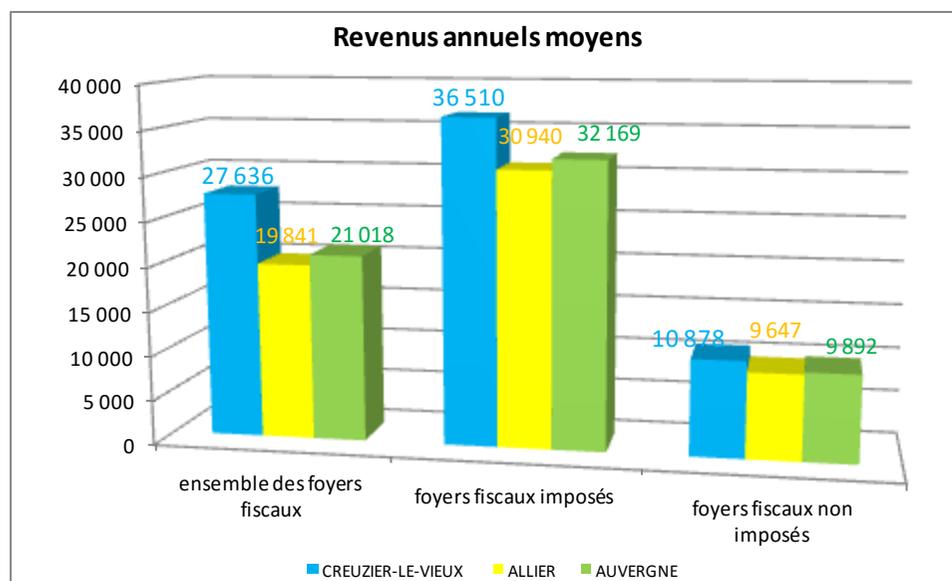
La majorité des actifs ayant un emploi sont **salariés** : 85%, dont 52,6% de femmes. Dans plus de 18% des cas, l'emploi salarié correspond à un poste à temps partiel. Les travailleurs **non salariés** représentent quant à eux environ 15% des actifs, soit 222 personnes.

76% des plus de 15 ans ont un poste en contrat à durée indéterminée, et 7% en CDD ou Interim.



## Revenu fiscal

Source : Direction générale des impôts 2011



En 2011, sur la commune de CREUZIER-LE-VIEUX, on recensait 1811 foyers fiscaux dont **1184 étaient imposables**, soit près de **66% de l'ensemble des foyers de la commune**.

Le revenu annuel moyen de l'ensemble des foyers fiscaux était de 27 636€ soit 39% de plus que la moyenne départementale, et 31% de plus que la moyenne régionale.

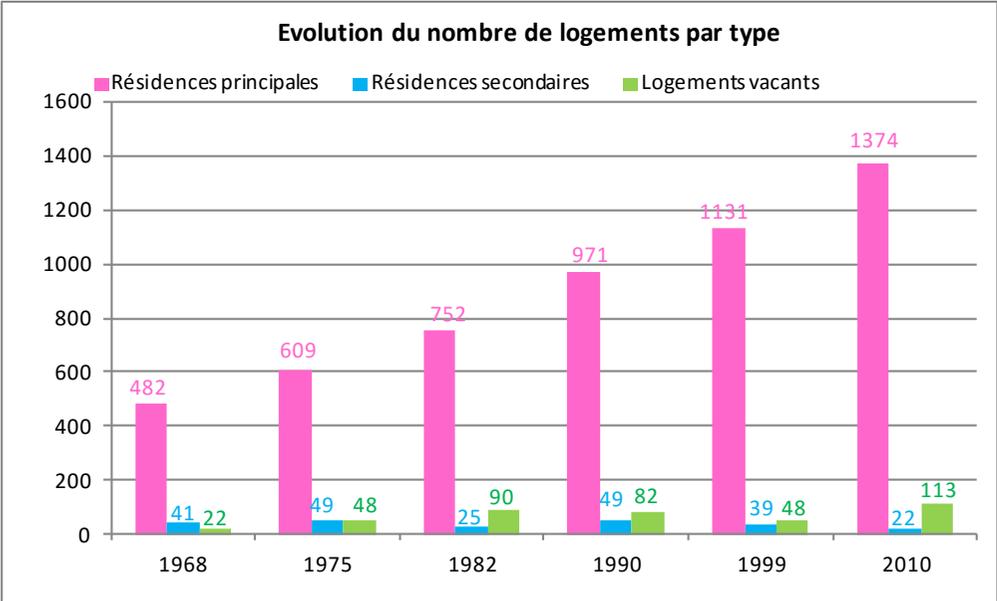
Cette valeur moyenne cache une **grande disparité de revenus** entre les foyers fiscaux imposés et les foyers fiscaux non imposés de la commune.

En effet, le revenu annuel moyen de ces derniers s'élève à 10 878€ alors qu'il est de 36 510€ pour les foyers fiscaux imposés.

	CREUZIER-LE-VIEUX	ALLIER	AUVERGNE
Nombre total de foyers fiscaux	1 811	207 457	792 500
Nombre de foyers fiscaux imposés	1 184	99 322	395 784
Nombre de foyers fiscaux non imposés	627	108 135	396 716
% des foyers fiscaux imposables	65,38%	47,88%	49,94%
Impôt net	2 762 936	157 405 071	678 445 431
Revenu annuel de l'ensemble des foyers fiscaux	50 047 891	4 116 229 127	16 656 401 416
Revenu annuel des foyers fiscaux imposés	43 227 614	3 073 014 713	12 732 170 985
Revenu annuel des foyers fiscaux non imposés	6 820 277	1 043 214 414	3 924 230 431
Revenus annuels moyens			
ensemble des foyers fiscaux	27 636	19 841	21 018
foyers fiscaux imposés	36 510	30 940	32 169
foyers fiscaux non imposés	10 878	9 647	9 892

## 2.2 Parc de logements (source INSEE)

### Répartition du parc de logements



### Statut d'occupation des résidences principales

La majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire : 86,1%, soit 1183 ménages sur les 1374 que compte la commune.

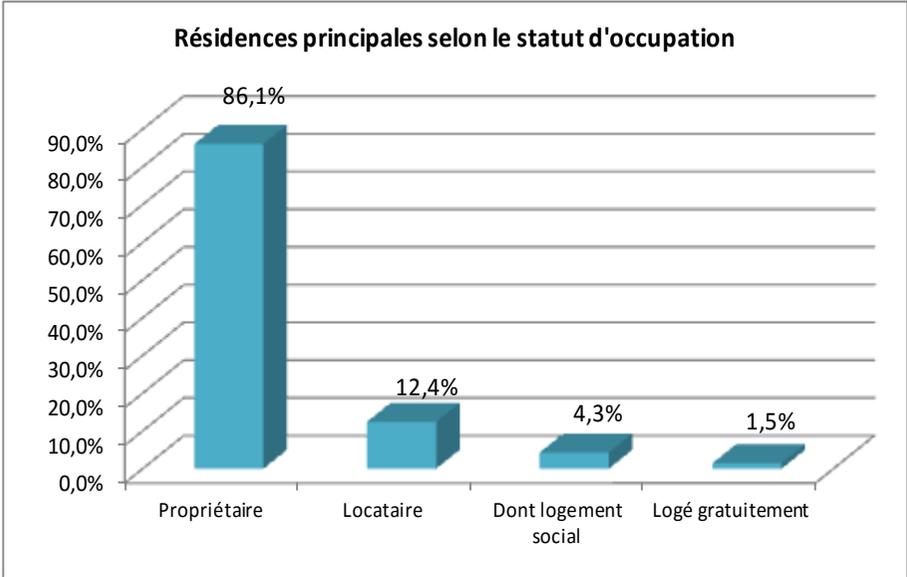
Les logements locatifs représentent 12,4% des résidences principales (171), dont seulement 4,3% (59) de logements locatifs sociaux.

En 2010, la commune compte au total 1510 logements, dont 91% de résidences principales (1374), 1,5% de résidences secondaires (22) et 7,5% de logements vacants (113).

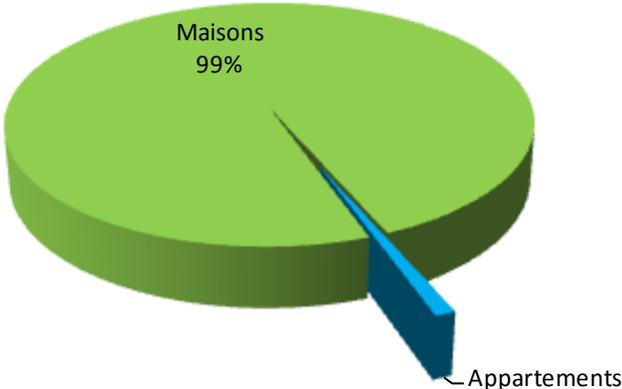
En raison de l'augmentation de la population que connaît la commune, et compte tenu de la baisse de la taille des ménages, le nombre de résidences principales a augmenté de près de 185% (+892) entre 1968 et 2010.

Le nombre de résidences secondaires est faible et en légère diminution depuis 1968. Il représente aujourd'hui 1,5% du parc, avec 22 logements.

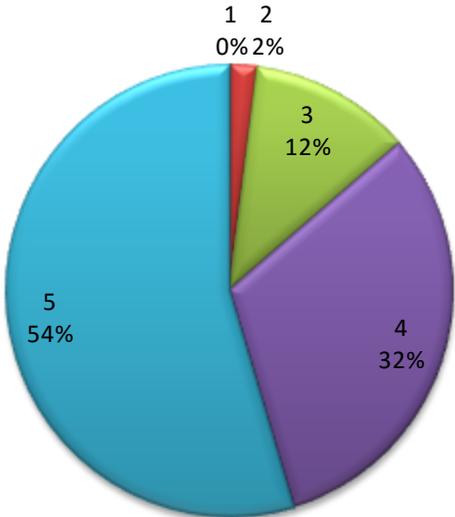
La part des logements vacants est relativement faible (7,5% pour 113 logements), avec une forte augmentation depuis 1999.



**Répartition par type de logements**



Nombre de pièces des résidences principales 1%



**Taille des logements**

Les logements sont majoritairement de grande taille : 87% des résidences principales sont de plus de 4 pièces. A l’inverse, moins de 3% des logements sont composés de 1 ou 2 pièces. La part des résidences principales de plus de 4 pièces est nettement supérieure à celles de la communauté d’agglomération de Vichy Val d’Allier et du département de l’Allier.

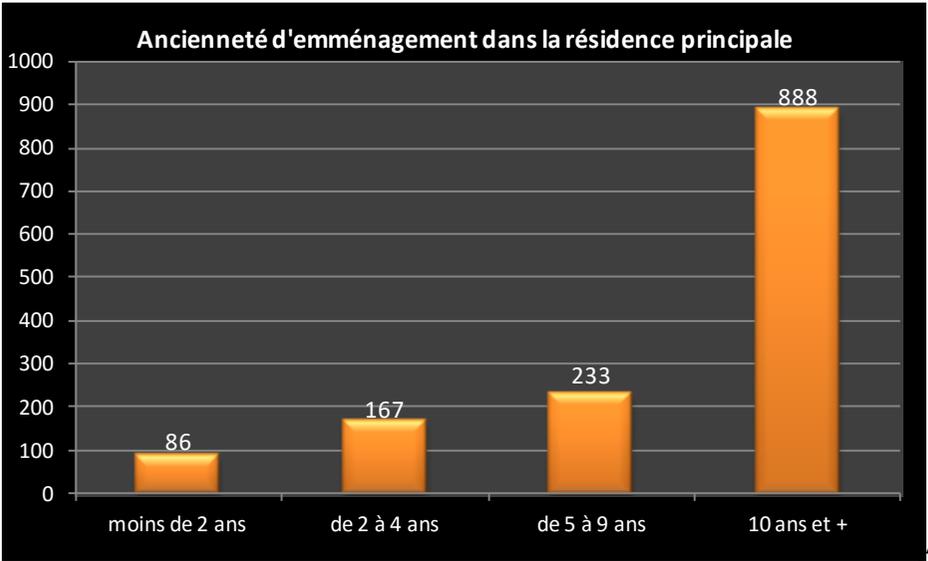
**Age du parc et mobilité résidentielle**

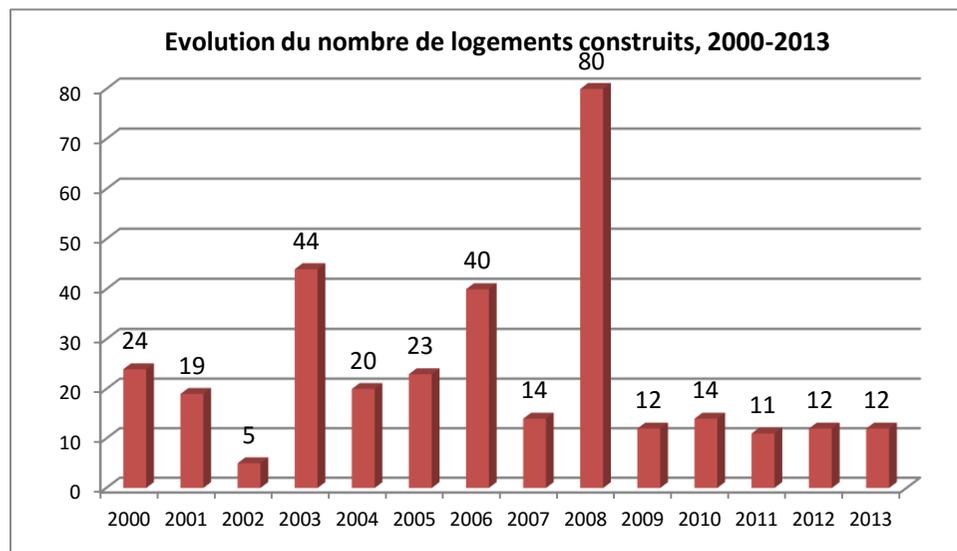
Corrélativement à la hausse de la population et à la construction récente de logements, on note une certaine dynamique de mobilité résidentielle sur la commune, mais celle-ci reste trop faible pour être significative.

**En effet, 64,6% des ménages (888) ont emménagé à Creuzier-le-Vieux il y a plus de 10 ans**, représentant 1914 habitants (soit 57% des habitants).

253 ménages (18,4%), pour 675 habitants, ont emménagé il y a moins de cinq ans. La mobilité résidentielle est donc relativement limitée à Creuzier-le-Vieux.

Taille des résidences principales en 2010	Total	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et +
<b>CREUZIER-LE-VIEUX</b>	<b>1374</b>	1	26	161	435	750
		<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>12%</b>	<b>32%</b>	<b>54%</b>
<b>Com d’agglo VVA</b>	36 889	1 969	4 611	8 959	10 126	11 223
		5,3%	12,5%	24,3%	27,5%	30,4%
<b>Département de l’Allier</b>	159 601	4 890	14 842	36 227	47 174	56 468
		3,1%	9,3%	22,7%	29,6%	35,4%



**Rythme de construction** (source : Registre d'urbanisme communal)

L'évolution des permis de construire entre 2000 et 2013 révèle un total de **330 logements construits en 13 ans**, soit une moyenne de 25,4 logements/an.

Il s'agit donc d'une moyenne très élevée pour une commune de cette taille.

On note l'explosion du nombre de logements construits en **2008**, avec 80 logements commencés cette année là. Il s'agit néanmoins de l'année de mise en chantier d'un programme de construction de logements collectifs assez important, avec la production de 64 logements collectifs.

Sur le total des 330 logements construits en dix ans, on peut constater que ce sont en majorité des **maisons individuelles**.

La commune est donc majoritairement constituée de logements individuels organisé ou non sous la forme de lotissements.

Les dynamiques du marché du logement répondent à des logiques multiples.

**Le contexte géographique :**

- **Les caractéristiques intrinsèques à la situation du territoire** de CREUZIER LE VIEUX avec une accessibilité exceptionnelle à quelques kilomètres du centre de l'agglomération de Vichy Val d'Allier et aisément accessible au bassin d'emplois de Saint-Pourçain sur Sioule en essor. La commune dispose d'un bon niveau d'équipements, dont une école neuve et des équipements de sports et loisirs.
- **Les caractéristiques économiques du marché** ou l'attractivité ou chalandise résidentielle de CREUZIER LE VIEUX sont caractérisées par son rôle de commune périurbaine offrant des terrains à bâtir de grande taille à des prix raisonnables. **Les jeunes ménages** sont tout particulièrement captifs à cette offre qui permet des valeurs de revente sans moins values. **L'emploi** joue un grand rôle de polarisation des actifs sur leur lieu de travail, avec la proximité des services (écoles, santé, équipements, commerces...) pour les mères de familles et leurs enfants. CREUZIER LE VIEUX peut jouer la proximité de 2 bassins celui de Vichy Val D'Allier et celui de Saint Pourçain sur Sioule.

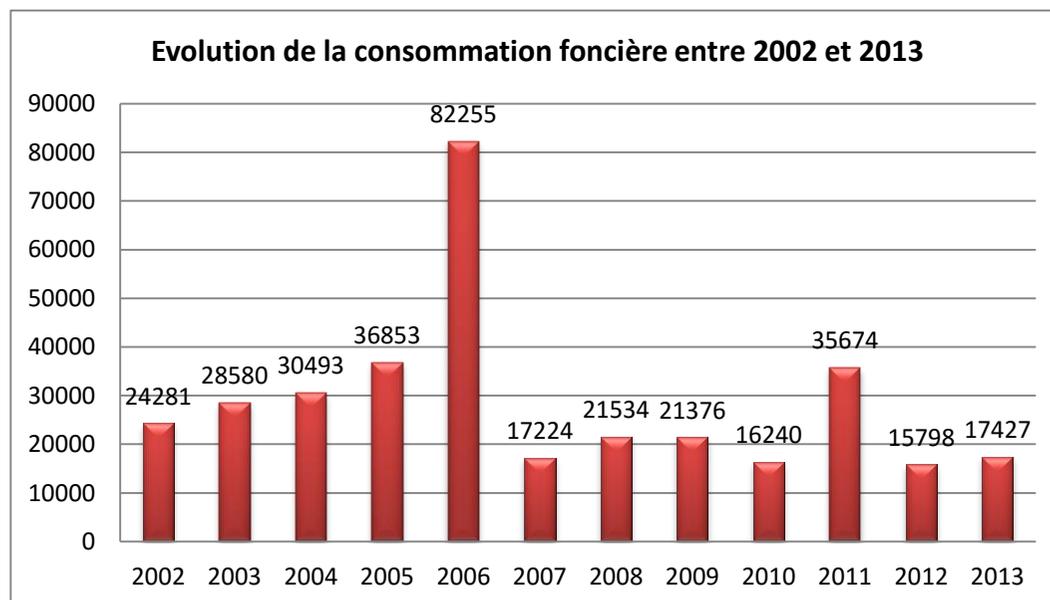
Il s'agira en conséquence de renforcer l'attractivité qualitative (environnement, produit, services, équipements, cadre de vie) et quantitative, par une offre diversifiée de logements qui ne se limite pas à une offre banalisée de terrains à bâtir à vocation uniquement pavillonnaire.

- **La réceptivité aux projets d'aménagement**, des acteurs locaux ou extérieurs. Cette réceptivité se décline sur les possibilités de partenariat avec des acteurs publics ou privés, y compris les promoteurs et bailleurs.

La réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées « semi dépendantes » permettrait de fluidifier les parcours résidentiels et favoriser le transfert de logement entre des couples âgés ou des personnes seules occupant un grand logement devenu inadapté et des jeunes ménages désireux d'un logement locatif ou en accession en seconde main.



### Consommation foncière (source : Registre d'urbanisme communal)



D'après le registre d'urbanisme communal, entre 2002 et 2013, 330 logements ont été construits sur du foncier « neuf » correspondant à 33 ha environ, soit **une moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par habitation et une densité assez faible de 9,4 logements/ha.**

Les diverses opérations de lotissements rassemblent une quantité importante de ces nouvelles constructions : il s'agit du lotissement du Champ Dallon à l'Ouest de la commune ou encore Cap Sud au Sud-Est. Ces quartiers récents présentent une densité plus importante de 12 logements/ha environ.

L'autre moitié des constructions représentent des pavillons individuels sur des lots libres avec une densité beaucoup plus faible de l'ordre de 5 logements/ha.

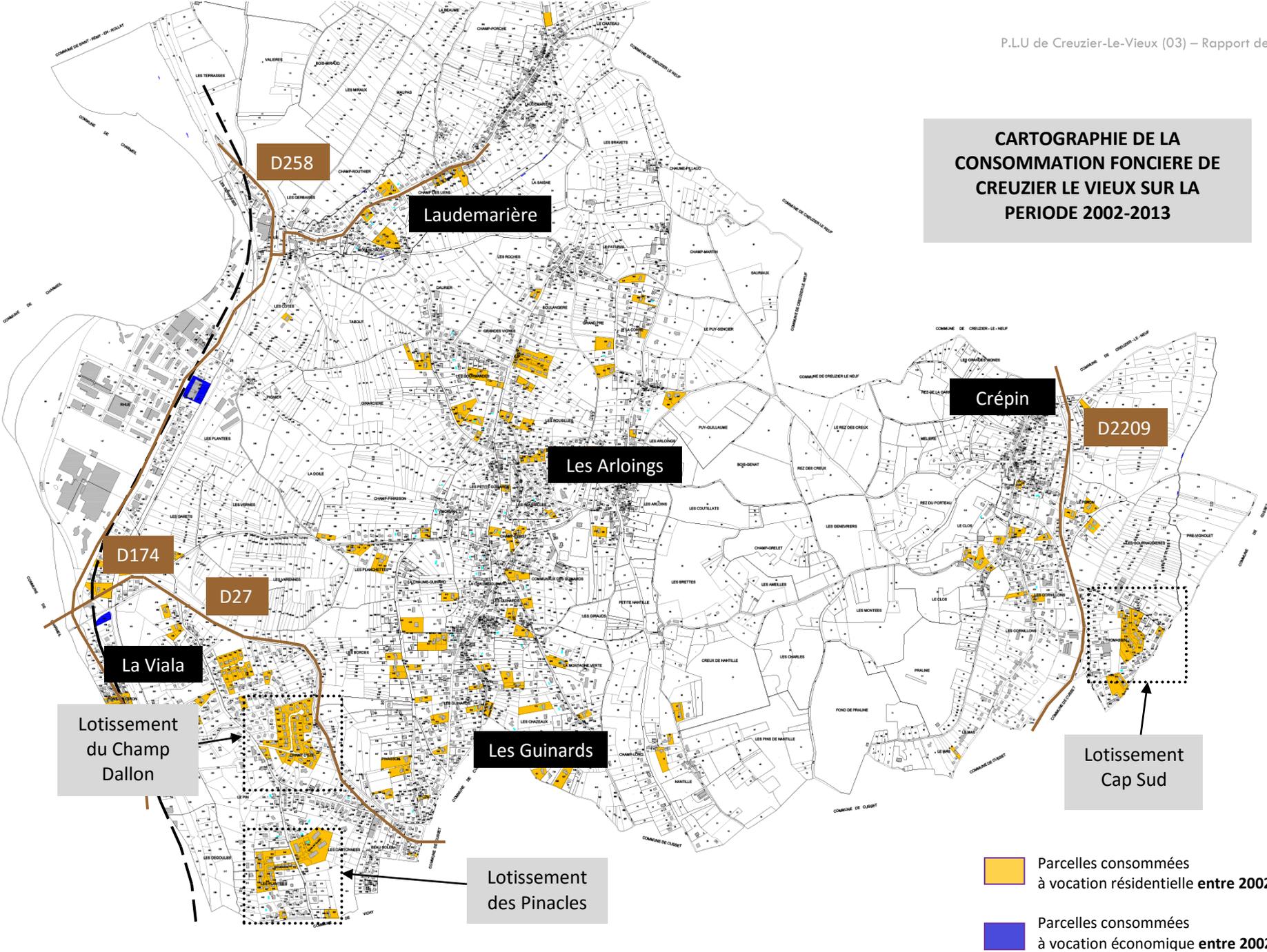
Si la maison individuelle, demeure le mode de vie privilégié des français, les nouvelles exigences du développement durable issues

notamment de la loi Grenelle II impliquent de promouvoir d'autres modes d'habitat que le modèle pavillonnaire. Il s'agit de limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles, ainsi que les besoins en équipements (réseaux) et en énergie et de maîtriser les déplacements automobiles.

Le PLU doit être ainsi l'occasion d'initier une réflexion pour une démarche collective permettant de développer et d'habiter autrement le territoire et de reconsidérer les modes d'extension urbaine de la commune et les modes d'habiter. Les objectifs sont :

- **Produire quantitativement, soit en construction neuve, soit en adaptant le parc existant,**
- **Produire qualitativement : des produits logements adaptés aux caractéristiques du territoire communal en privilégiant les *secteurs attenants intégrés au futur cœur de village (site des Quatre vents), soit à proximité de l'école et des équipements.* Les segments de clientèles, jeunes ménages avec ou sans enfants, ménages actifs seront privilégiés**
- **Les dynamiques résidentielles** doivent dès lors prendre en compte :
  - *l'accompagnement social des populations fragilisées, en favorisant la mixité sociale, l'opération Cœur de village devra viser à étoffer une offre à destination de revenus modestes.*
  - *les personnes âgées, les personnes handicapées ou à mobilité réduite par le maintien à domicile et l'adaptation des logements, ou l'offre de produits adaptés, en offrant des logements adaptés. Ce projet sera concentré du cœur villageois.*
  - *les jeunes, par une capacité d'accès à un logement autonome, y compris les jeunes professionnels,*
  - *rechercher un équilibre dans la typologie des logements, individuels, intermédiaires, collectifs.*
  - *équilibre entre accession et locatif, qu'il soit social ou libre,*
  - *équilibre entre neuf et ancien, entre individuel et collectif.*

### CARTOGRAPHIE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DE CREUZIER LE VIEUX SUR LA PERIODE 2002-2013



- Parcelles consommées à vocation résidentielle entre 2002 et 2013
- Parcelles consommées à vocation économique entre 2002 et 2013

## 2.3 Projections démographiques

### Les données du PLH



Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier a approuvé son Plan Local de l'Habitat en date du 24 juin 2010.

Défini pour une durée de six ans, les objectifs du PLH sont les suivants :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement.

**Les cinq principes** identifiés en matière d'habitat dans le PLH sont :

- Inscrire de manière volontaire le PLH dans une démarche de développement durable
- Afficher un objectif de croissance démographique ambitieux : +3% sur 10 ans
- Mobiliser l'ensemble des communes de l'agglomération dans l'effort de production de logements, de manière équilibrée et raisonnée.
- Appliquer un principe d'éco conditionnalité aux opérations d'aménagement et de construction.
- Renforcer la cohérence du PLH avec les autres documents de planification : Plan de Déplacement Urbain (PDU), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).



La commune de Creuzier-le-Vieux a été identifiée dans le PLH comme étant une **commune de l'axe central Nord-Sud**, s'étirant entre Saint-Germain-des-Fossés et Saint-Yorre. Les communes faisant partie de cette catégorie se distinguent par une mixité des fonctions urbaines (habitat, emplois, services, activités économiques). Elles ont, d'une manière générale, une production active de logements et accueillent principalement des jeunes ménages du centre de l'agglomération. Sur les sept communes de cet ensemble, 150 ha ont été recensés comme étant disponibles, pour un potentiel de 885 logements à produire.



Le PLH indique également des **prescriptions urbanistiques** à suivre dans le PLU. Ainsi, il est clairement stipulé que les **zones à urbaniser en priorité sont les extensions urbaines en immédiate proximité des bourgs et les « poches libres » en centre urbain, dans une dynamique d'aménagement durable de l'espace.**

Le PLH a identifié 54 logements potentiellement indignes dans le parc privé de Creuzier-le-Vieux.

Concernant les **objectifs quantitatifs de production de logements sociaux entre 2010 et 2015**, le PLH a fixé pour la commune de Creuzier-le-Vieux, **une production globale de 50 logements sociaux sur la période** (soit 9 à 10 par an), dont 47 logements sociaux publics et 3 logements conventionnés (via l'OPAH).

Globalement, Creuzier-le-Vieux compte aujourd’hui environ 3470 résidents, soit 2 fois plus d’habitants qu’en 1968. Cet **accroissement démographique** s’est effectué de manière globalement régulière sur la période, la commune n’ayant pas connu de phase de perte de population. La phase où l’accroissement démographique a été le plus important concerne la période 1982-1990, pendant laquelle la commune a gagné 598 habitants, soit une augmentation de 27,8% sur cette période.

Creuzier-le-Vieux est donc une commune périurbaine de l’Allier qui présente un fort **dynamisme démographique**, bénéficiant de sa situation de **proximité avec Vichy et Cusset**, tendance confortée par l’augmentation récente de population : + 17% entre 1999 et aujourd’hui.

La commune souhaitant continuer à se développer de manière raisonnée et limitée en accord avec les principes édictés dans le PLH et le SCot approuvé en juillet 2013, le principe de favoriser la poursuite d’un accroissement de population a été retenue, afin de renforcer la structure en équipements dont elle dispose.

En outre, étant donné le phénomène de desserrement des ménages qui devrait continuer dans les années à venir, le nombre de logements à créer rien que pour maintenir la population actuelle s’élève à 320 logements, à l’horizon 2033, avec une taille des ménages qui tendrait vers 2.1.

Une croissance moyenne proche de 0.86 a été retenue. Elle est identique à celle constatée de 1999 à 2006. Elle entraînerait un accroissement de population d’environ 700 personnes et 650 ménages. Compte tenu d’une vacance faible de l’ordre de 4.5%, la production de logements visée est de 650 logements pour une moyenne annuelle de 28 à 30 logements, strictement conforme à la production constatée depuis 1999.

	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	
<b>1982</b>	2153	325	2,50%	2,86	-0,14	752	143	
<b>1990</b>	2751	598	3,50%	2,83	-0,03	971	219	
<b>1999</b>	2963	212	0,80%	2,62	-0,21	1131	160	
<b>2010</b>	3333	370	1,07%	2,42	-0,2	1374	243	
<b>Prévisions 2023</b>	<b>Hypothèse 1 : croissance positive +0,7%/an :</b>							
	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation
	<b>3649</b>	316	0,70%	2,4	-0,14	1520	146	0,78%
	<b>Hypothèse 2 : croissance de 1%/an</b>							
Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales
<b>3793</b>	460	1%	2,4	-0,21	1580	206	1,08%	
<b>Prévisions 2033</b>	<b>Hypothèse 1 : croissance positive +0,7%/an :</b>							
	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales
	<b>3913</b>	580	0,70%	2,1	-0,51	1863	489	1,33%
	<b>Hypothèse 3 : croissance de 0,86%/an compatible avec les objectifs du SCOT</b>							
Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales
<b>4058</b>	725	0,86%	2,1	-0,30	1932	558	1,49%	

## L'approche de production de logements

Il est à noter qu'en dehors de la période exceptionnelle de 2005/2008, le rythme de construction du cœur urbain de Vichy Val D'Allier est compris entre 140 et 180 logements/an pour une moyenne comprise entre 290 et 300 pour l'ensemble de VVA ce qui représente entre 40 et 48% de la production totale.

La production d'individuels isolés est relativement constante avec une moyenne de 197 logements par an et un écart maximal compris entre 157 (2003) et 250 (2006). Les logements groupés ou collectifs ont connu un pic en 2005, respectivement de 143 pour les logements groupés d'une part, en 2005 et 2006 avec 283 et 521 logements collectifs d'autre part. Les moyennes de 34 logements/an pour les logements groupés et à 76 logements/an pour les collectifs sont constables.

Commune	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total	%		moyen/an
Abrest	12	21	11	7	7	30	74	17	13	20	12	15	14	253	4,84%	7,44%	19
Bellerive-sur-Allier	23	24	30	88	44	87	79	46	11	73	31	32	22	590	11,29%	17,34%	45
Creuzier-le-Vieux	24	24	19	5	44	20	40	40	14	79	12	19	22	362	6,93%	10,64%	28
Cusset	23	29	36	32	111	24	202	19	154	32	41	26	16	745	14,25%	21,90%	57
Vichy	66	16	94	39	22	73	78	512	276	118	35	67	56	1452	27,78%	42,68%	112
Cœur urbain	148	114	190	171	228	234	473	634	468	322	131	159	130	3402	65,09%	100,00%	262
Moyennes annuelles VVA	181						474				140			261,7	5,01%		20
Moyennes annuelles CLV	23						43				18			27,8			2
Pôles d'équilibre	23	7	41	13	11	22	24	34	24	22	35	39	44	339	6,49%		26
Pôles de proximité	125	89	121	85	79	100	137	130	134	155	138	93	100	1486	28,43%		114

**La commune de Creuzier le Vieux a représenté 10.64% du total des constructions** au sein du cœur urbain entre 1999 et 2011 avec une production moyenne de 28 logements/an. La production de maisons individuelles a été de 18 logements/an, avec un écart de 5 en 2002 et de 20 à 24 (1999, 2000, 2003, 2004, 2005, 2006, 2011). Les opérations de logements groupés ont été irrégulières avec 3 programmes en 2003 (20 logts), 2005 et 2006 (2\*17 logts), 2008 (6 logts), 2010 (2 logts). Un seul programme de 68 logements collectifs a été commencé en 2008.

Le calcul des besoins du SCoT évalué à environ 650 logements à l'horizon 2033 est en conséquence conforme aux volumes produits lors des 13 dernières années, à savoir une moyenne annuelle de 28 logements (28\*23 = 644 logements).

## 2.4 Activités économiques

Activités	Etablissements	Hommes	Femmes	Total H/F
	64	839	555	1394
Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	4	87	28	115
Fab. éq. élec., électr., inf. & machines	3	17	7	24
Fabrication autres produits industriels	8	456	323	779
Extr., éner., eau, gestn déch. & dépol.	2	52	10	62
Construction	15	90	8	98
Commerce, répar. automobile & motocycle	13	83	34	117
Transports et entreposage	2	5	9	14
Hébergement et restauration	3	5	9	14
Information et communication	1	2		2
Activités financières et d'assurance	2	6	7	13
Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & stn	8	25	114	139
Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	2	11	5	16
Autres activités de services	1		1	1

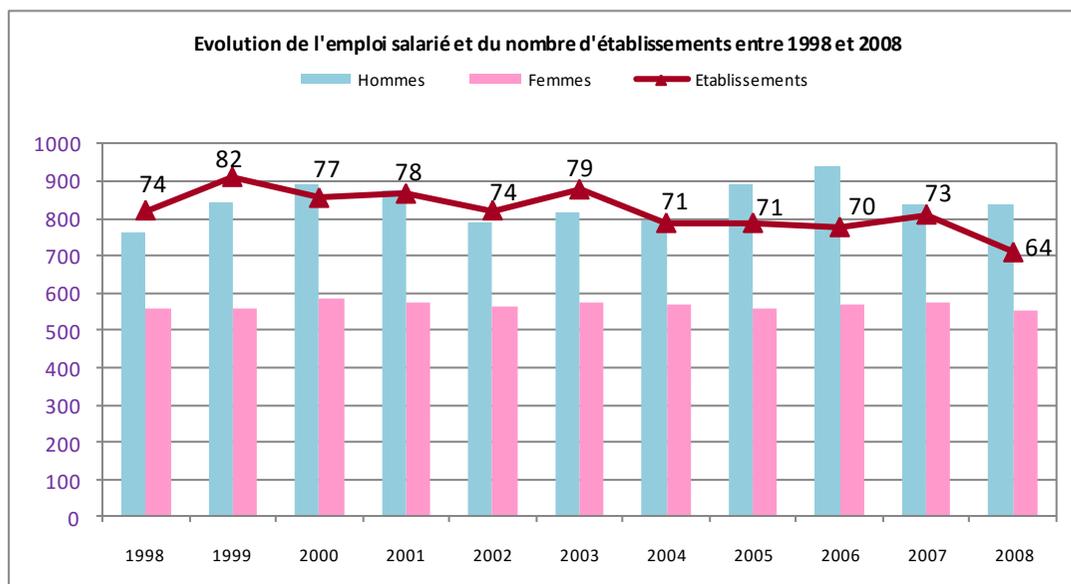
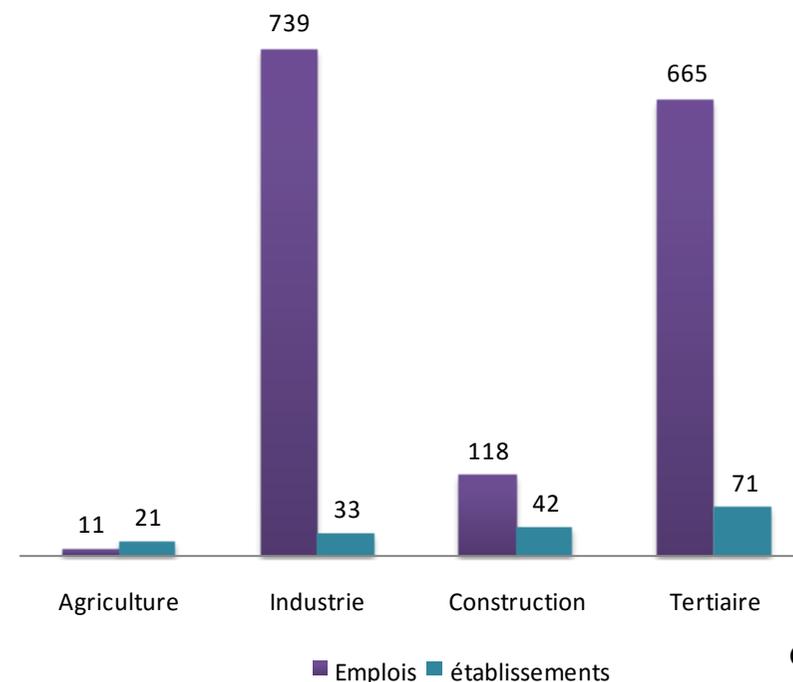
### Nombre d'établissements et emplois salariés

(Source : ASSEDIC et INSEE)

En 2008, 64 établissements ont été recensés sur la commune employant au total 1394 personnes : 839 hommes et 555 femmes.

L'activité industrielle constitue en 2008, l'activité offrant le plus d'emplois (739 soit 48%). Le secteur tertiaire est la seconde activité offrant le plus d'emplois (665, soit 43%). Enfin, viennent les activités de construction et agricoles, avec respectivement 118 et 11 emplois.

### Répartition des emplois et établissements par secteurs d'activités



### La zone industrielle de Vichy Rhue

La zone d’activités de Vichy-Rhue comprend 37 entreprises :

- SPORTS IN
- FIRELEC
- AUTOSHOP
- YESSS ELECTRIQUE
- ZELLER PLASTIK France SAS
- PCLF
- SRA SAVAC
- CESBRON
- DISTAUB
- ORTHOPEDIE LE GLOUAHEC
- CONVIVIAL SA
- LAURENT VICHY
- FRANCE BOISSONS VICHY
- COSMETIQUE ACTIVE PRODUCTION
- SOCIETE LAITIERE DE VICHY
- HUGUES RAMBERT
- RAVOUX AUTOMATISMES
- SOCIETE VICHYSOISE D’ABATTAGE
- SOREMAT
- VICHY PESAGE
- MEGASERV SARL
- MAZET SAS
- CHR BOISSONS VICHY
- FINASOL
- 03 ETALAGES
- AXIS INFORMATIQUE
- RAPIDENET
- LIGIER 03
- LIVROZET VIANDES
- AUVERGNE AGENCEMENTS
- CABINET JEAN-JACQUES RICHARD
- PEINTAMELEC CONSTRUCTION
- CAR AUTO
- TRANSPORTS THEVENET
- CENTRE DE SECOURS PRINCIPAL DE VICHY
- HASSENFORDER ET FILS
- IDHRA



## Les commerces / services/équipements / artisanat

### Commerces / services :

- Epicerie
- Presse multiservices
- Pharmacie
- Solderie
- Dépôt vente
- Vente de produits informatiques
- 3 restaurants
- Caviste
- Matériels agricoles
- Horticulteur
- Maraîcher
- Salle de sport privée
- Activités médicales

### Artisans :

- Electriciens
- Plombiers
- Maçons
- Coiffeurs à domicile
- Carrossier / mécanique automobile
- ...

### Équipements publics :

#### Les équipements administratifs :

- Mairie
- Agence postale

#### Les équipements scolaires et périscolaires :

- Ecole maternelle
- Ecole élémentaire
- Restaurant scolaire
- Maison de l'enfance (centre de loisirs, relais des assistantes maternelles, halte-garderie)

#### Les équipements sportifs :

- salle polyvalente
- stade municipal



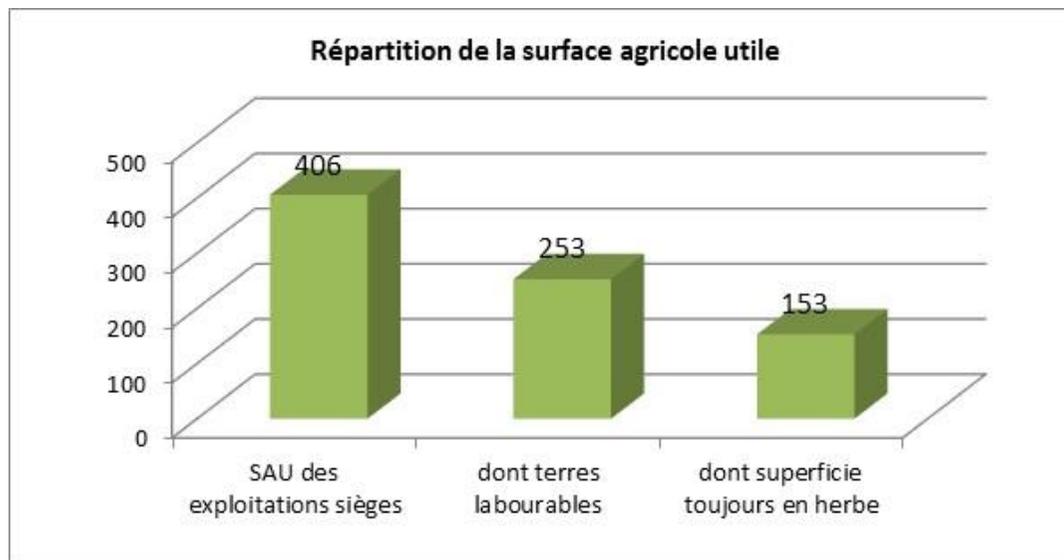
### Les équipements culturels :

- Bibliothèque municipale

### Associations :

- Sport et loisirs pour tous
- ACCV foot
- Badminton
- Le joyeux cochonnet
- Tennis club creuzierois
- Union cycliste Creuzier-le-Vieux
- Amicale pétanque Rhue
- COS
- Comité des fêtes
- Creuzier Club Country
- Loisirs et décoration
- Amicale des sapeurs pompiers du CSP Vichy
- Association des véhicules anciens industriels et agricoles
- Club de scrabble
- Le violon d'Ingres
- Club Rencontres et Amitiés de Creuzier
- Club photo-vidéo
- Section creuziéroise des anciens combattants
- Les amis des arbres et de la nature de Vichy et de sa région
- ACCA Société de chasse
- Pain contre la faim
- Crescendo (chorale)
- Manu évasion
- Office de tourisme de Cusset et de ses 2 cantons
- Amicale camping – cariste Creuzier-le-Vieux
- Association du restaurant scolaire de Creuzier-le-Vieux
- Groupe informatique de Creuzier-le-Vieux
- Les amis du passé et de l'histoire de Creuzier-le-Vieux
- Club d'éducation canine
- Les rantamplans
- CREA/RECUP – Atelier couture

## L'agriculture



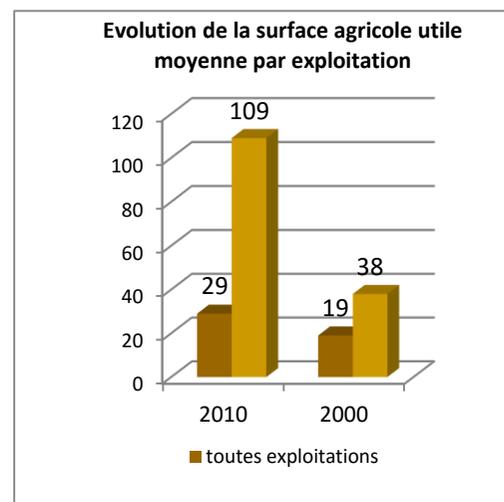
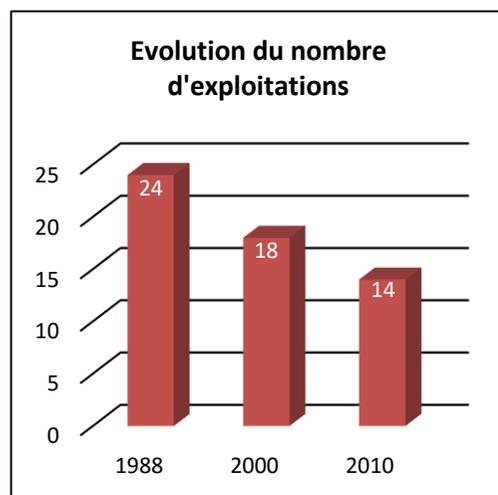
Le **nombre d'exploitations** a diminué au cours de ces vingt dernières années, passant notamment de 24 en 1988 à 18 en 2000, à 14 en 2010.

**En 2010, la SAU représente 406 hectares** (surface valorisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune et inclut donc des surfaces situées à l'extérieur).

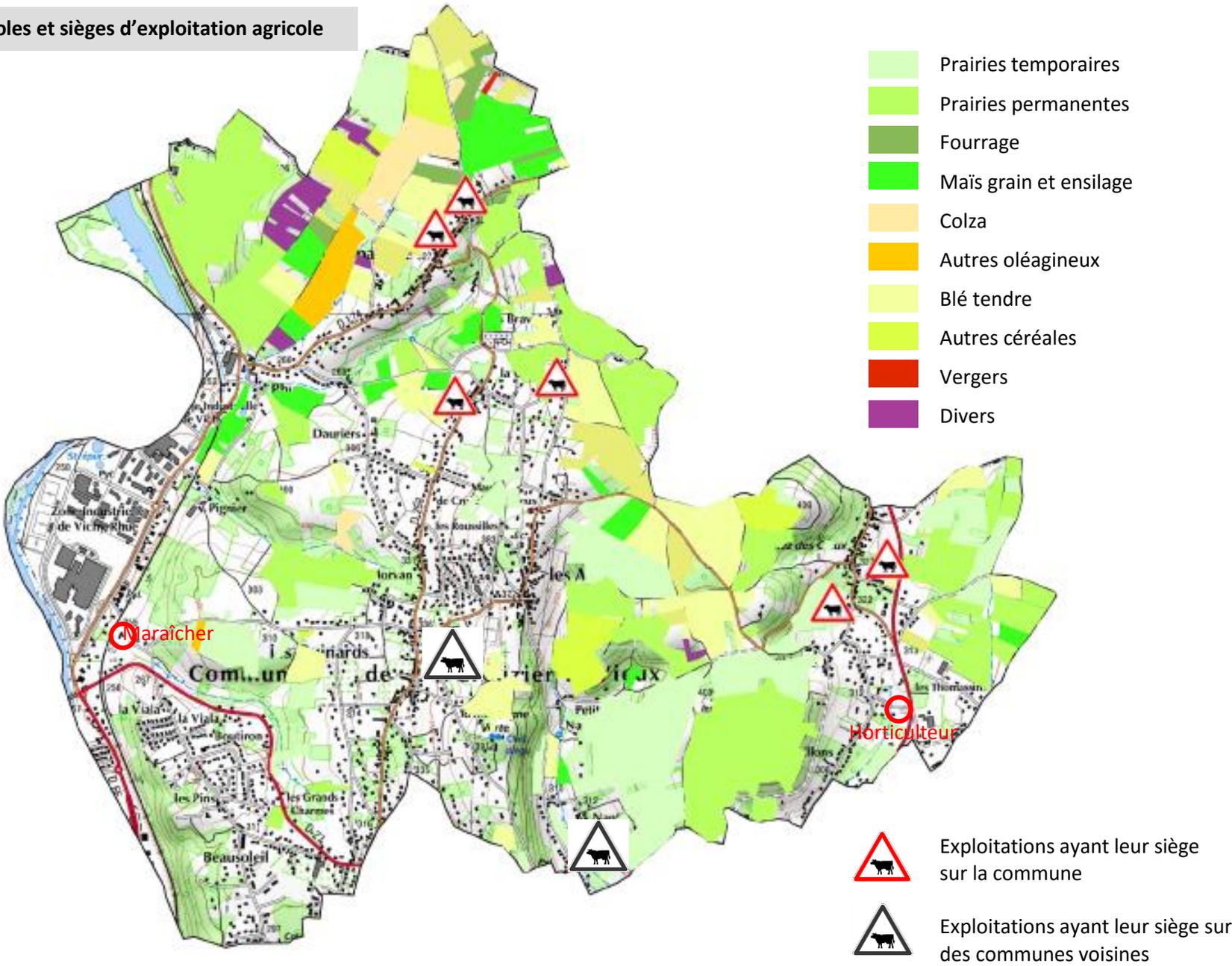
La baisse du nombre d'exploitations s'est traduite par **une baisse de la population agricole et un agrandissement des exploitations existantes**.

La **surface agricole utile moyenne** par exploitation professionnelle était de 29 hectares en 2010 (elle était de 38 ha en 2000).

Le **type d'exploitations agricoles** que l'on retrouve sur la commune est majoritairement concerné par la polyculture et l'élevage. L'activité céréalière qui lui est liée est fortement présente. On note également la présence d'un maraîcher et d'un horticulteur sur la commune.



**Ilots agricoles et sièges d'exploitation agricole**



## III- ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

### 3.1 Le patrimoine historique et bâti

La commune recèle un patrimoine architectural riche et intéressant dont les principaux éléments remarquables sont les suivants :

- **L'église paroissiale du XIe siècle**

L'église paroissiale de Creuzier-le-Vieux a été construite contre le bas-côté Nord, contre les restes du château de Lauzet.

- **La crypte mérovingienne**

En 1986, le centre de recherches archéologiques et historiques de Vichy a mis à jour une crypte sous l'église comportant 13 sarcophages et 10 sépultures d'époque mérovingienne. L'objet principal de cette découverte est une fibule en argent incrustée de grenats datant de cette époque, dont l'original a été déposé au musée de Clermont-Ferrand.

- **La source de Lisbonne**

Le 1<sup>er</sup> novembre 1755, les secousses du tremblement de terre de Lisbonne ont été ressenties au vallon de Nantille, où a jailli une source nommée « Lisbonne ». Elle a permis le développement des cultures maraichères.

- **Le pont Boutiron, patrimoine classé**

Ce pont suspendu a été construit en 1854-55 ; emporté par une crue en 1856, il a été reconstruit à l'identique en 1857. Au début du XXe siècle, il a été fait appel à l'architecte Eugène Freyssinet. Ce pont est le second en béton armé après celui de Veudre dans l'Allier.

- **Autre patrimoine**

On note sur la commune la présence de nombreux points d'eau : lavoirs, mares, ruisseaux, puits, source,... éléments qui ponctuent le paysage, rappelant le caractère « pays de source » de Creuzier-le-Vieux. Les croix de chemin s'apparentent également à ce petit patrimoine. Il y a également des châteaux et manoirs remarquables.

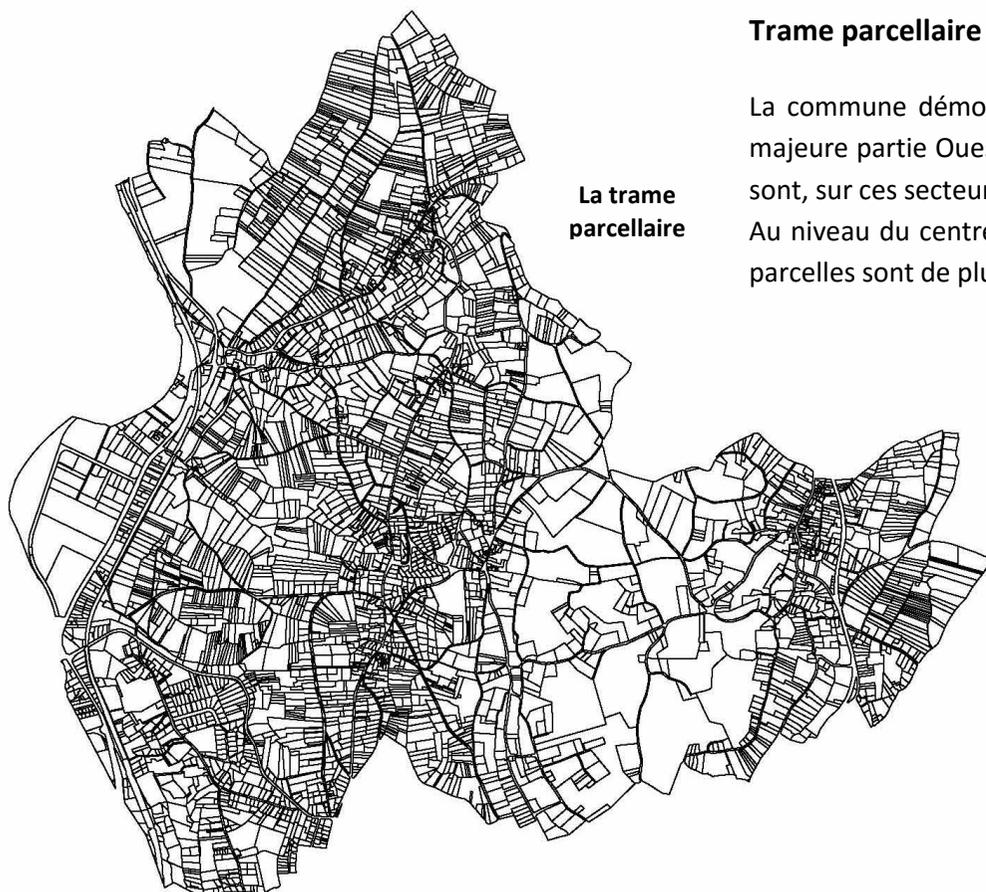


## 3.2 Analyse de la morphologie urbaine

### Impression d'ensemble

#### Trame parcellaire

La commune démontre globalement d'un fort morcellement des unités foncières, notamment sur la majeure partie Ouest de la commune ainsi que sur l'extrémité Est, au niveau des coteaux. Les parcelles sont, sur ces secteurs-là, de taille étroite et allongée, rappelant leur vocation viticole d'origine. Au niveau du centre du territoire communal, dans les secteurs où l'altitude est la plus importante, les parcelles sont de plus grande taille. Le maillage est moins resserré.



La trame parcellaire

#### Trame viaire

La trame viaire est structurée par le passage de plusieurs axes de circulation : la RD 2209, la RD 27 et la RD258, respectivement en bordure Est, Sud et Ouest, et qui supportent un trafic quotidien important.

Le village est quant à lui desservi par les RD 558 et RD 258, qui se coupent au centre de la commune.

Plusieurs axes secondaires ou de dessertes locales convergent vers ces voies. Le bourg s'est ainsi développé le long de ces axes, avec une morphologie urbaine en « étoile ».

#### Trame bâtie

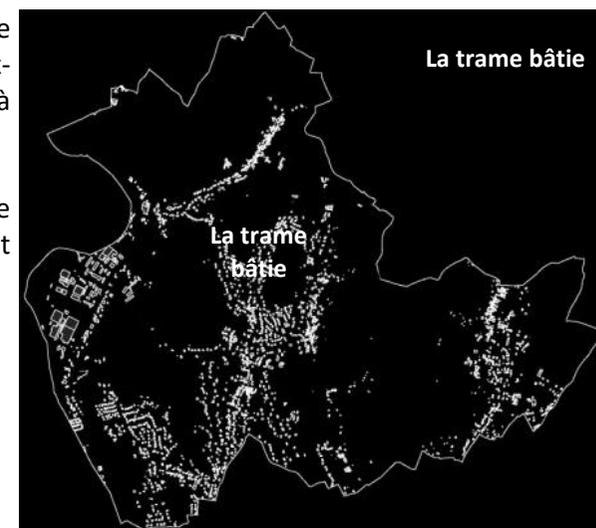
Le centre bourg est clairement identifiable au centre de la commune ; il concentre la majorité du bâti.

Le reste du territoire communal n'est toutefois pas dépourvu de constructions.

En effet, on peut constater que le centre du village s'est étiré jusqu'aux limites communales sud, pour former un tissu urbanisé contigu avec celui de Vichy.

On note également la présence marquée des hameaux et lieux-dits, avec notamment Crépin à l'Est.

Enfin, le bâti de la zone industrielle de la Rhue est clairement identifiable.



La trame bâtie

La trame bâtie

## Le bourg

Le **centre-bourg de CREUZIER-LE-VIEUX** est implanté au centre du territoire communal, sur la ligne de crête et le long de la RD558. Le village s’est historiquement développé de manière linéaire le long de cet axe, formant un front bâti quasi continu dans ce secteur.

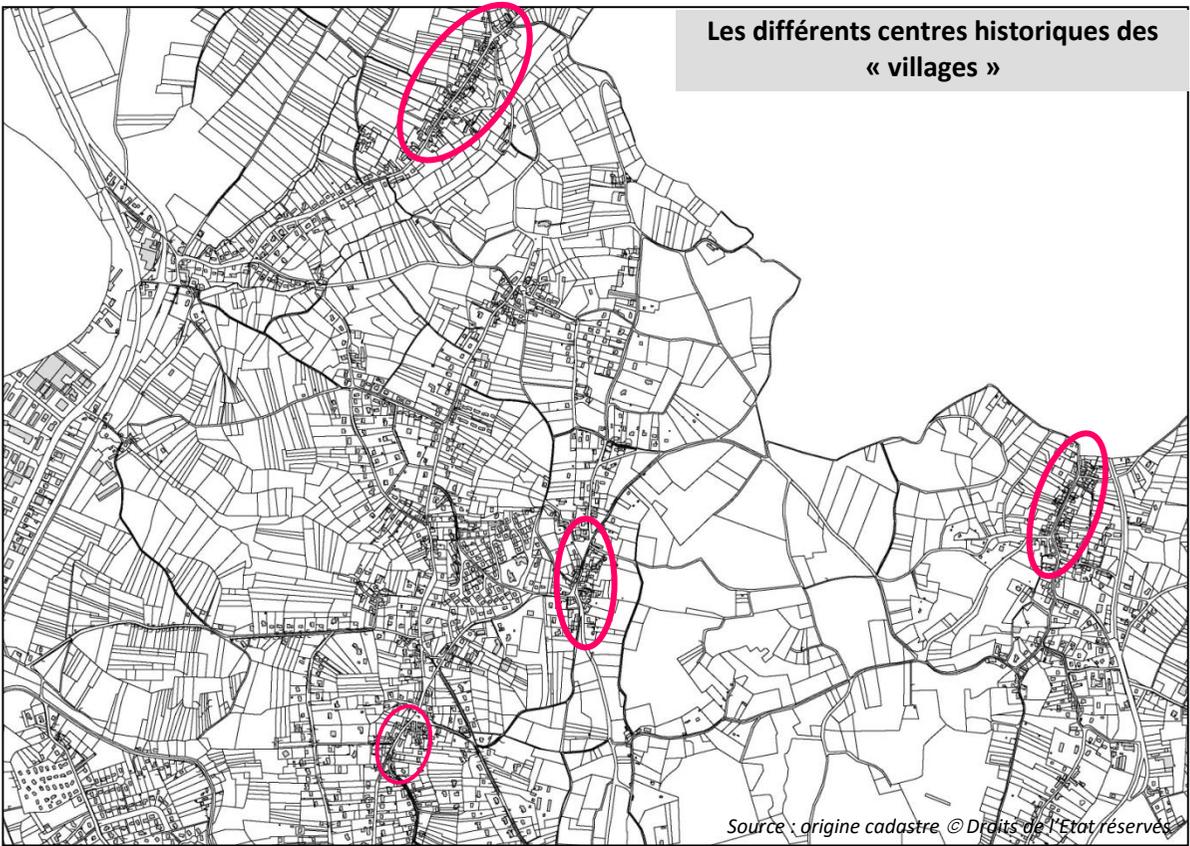
Néanmoins, la commune se démarque en raison de ses spécificités d’implantation, celle-ci étant composée de plusieurs « villages » d’origine : Laudemarière, Crépin, Les Arloings et Les Guinards. Chacun de ces cœurs historiques s’est développé le long des axes de circulation les desservant (respectivement la RD 174, la RD 58, et la RD558), et forme un front bâti quasi continu le long de ces axes. Ces différents centres historiques sont dispersés sur le territoire communal et disposent de peu de connexions entre eux.

Le développement résidentiel plus récent s’est effectué quant à lui le long des axes en direction de Vichy. Cette configuration, sous forme de village-rue, est dominée par de faibles densités du bâti, le cadre bâti étant principalement constitué d’habitat individuel. La route a progressivement constitué une source de gêne et nuisances pour la population, en raison d’un accroissement considérable du trafic.

Le **bâti traditionnel** a évolué au sein d’une structure urbaine inchangée, et s’est développé selon une urbanisation non planifiée, au « bout à bout ». Le cadre villageois est hérité simplement de l’application de règles établies par la communauté reposant sur des principes hygiénistes, mais encore liés à la sécurité et à la circulation.

Le **bâti de village** démontre une grande variété dans les formes et dans l’emploi des matériaux. On peut distinguer différents types de constructions :

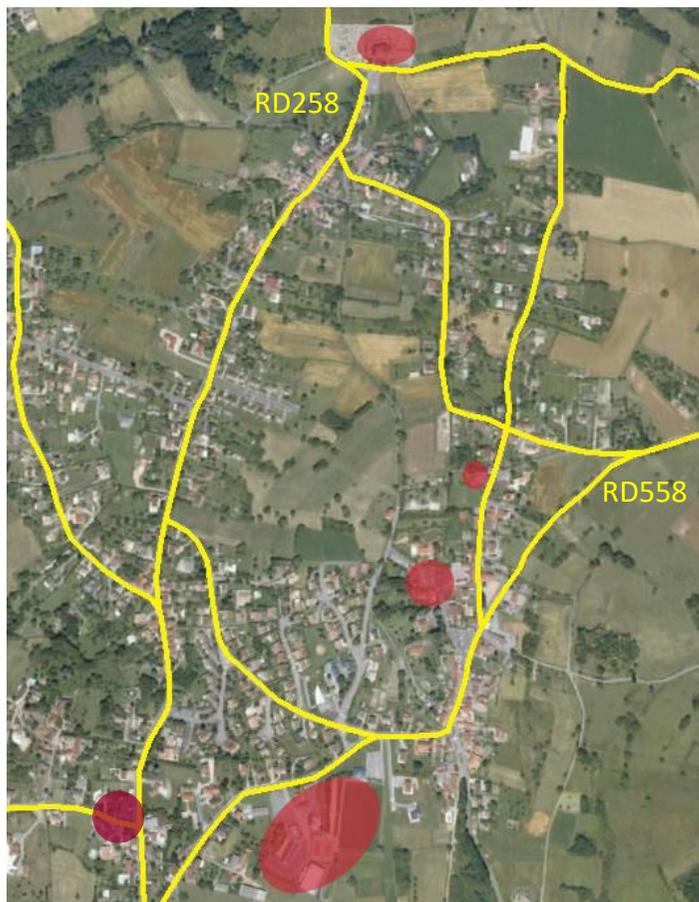
- Petite maison d’habitation
- Anciennes maisons bourgeoises
- Auberge ou maison de commerce
- Fermes urbaines et bâtiments agricoles



## Les espaces publics

Les espaces publics composant le bourg sont peu nombreux, constitués de **quelques places**, notamment en centre-bourg à proximité de l'école et devant l'église. Ces espaces publics présentent un aspect très minéral avec **peu de végétation**. Ils sont souvent **peu valorisés**. Ils cumulent plusieurs fonctions ne permettant pas de mettre en valeur le patrimoine historique et bâti de la ville et n'incitant pas à sa découverte.

Corrélativement au développement urbain linéaire le long des axes de circulation, le village de Creuzier-le-Vieux, s'il n'a pas de cœur de bourg, dispose néanmoins de 5 lieux qui pourraient constituer des **points de centralité**. Ces cinq points identifiés sont les suivants :



Points de centralité dans le village de Creuzier-le-Vieux

- Le **secteur sportif et de loisirs**, situé au Sud du bourg
- Le **secteur d'équipements administratifs**, composé de la mairie et de l'agence postale, au niveau de l'entrée de village par la RD558
- Le **secteur de l'école**, en centre bourg
- Le **secteur religieux du village**, comprenant l'église et le cimetière, situé à l'écart du centre du village, le long de la RD258
- Le **secteur commercial** du village, comprenant la boulangerie notamment.

Ces différents points de centralité ont une attractivité plus ou moins marquée. Ils sont peu identifiables dans le paysage urbain, peu structurés, et ils sont mal reliés entre eux. En outre, aucun d'entre eux excepté l'école, ne peut être réellement considéré comme étant un espace public représentatif, ou lieu de rencontre vecteur de lien social dans le village.

Au-delà d'un problème d'identification d'un réel cœur de bourg à Creuzier-le-Vieux, c'est bien la **problématique des liaisons et déplacements** qui est mise en exergue dans cette commune, avec une forte carence en réseau de transports alternatifs (piétons et cycles), notamment en raison de la topographie du site. Ainsi, les connexions entre ces différents pôles ne sont pas favorisées, en dehors de l'usage de véhicules personnels. Une réflexion sur le réseau de cheminements entre pôles et quartiers actuels et futurs doit donc être menée dans le cadre de la révision du document d'urbanisme de la commune.

**Le secteur constitué par la mairie** bénéficiant de la situation d'entrée de village et disposant d'opportunités foncières à proximité, pourrait être renforcé, afin de pouvoir constituer ainsi un pôle d'urbanisation plus dense, avec la présence de l'école à proximité. Les disponibilités foncières sur ce secteur pourraient éventuellement permettre l'agrandissement de la mairie, ou l'implantation d'un autre équipement public. Il pourrait également offrir l'opportunité de créer une place de village puisque la commune n'en dispose actuellement d'aucune. Une place de village joue une fonction de lieu de rencontre entre les habitants, d'accueil d'un marché forain par exemple ou encore d'un café avec terrasse, et est vecteur de liens sociaux.

## Les extensions du bourg

L'évolution de l'urbanisation de la commune s'est faite au gré des opportunités foncières, et s'est appuyée sur une structure préexistante de trame viaire agricole, sans planification ou réelle organisation de l'espace urbain.



Les extensions urbaines au « bout à bout » le long des voies



Les extensions urbaines sous forme de lotissement



Les extensions urbaines



sous forme de lotissement



Les hameaux



Au Sud du village en direction de Vichy notamment, des constructions plus récentes se sont développées, le long de la RD27, ou encore le long des anciens chemins ruraux. La forme urbaine dominante dans ces secteurs est celle du lotissement.

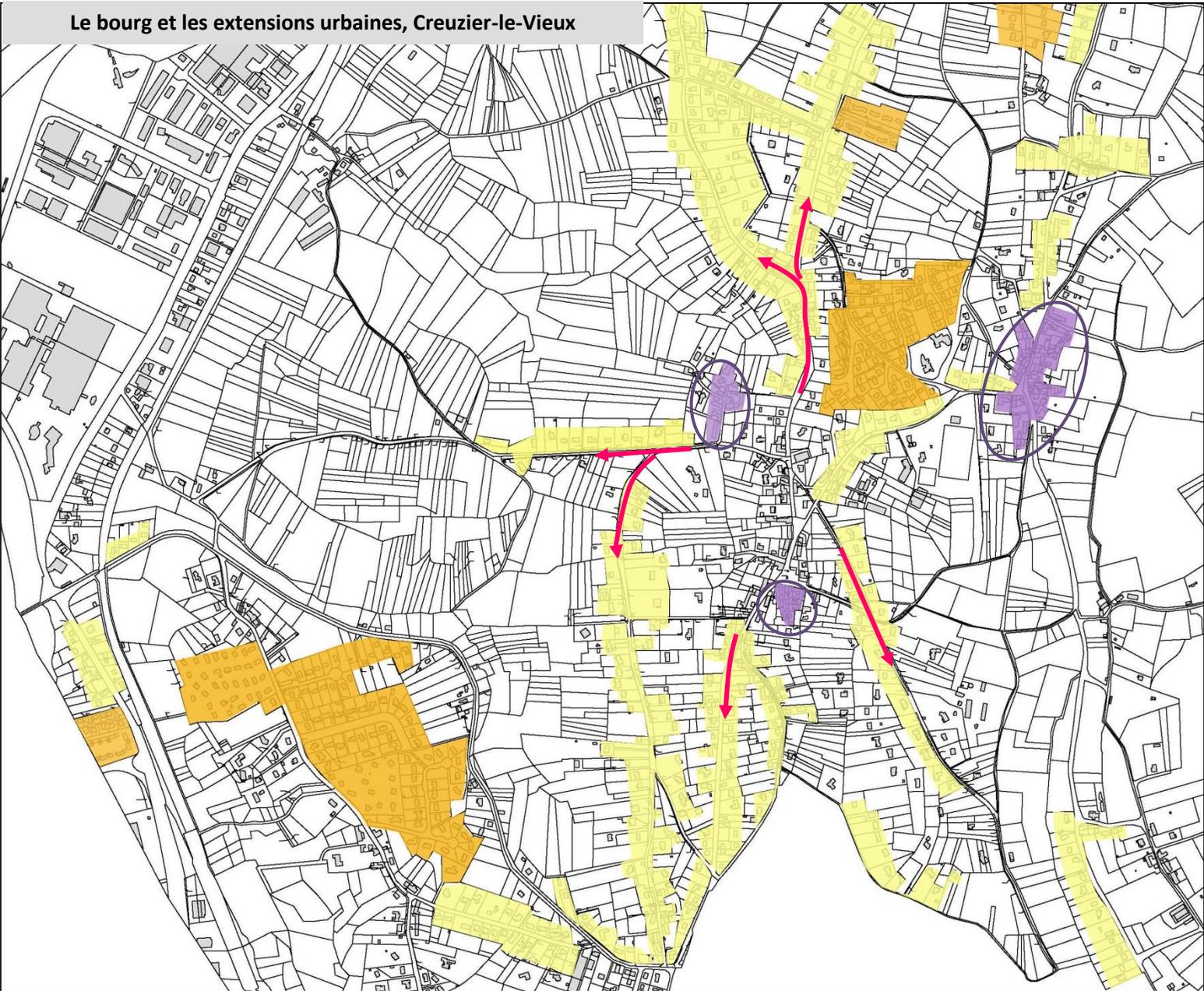
La morphologie urbaine originelle de la commune, est une morphologie en hameaux héritée d'une occupation agricole du territoire. A l'origine, **cet habitat dispersé sur la commune, mais groupé en villages**, a évolué selon une **urbanisation linéaire** très marquée notamment sur le village-centre. L'évolution de l'urbanisation a donc généré un étalement urbain important au niveau du massif, où la structure et la centralité du bourg se sont effacées, laissant place à un **paysage périurbain banalisé**.

En outre, ce développement urbain, issu d'une urbanisation linéaire et d'une **typologie exclusive d'habitat individuel pavillonnaire**, a conduit à la production d'un espace urbain constitué de grands ilots où seules les bordures de voies sont bâties, alors que les cœurs d'ilots restent enclavés. Cette morphologie urbaine, bien que présentant un atout pour le cadre de vie individuel, avec de vastes espaces non bâtis dans le bourg, a conduit à un étalement des surfaces urbanisées pour l'accueil de nouvelles constructions. Cette logique d'urbanisation est aujourd'hui à contrecarrer, puisqu'elle a eu pour conséquence une forte consommation des espaces naturels et agricoles, une imperméabilisation importante des sols, une incidence financière et technique sur la gestion des réseaux, ainsi que l'augmentation des déplacements automobiles.

Sur le plan paysager, l'étalement urbain a conduit à la construction d'un **paysage de type périurbain banalisé**, avec une perte d'identité des territoires.

### Le bourg et les extensions urbaines, Creuzier-le-Vieux

-  Les « centralités » du village
-  Urbanisation sous forme de lotissements
-  Extensions urbaines linéaires, le long des axes



0 500m

Source :  
origine cadastre ©Droits de l'Etat réservés

### Les hameaux

Les hameaux ont subi une pression foncière ou immobilière plus ou moins forte :

- Le **village de Laudemarière** s’étire le long de la D174. Le bâti ancien forme un front continu le long de la voie. A l’origine du hameau, on trouve le château, qui constitue la limite des maisons anciennes. Celles-ci ont connu des réhabilitations et aménagements.  
Le bâti étant concentré le long de l’axe routier, les extensions résidentielles du hameau se sont effectuées le long de la RD174 en direction de la zone industrielle de la Rhue. La voie est urbanisée selon un front quasi continu dans ce secteur.
- Les **villages de Crépin et des Cornillons** s’étirent en sens Nord-Sud, le long de la voie et en parallèle à la D2209. A Crépin, le front bâti est quasi continu le long de la voie, présentant peu de dents creuses. Les extensions résidentielles plus récentes se sont développées du côté des Cornillons, laissant de nombreux espaces libres entre les pavillons. Il y a peu de continuité du bâti dans ce secteur.
- Le **quartier de Beau Soleil** constitue une véritable zone périurbaine de Vichy. L’habitat individuel s’est fortement propagé dans ce secteur, conduisant à une quasi-disparition des espaces naturels et agricoles. Ce secteur est dominé par la forme d’habitat pavillonnaire, implanté le long des voies et sous forme de lotissements.

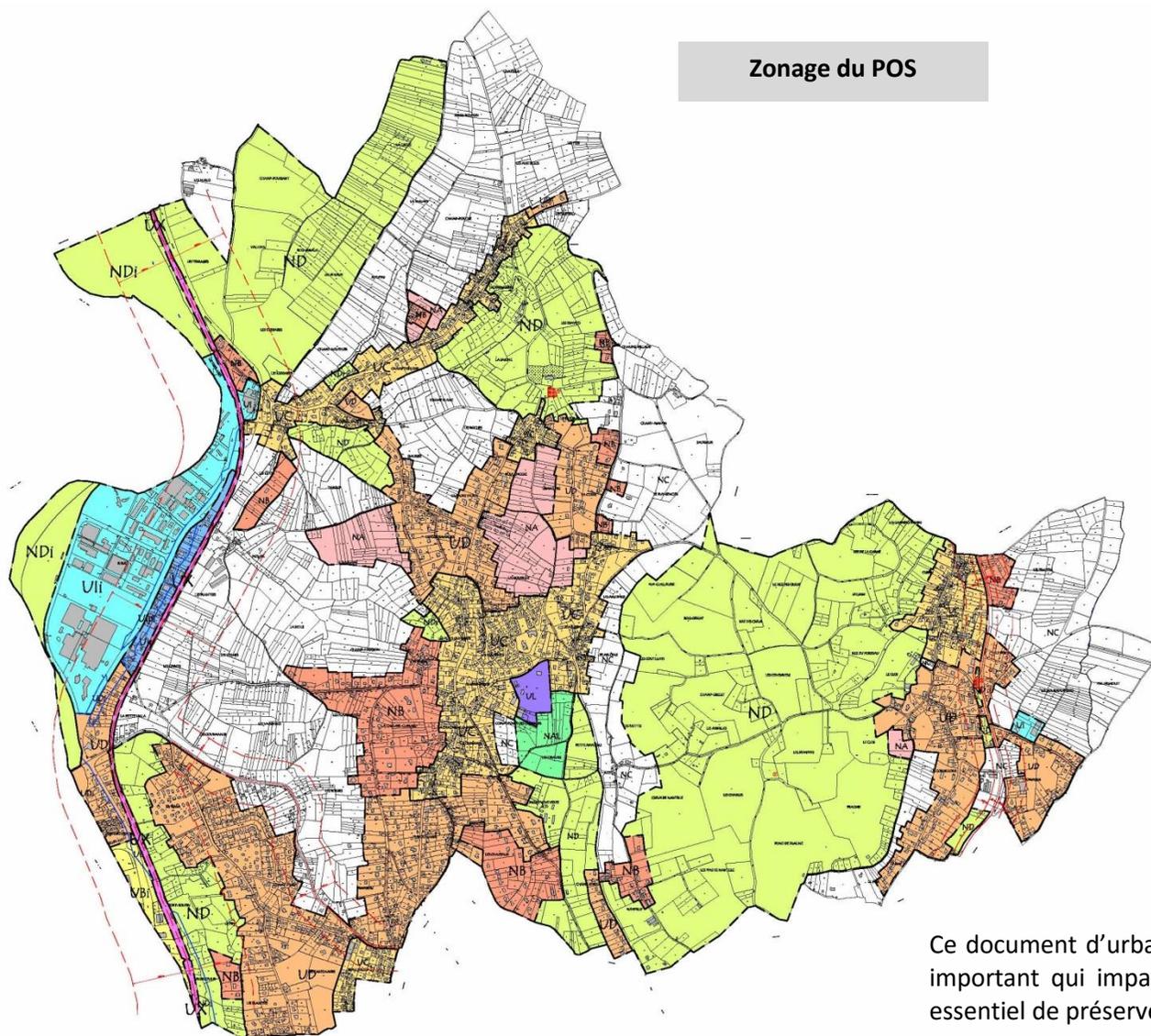


Source : origine cadastre © Droits de l’Etat réservés



### 3.3 Le document d'urbanisme en vigueur

#### Zonage du POS



Le POS approuvé en 2002 doit subir une révision valant élaboration de PLU afin que l'évolution de la commune puisse se poursuivre. Ce document prévoyait une répartition des zones de la façon suivante :

#### Les zones urbaines : 312,91 ha

- UB : zone urbaine dense affectée à l'habitat collectif et individuel : 4,65 ha
- UC : zone urbaine dense correspondant à l'habitat traditionnel : 85,24 ha
- UD : zone d'extension pavillonnaire : 160,15 ha
- UX : zone d'emprise des voies ferrées : 7,98 ha
- UI : zone à vocation économique : 46,26 ha et Ulp : zone mixte habitat/activités : 5,48 ha
- UL : zone d'activités sportives et de loisirs : 3,15 ha

#### Les zones à urbaniser : 32,11 ha

- NA : zone à urbaniser : 25,76 ha
- NAL : zone à urbaniser à vocation de loisirs : 6,35 ha

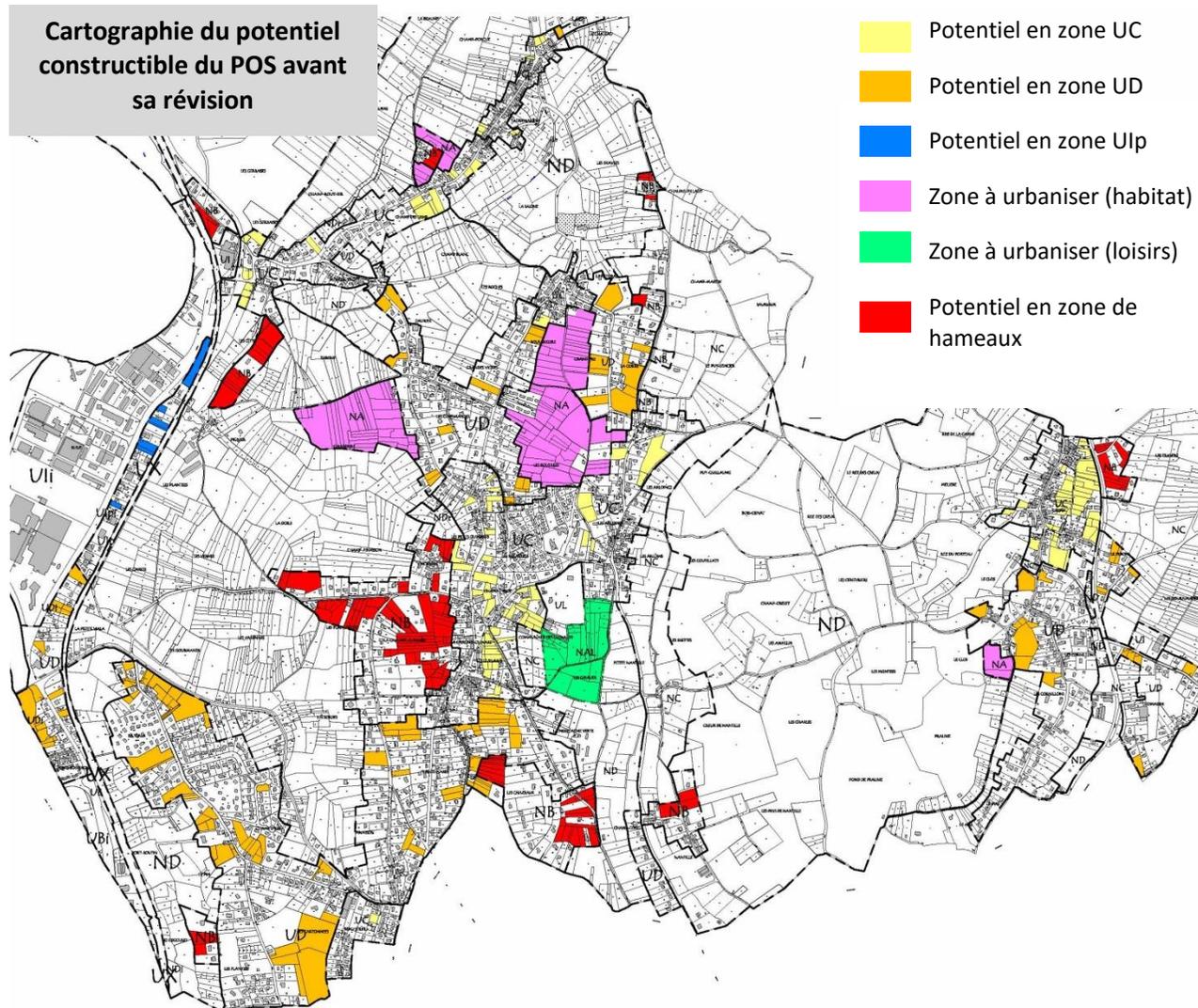
#### Les zones naturelles : 427,46 ha

- NB : zone naturelle dans laquelle des constructions ont été édifiées : 49,56 ha
- ND : zone naturelle à protéger : 377,9 ha

#### Les zones agricoles : 365,52 ha

- NC : zone à vocation agricole : 365,52 ha

Ce document d'urbanisme offrait à la commune un potentiel constructible très important qui impactait fortement les terres agricoles et naturelles, qu'il est essentiel de préserver aujourd'hui comme le montre la carte ci-dessous.



On constate une importante dispersion de l'urbanisation existante avec notamment plusieurs hameaux de plus ou moins grande taille : ils constituent des zones UC, UD ou NB où du foncier encore vierge est susceptible d'être urbanisé. Parmi eux, on citera les « villages » de Crépin, Laudemarière, Les Guinards ou encore Les Arloings. La commune étant éclatée en plusieurs points, les déplacements motorisés s'accroissent et ne permettent pas un renforcement de la centralité de la commune. Les « villages » ont encore une réserve foncière importante. On compte 38,34 ha de terrains disponibles en zone urbaine et les zones à urbaniser représentent 29,79 hectares.

A cela s'ajoute 16,26 ha (zones NB) de surfaces disponibles dans certains hameaux. Ainsi, la question de l'insuffisance des réseaux se pose également pour le zonage du POS. Des terrains répertoriés dans des zones à urbaniser ne disposaient pas de l'assainissement collectif, de réseau d'eaux pluviales ni même de l'alimentation en eau potable. En cas de construction sur ces terrains, le branchement représente un coût non négligeable pour la commune.

La majorité du zonage est donc totalement en contradiction avec les objectifs édictés par les lois SRU et Grenelles qui vont dans le sens d'une meilleure gestion de la consommation d'espace, en luttant contre l'artificialisation des zones agricoles et naturelles.

La carte ci-présente et le tableau qui suit identifient tous les secteurs potentiellement constructibles inscrits dans les zones urbaines et naturelles du POS approuvées en 2002. Ces éléments constituent des estimations théoriques dans le sens où ils ne tiennent pas compte des phénomènes de rétention foncière.

### 3.4 Les déplacements

#### Réseaux d'infrastructures de transport

La commune de CREUZIER-LE-VIEUX est située sur l'itinéraire de la RD 2209 qui joint l'agglomération de Vichy-Cusset à Saint-Germain-des Fossés, où elle est reclassée en RN209. Elle bénéficie d'une bonne desserte routière et d'une très grande proximité avec la ville centre de Vichy, puisqu'elle en est limitrophe.

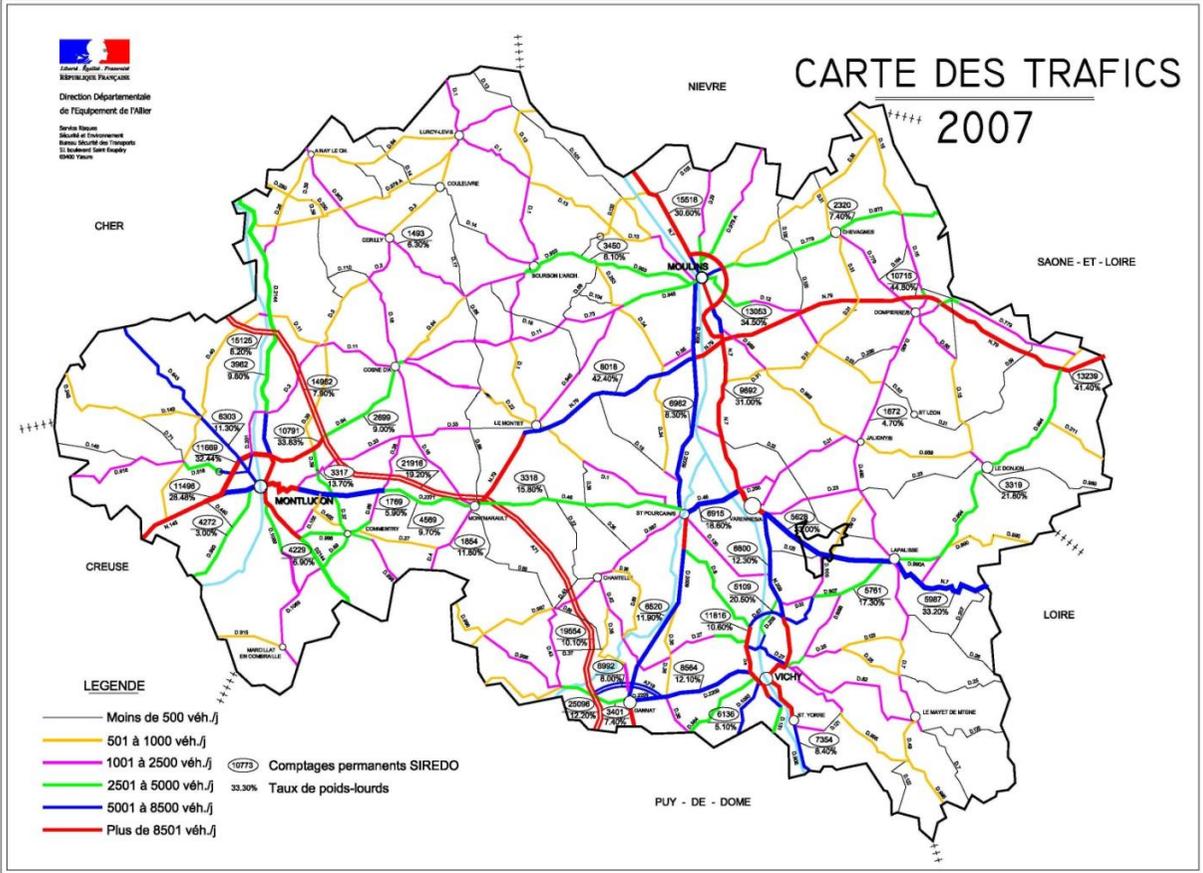
La commune bénéficie d'une **bonne accessibilité routière** en raison du passage d'autres routes départementales sur le territoire communal.

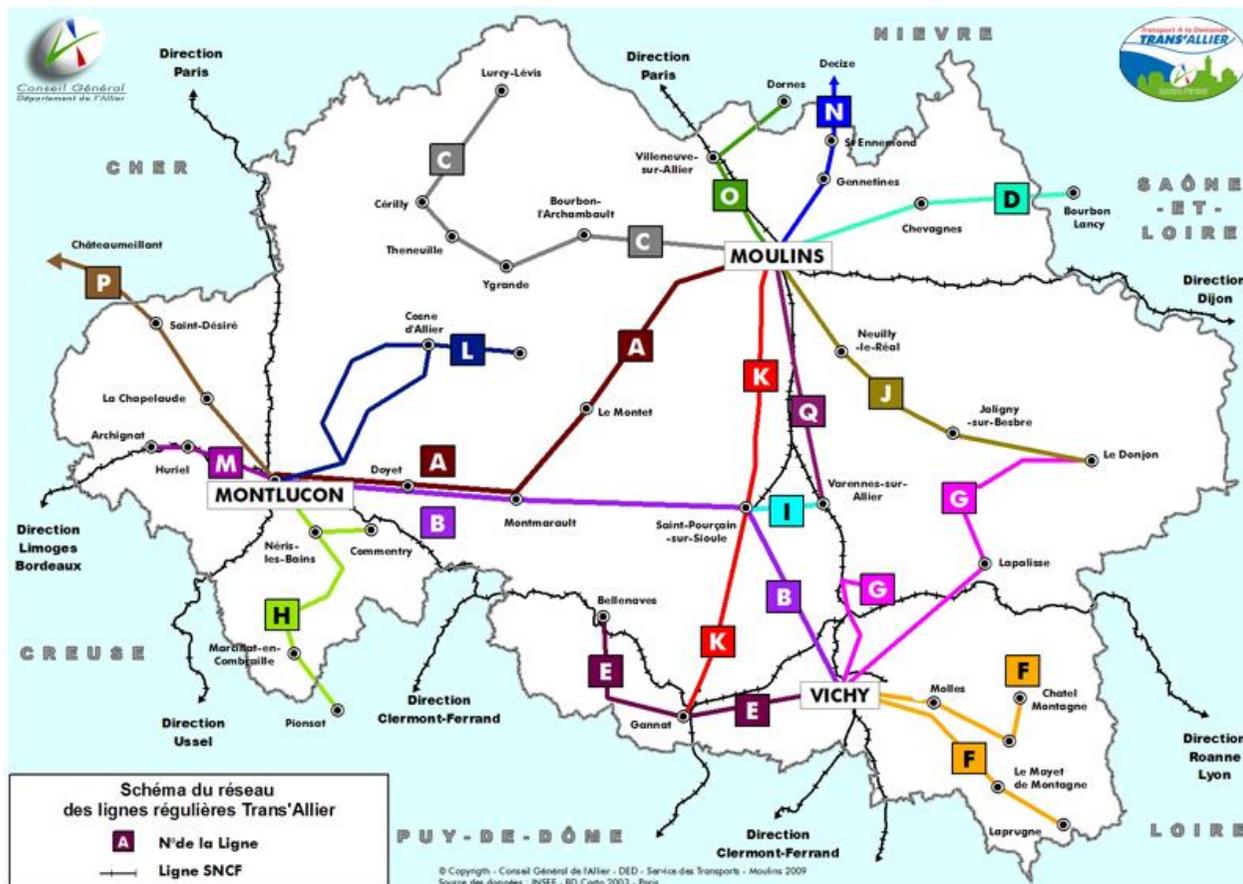
On note en effet le passage de la **RD558, via la RD 658**, et de la **RD258**, qui permettent un accès rapide au centre de l'agglomération vichyssoise.

D'autres **routes départementales** sont également présentes sur la commune de CREUZIER-LE-VIEUX :

- La RD 6 et la RD27, qui assurent une desserte de la zone industrielle de la Rhue
- La RD 174, qui permet également d'accéder à la zone industrielle par le Nord, et qui conduit à Creuzier-le-Neuf.

Le reste du réseau viaire est composé de plusieurs dizaines de kilomètres de chemins communaux nécessaires à la desserte des différents lieux dits de la commune. Ces voies relient le centre bourg aux différents hameaux de la commune et aux communes voisines.





Secteur de Vichy



## Transports collectifs

### Transport par bus

La commune est desservie par deux lignes du réseau de transport de l'agglomération Mobivie :

- La ligne D dessert le bourg,
- La ligne F dessert la zone industrielle de Vichy-Rhue.

### Transport par autocar

La ligne régulière de transport par autocar G, en direction de Vichy et Cusset, dessert la commune de Creuzier-le-Vieux, à deux arrêts.

Le Conseil Départemental de l'Allier a également mis en place un système de **transport à la demande** organisé par secteur (24 secteurs ont été définis sur le département) autour de communes-centre.

Creuzier-le-Vieux dépend à ce titre du secteur de Vichy. Pour ce secteur, le transport à la demande fonctionne les vendredi matin et samedi après-midi seulement.

Notons également la **gratuité des transports scolaires** dans l'Allier, comme dans 38 autres départements français. Près de 17 400 élèves en bénéficient au total : 460 établissements sont desservis par les 532 circuits existants. Le coût de ce service est de 15 millions d'euros par an.

Enfin, le Conseil Départemental motive la population à organiser ses trajets sous la forme de covoiturage, via l'association *Covoiturage Auvergne*, qui fédère l'ensemble des demandes des usagers.

### Transport par train

Les gares SNCF les plus proches sont celles de Vichy, Gannat et St-Germain-des-Fossés.

1ère partie :

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

2ème partie :

**JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U  
ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

3ème partie :

**SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

# SOMMAIRE

## II - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

<b>CHAPITRE I : LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU</b>	<b>82</b>
<b>CHAPITRE II : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD</b>	<b>83</b>
II-1 La méthodologie d'élaboration du PADD	83
II-2 La traduction réglementaire du PADD	93
<b>CHAPITRE III : PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRACOMMUNALES</b>	<b>105</b>
III-1 Les prescriptions nationales	105
III-2 Compatibilité avec les documents, plans ou schémas visés au code de l'urbanisme	106
III-3 Respect des servitudes d'utilité publique et des projets d'intérêt général	129
<b>CHAPITRE IV : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES ASPECTS REGLEMENTAIRES</b>	<b>130</b>
IV-1 Introduction	130
IV-2 Les zones urbaines et à urbaniser	131
IV-3 Les zones agricoles	154
IV-4 Les zones naturelles	156
IV-5 Les autres dispositions réglementaires du PLU	159
<b>CHAPITRE V : LE ZONAGE EN CHIFFRES</b>	<b>161</b>
V-1 Evaluation des superficies des différents zonages	161
V-2 Cohérence du zonage P.L.U avec les prévisions démographiques, le PLH et le SCOT	165
<b>CHAPITRE VI : ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>167</b>
<b>CHAPITRE VII : LE SUIVI</b>	<b>177</b>

## 1. LES RAISONS DE L'ÉLABORATION DU PLU

### Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000), à l'origine de la transformation des POS en PLU, ainsi que les lois Urbanisme et Habitat (loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003), Engagement national pour l'environnement (loi n°2006-872 du 13 juillet 2006) et les lois Grenelle 1 et 2 et récemment la loi ALUR et LAAF, ont apporté de profondes modifications dans le domaine de l'urbanisme. Afin d'intégrer ces nouvelles dispositions législatives et de prévoir de façon cohérente et rationnelle le développement futur de la commune dans un souci de développement durable et dans le respect des orientations du SCOT de Vichy Val d'Allier, la municipalité de CREUZIER LE VIEUX a entrepris de transformer son POS (Plan d'occupation des Sols) en PLU (Plan Local d'Urbanisme).

### Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU

**Les objectifs du PLU visent à répondre à plusieurs enjeux territoriaux développés dans le PADD, et qui s'inscrivent dans la volonté d'améliorer le cadre de vie en constituant un réel cœur de village, de proposer une offre de logements adaptée, de redynamiser les activités du territoire, et de préserver les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation.**

Il s'agit dès lors de :

- Attirer de nouvelles populations en offrant un parc de logements diversifié plus dense et une offre foncière conforme au SCOT;
- Pérenniser les entreprises et les emplois locaux et conforter une offre en commerces et services de proximité ;
- Constituer un réel cœur de village autour d'une polarité centrale regroupant les services administratifs et commerces ;
- Aménager des espaces publics qualitatifs et favoriser la circulation des modes doux ;
- Valoriser le patrimoine bâti et non bâti communal ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation, assurer la continuité des corridors écologiques.

## 2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD

### 2.1 La méthodologie d'élaboration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fait l'objet d'un document spécifique du dossier de PLU. Il synthétise les observations formulées lors des différentes réunions publiques organisées au cours de la démarche d'élaboration entre mai et septembre 2010. Il intègre aussi le fruit **des réunions de travail avec les élus ainsi qu'avec les personnes publiques, associées tout au long de la démarche, et intègre les orientations du SCOT de Vichy Val d'Allier.**

Le projet a été conduit selon une méthodologie particulière découpée en 3 phases et détaillée ci-après :

#### Phase 1 : Définition des atouts, faiblesses, opportunités et menaces

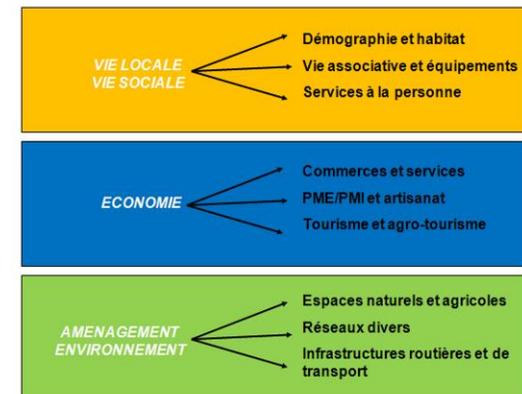
Dans un premier temps, selon 3 thèmes (Economie, Vie locale/vie sociale et Environnement/aménagement), les participants se sont interrogés collectivement sur les atouts que la commune possède et doit renforcer, mais aussi sur les faiblesses et points négatifs qu'elle doit minimiser, voir éliminer.

De manière classique, les atouts et les opportunités peuvent constituer des points d'ancrage ou d'appui pour développer un projet, une action.

Au contraire, les faiblesses et les menaces sont des facteurs ou variables défavorables que l'on cherchera à compenser pour limiter leurs influences négatives.

Les atouts et opportunités peuvent ainsi constituer des *avantages concurrentiels* qui peuvent être mobilisés. Les faiblesses et menaces sont au contraire des *freins au développement* et doivent être soit compensées, soit réduites dans leur champ d'influence.

Dans chaque groupe de travail, il a donc été demandé d'identifier les atouts, faiblesses, opportunités, menaces dans une perspective de partage et d'enrichissement. Chaque suggestion a été traduite en "mots clés ou items" qui ont été sélectionnés et repris dans les grilles ci-après, constituant une base du PADD.



## ATOUTS

## FAIBLESSES

### THEME : 1

#### Economie

#### Commerces

#### Services

#### Artisanat

#### Industrie

#### Tourisme

#### Agriculture

#### Emplois/chômage

...

- Proximité de Vichy et Cusset : bassins d'emplois
- Certain nombre de services présents sur la commune, et diversité.
- Nombreux artisans (beaucoup dans le secteur du bâtiment)
- Grand zone industrielle de la Rhue
- Tissu économique à Creuzier
- Taille de la commune (terrains disponibles)
- Nombreux sentiers, petit patrimoine, crypte mérovingienne, potentiels touristiques
- Tourisme vert

- Pas de cœur de ville, pas de zone commerciale. Pas d'hôtel. Manque d'animation dans le centre du village (café, restaurant, placette, lieu de rencontre...)
- Rareté des commerces
- Manque d'un menuisier-charpentier
- Proximité de Vichy et Cusset (évasion commerciale)
- Peu de visibilité de Creuzier à l'extérieur
- Desserte routière de la commune : axes saturés. Difficultés de desserte et de circulation dans Creuzier.
- Améliorer les liaisons entre les « villages »
- Transports Collectifs pas assez développés (impact environnemental).
- Offre foncière autour de la zone
- Zone industrielle en zone inondable
- Des terrains agricoles sont non exploités
- Difficultés pour l'activité agricole : relief

- Volonté de créer une zone dévolue aux commerces ?
- Zone artisanale à proximité d'une zone industrielle ? (possibilité de complémentarités)
- Augmentation du nombre d'habitants, possibilité pour les artisans
- Redynamiser les activités industrielles
- Communiquer plus sur les potentiels touristiques de la commune (faire un site Internet)
- Redynamiser les activités agricoles

- Risque de fuite des habitants vers Vichy et Cusset (pour bénéficier de la proximité avec les commerces et services)
- Creuzier, ville dortoir ? (risque)
- Menace : délocalisation des activités
- Office de tourisme de Cusset menacé
- Urbanisation : menace sur les espaces agricoles
- Zone industrielle en zone inondable

## OPPORTUNITES

## MENACES

## ATOUTS

### THEME : 2

## Aménagement Environnement Déplacement

### Liaisons et desserte de la commune

### Infrastructures de transport

### Technologies de l'information et de la Communication

### Espaces naturels, espaces boisés

### Paysages

### Patrimoine historique

### Urbanisme

### Consommation d'espaces

### Ressources en eau

### Assainissement

...

- Beaux paysages, espaces naturels, espaces boisés, espaces vallonnés (Il faudrait que les espaces verts soient mieux entretenus par les propriétaires)
- Attrait d'un village à proximité de la ville
- Patrimoine (à valoriser, et augmenter la communication autour du patrimoine)
- Liaisons de la commune (globalement suffisantes)
- Liaison par bus (mais il faudrait des mini-bus en augmentant le nombre d'arrêts et la fréquence)
- Tout-à l'égoût existant dans certains endroits (à généraliser)
- Connexions Internet
- Très bons services de nettoyage de la commune
- Tri des ordures ménagères (il faudrait équiper les ménages de poubelles de tri)

- Réduire la taille des parcelles pour l'urbanisation. Regrouper les zones d'habitat.
- Préservation des espaces naturels entre *Les Guinards* et *Crépin*.
- Adapter les transports (mini-bus mais augmenter les passages). Pour une gratuité des TC.
- Contournement de la commune
- Améliorer la gestion de la zone industrielle
- Développer le tourisme
- Patrimoine historique à faire connaître. Continuer le travail fait par l'association des *amis du passé*, en ouvrant davantage aux visites.
- Faire connaître le patrimoine, les circuits de randonnée...
- Bureau de poste à préserver
- Création d'une maison pour personnes âgées.
- Tri des ordures ménagères
- Généraliser l'assainissement collectif

## FAIBLESSES

- Pas de centre-bourg.
- Gabarit des routes trop petit. Des poids-lourds circulent dans le village (malgré l'interdiction) Vitesses de circulation pratiquées
- Peu de liaisons entre les lieux-dits.
- Faiblesse de desserte par les transports en commun. Inadaptation des moyens en place actuellement. Prévoir des mini-bus à des fréquences plus importantes.
- Sous utilisation du système de transport à la demande Mobival (manque d'informations et de communication) Développer le système de TAD.
- Pas de haut débit dans certains quartiers.
- Revoir l'assainissement.
- Réseau de distribution d'eau potable semble assez mauvais (nombreuses coupures).
- Eau calcaire.
- Problèmes d'entretien des espaces naturels.
- Manque d'entretien des talus en bordure d'habitation et des voies publiques
- Problème des déchets verts (il n'y a plus de ramassage)
- Question du déneigement
- Peu de connaissances sur le patrimoine historique

- Typologie d'habitat
- Urbanisation désordonnée, au bout-à-bout
- Creuzier doit préserver ses espaces naturels de l'urbanisation
- Engorgement des voies de circulation.
- Question de la saturation des réseaux (pluviales, assainissement)
- Certains hameaux ne disposent pas de réseau d'assainissement collectif (Nantille et Petit Nantille).
- Enterrer les réseaux

## OPPORTUNITES

## MENACES

## ATOUTS

## FAIBLESSES

### THEME : 3

#### Vie locale Vie sociale

#### Identité locale

#### Démographie

#### Parc de logements

#### Vie associative

#### Equipements scolaires

#### Equipements sociaux

#### Equipements sportifs...

#### Services à la population

...

- Grand village à proximité de Vichy et Cusset.
- Qualité de vie.
- Vie associative très riche, nombreuses activités
- Nombre d'habitants conséquent
- Services à l'enfance nombreux et efficaces (assistantes maternelles, centre de loisirs...)
- Accessibilité de l'école, travaux récents réalisés sur les équipements scolaires
- Maison de l'enfance et halte garderie de qualité.
- Equipements sportifs récents, en nombre suffisant et fonctionnels
- Pharmacie, médecins, kiné, dentiste, épicerie, poste...
- Sentiers de randonnée

- Maintenir à domicile les personnes âgées
- Installation d'éoliennes
- Réorganiser des évènements (de type fête des voisins...)
- Augmenter le parc de logements
- Développer la vie scolaire
- Développer les zones d'activité sportives
- Attirer de nouveaux commerces.

- Population vieillissante
- Absence de petits pavillons locatifs adaptés aux personnes âgées
- Pas de services de maintien à domicile des personnes âgées
- Manque d'une maison de retraite
- Adapter l'offre en logements pour les faibles revenus. Proposer des logements à loyer modéré
- Manque d'information sur la gestion de la commune
- Transports Collectifs sur Crépin et Cornillon
- Isolement de certains (dans les hameaux...)
- Manque d'un centre
- Manque de commerces de proximité (penser à des commerces ambulants)
- Manque de locaux disponibles pour les associations
- Equipements inappropriés au nombre de licenciés
- Diminution des espaces naturels

- Ne pas diminuer les espaces naturels
- Creuzier doit rester un village rural
- Essoufflement de la vie associative
- Risque de perte de population

## OPPORTUNITES

## MENACES

## Phase 2 : Définition des objectifs de développement et d'aménagement

Grâce aux atouts, faiblesses, opportunités, menaces identifiés lors de la première réunion, **3 grands défis d'aménagement et de développement sont apparus caractéristiques du développement de CREUZIER LE VIEUX :**

### 1. LA CONSTITUTION D'UN CŒUR DE VILLE RENFORCÉ ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

#### ➤ Une politique de l'habitat communale à diversifier

Les objectifs poursuivis par cet enjeu sont de **définir des seuils de développement démographique**, de **produire une offre de logements neufs diversifiée pour renforcer l'attractivité et fluidifier les parcours résidentiels**, de **produire une offre en habitat qui soit adaptée**, de **produire de nouvelles formes de logements plus denses et d'arrêter l'étalement résidentiel**, de **développer le parc locatif en cœur de village**, et de **produire une offre en résidences services**.

#### ➤ Refondre les connexions hameaux/bourgs, et les liaisons à l'échelle de l'agglomération

Les objectifs poursuivis par ce défi sont la **création d'un centre-bourg et de polarités (équipements publics, commerces, services)**, de **renforcer la polarité centrale du village**, de **hiérarchiser la trame viaire secondaire et tertiaire** et **développer les modes de transport collectif et doux**.

#### ➤ Valoriser le patrimoine communal

Les objectifs poursuivis par ce défi sont **d'aménager des espaces publics de qualité** et **favoriser la circulation des modes doux**, de **favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite des équipements**, et **recenser le patrimoine communal**.

### 2. MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### ➤ Un développement économique d'agglomération : la pérennisation des entreprises et des emplois

Les objectifs poursuivis sont **accompagner l'accès à l'emploi**, **développer les coopérations avec les entreprises locales**, **réduire le déséquilibre actifs résidents/emplois locaux** et **proposer et valoriser une offre foncière et immobilière à vocation économique à l'échelle communale et intercommunale**.

#### ➤ Conforter une offre communale en commerces, équipements et services de proximité

Les objectifs poursuivis sont **assurer des complémentarités dans l'offre**, **conforter l'offre de services et équipements liés à la santé**, **définir une politique d'accompagnement et de développement des activités de proximité** et **suivre les successions des locaux vacants et les transmissions**.

### 3. MAITRISE DE L'URBANISATION ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET RESSOURCES

#### ➤ Mettre en place de nouvelles pratiques environnementales

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **développer l'usage des énergies renouvelables** et **diminuer le recours aux énergies fossiles**, de **favoriser une gestion responsable de la commune**, de **maitriser la consommation d'eau**, **adopter les comportements de consommation**, **inciter à l'installation de dispositifs de rétention des eaux de pluie**, **résorber les points d'assainissement individuel** et **généraliser le séparatif**, **valoriser les filières de recyclage des déchets** et **sensibiliser au tri des déchets**.

#### ➤ Une gestion raisonnée des espaces agricoles

Les objectifs poursuivis par ce défi sont **d'accompagner une agriculture raisonnée et durable**, de **prévenir les conflits d'usage**, de **préserver le paysage rural et agricole**, et **enfin de limiter l'étalement urbain en maitrisant les surfaces urbanisables**.

#### ➤ Une gestion durable de la biodiversité, des ressources et espaces naturels

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **préserver les espaces agricoles et naturels sensibles**, de **construire en priorité dans les secteurs déjà urbanisés**, de **protéger les corridors écologiques**, de **valoriser et protéger la biodiversité**, et de **gérer les risques**.

**Lors de la deuxième réunion publique, l'objectif a été de décliner ces 3 défis de développement en orientations et actions à mettre en œuvre via le Plan Local d'Urbanisme** compte tenu des caractéristiques et potentiels du territoire, des attentes des acteurs locaux et du contexte dans lequel s'inscrit la commune de CREUZIER-LE-VIEUX, synthétisé ci-après :

Le village de Creuzier-le-Vieux est implanté principalement sur le haut du coteau, dans les **contreforts des Monts du Bourbonnais**. Le village s'inscrit discrètement dans le paysage, notamment en raison de la dispersion des zones bâties et de l'accompagnement végétal par lequel arbres de jardin et bocages se confondent.

**L'urbanisation du village de Creuzier-le-Vieux s'est réalisée à partir des centralités existantes, le cœur de bourg et les hameaux, et s'est développée le long des voies de circulation.** Cette forme d'urbanisation, « en étoile », a pour conséquence de laisser de larges espaces libres entre les branches de l'étoile.

**La commune de Creuzier-le-Vieux ne dispose pas d'un centre-bourg renforcé.** Son urbanisation s'est développée le long de l'axe principal de circulation qui dessert le centre du village, la RD558. Le secteur du village est caractérisé par une faible densité bâtie ; de nombreux espaces vides, jardins sont présents et marquent l'absence de continuité du bâti. La **pression urbaine**, liée à la proximité avec le pôle voisin de Vichy, se traduit dans le paysage par un phénomène de fort mitage. Il s'agit d'une périurbanisation linéaire, ou sous forme de lotissements, caractéristique de communes résidentielles, sans cœur de village réellement constitué. Le centre originel du bourg a perdu sa fonctionnalité au profit des zones périphériques plus récentes.

Les extensions de zones résidentielles sont très importantes le long des voies, notamment en direction de Vichy et Cusset, où un tissu urbanisé quasiment continu a été formé. La consommation d'espaces naturels et agricoles au profit de l'urbanisation résidentielle a été très importante sur la commune de Creuzier-le-Vieux.

## DEFI I

LA  
CONSTITUTION  
D'UN CŒUR  
DE VILLE  
RENFORCE**ENJEU N°1 : Une politique de l'habitat communale à diversifier****1. DÉFINIR DES SEUILS DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE À MOYEN ET LONG TERME, EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PLH**

- Augmenter la population de la commune en fixant un seuil de développement à terme (objectif visé de 3500 habitants). Prévoir une évolution démographique en lien avec la construction de logements concentrée autour du centre-bourg

**2. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ**

- Densifier autour du cœur de village (valoriser la réserve foncière de 7ha maîtrisée par la commune)
- Adapter les moyens de transport (valoriser le transport à la demande)

**3. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS DIVERSIFIÉE**

- Prendre en compte le vieillissement de la population et la baisse de la taille des ménages (construire des logements adaptés au vieillissement et proches des activités de commerces et services)
- La production de logements visée est de 650 logements à l'horizon 2033
- Résidences-services pour les séniors (à proximité des commerces), ou aides pour améliorer les logements occupés par les personnes âgées. Une offre spécifique de logements et services doit être mise en œuvre.

**4. PRODUIRE UNE OFFRE ADAPTÉE EN HABITAT, ACCESION À LA PROPRIÉTÉ OU EN LOCATIF, POUR L'ACCUEIL DE JEUNES MÉNAGES AVEC ENFANTS**

- Les effectifs scolaires, au nombre de 250, implique la présence d'environ 500 familles avec des enfants scolarisés de 3 à 11 ans. Le nombre d'enfants est d'environ 600 entre 0 et 15 ans, dont 300 enfants scolarisables en maternelle et primaire compte tenu de la proximité de Vichy et Cusset qui favorise une évasion. Pour maintenir les effectifs, il est important qu'une vingtaine de jeunes ménages avec enfant s'installent par an.
- Pour accompagner le vieillissement de la population et réduire l'impact de la baisse de la taille des ménages, à population constante, l'augmentation de 50 logements sur dix ans est nécessaire (5 logements/an).
- Environ 20 logements par an font l'objet d'emménagement et permettent un renouvellement partiel de la population au rythme de 1.5% par an.
- Il est donc nécessaire de prévoir la production d'environ 15 logements/an, en dehors des déménagements et emménagements dans le parc existant, soit 150 logements à l'horizon 2020.

**5. DÉVELOPPER LE PARC LOCATIF EN CŒUR DE BOURG**

- Les logements locatifs représentent seulement 7,8% des résidences principales (97 logements), dont seulement 21 logements locatifs sociaux. Le parc locatif social ou libre doit être développé à hauteur d'un minimum de 10% du parc total, soit environ 150 logements à l'horizon 2020 représentant le 1/3 des nouveaux logements. Cette production locative est indispensable pour créer les conditions d'un renouvellement significatif et favoriser une mobilité résidentielle.

**6. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES OPÉRATIONS NOUVELLES**

- Avoir un programme de parc social plus harmonieux. La production d'environ 50 logements sociaux sur 10 ans semble nécessaire.

**ENJEU N°2 : Refondre les connexions hameaux/bourg et les liaisons à l'échelle de l'agglomération****1. HIERARCHISER LA TRAME VIAIRE SECONDAIRE ET TERTIAIRE QUI DESSERT LES DIFFERENTS HAMEAUX ET LE BOURG EN INTEGRANT ET SECURISANT LA CIRCULATION DES MODES DOUX**

- Déviation des flux poids-lourds
- Créer des liaisons piste cyclable (Les Ailes – Pont Boutiron Rhue ; Cusset-Creuzier (en pente douce))
- Sécuriser les cheminements piétons
- Mettre en œuvre un plan de déplacement et de circulation communal

**2. ADAPTER LE SYSTEME DE TRANSPORTS COLLECTIFS**

- Diminuer la taille des véhicules mais offrir une desserte plus importante
- Revoir le transport intercommunautaire pour desservir le bourg par de petits bus
- Favoriser le covoiturage

**3. VALORISER LA DESSERTE EN TRANSPORT A LA DEMANDE**

- Améliorer la desserte et la fréquence
- Actions de sensibilisation de VVA

**4. HIERARCHISATION DES INFRASTRUCTURES DE MOBILITES ET DEPLACEMENTS, TRANSPORTS INDIVIDUELS OU COLLECTIFS.**

- Développer le covoiturage

**ENJEU N°3 : Valoriser le patrimoine communal****1. RENFORCEMENT D'UN CENTRE-BOURG**

- Créer un centre-bourg multi-activités autour d'une polarité scolaire et administrative déjà existante
- Renforcer la cohésion communale autour d'un lieu emblématique et d'échanges

**2. CRÉATION DES LIEUX DE RENCONTRE, ESPACES PUBLICS, AUTOUR DE POLARITÉS**

- Créer un lieu de rencontre hors association
- Créer des espaces de jeux pour les enfants (à proximité de l'école maternelle ou du centre de loisirs)

**3. RECENSEMENT DU PATRIMOINE BÂTI ET NON BÂTI**

- La montagne verte, ancienne colonie de vacances : site inoccupé à aménager.

**4. VALORISATION DE LA CONNAISSANCE DES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET DU PATRIMOINE COMMUNAL**

- Mise en valeur du patrimoine : meilleure signalisation des sites, journées du patrimoine. Organiser de l'évènementiel autour de ces sites.

**5. VALORISATION D'UNE TRAME VERTE DÉDIÉE AUX MODES DOUX**

- Aménager des pistes cyclables pour relier les hameaux, également le long de l'Allier.

**6. CONCEVOIR UN CŒUR DE BOURG A VOCATIONS MIXTES, HABITAT ET ACTIVITÉS DE COMMERCE/SERVICES**

- Rassembler les différents services administratifs : mairie, poste, afin d'éviter l'évasion commerciale.

**7. FAVORISER L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE DES ÉQUIPEMENTS**

## DEFI II

### MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### ENJEU N°4 : Un développement économique d'agglomération : la pérennisation des entreprises et des emplois

1. **ACCOMPAGNER L'ACCES A L'EMPLOI**
  - Mettre en place un suivi des emplois proposés par les entreprises locales (pôle emploi + outil communal).
2. **DEVELOPPER LES COOPERATIONS AVEC LES ENTREPRISES LOCALES**
  - Faciliter les démarches administratives lors de l'implantation de nouvelles entreprises
3. **REDUIRE LE DESEQUILIBRE ACTIFS RESIDENTS/EMPLOIS LOCAUX**
  - Diversifier les formes de logements, locatifs, accession à la propriété, petits collectifs, individuels groupés,...
4. **ENTREPRENDRE DES ACTIONS DE PROMOTION DE LA COMMUNE AUPRES DES ENTREPRISES**
  - Articuler politique communautaire avec politique communale en matière d'économie.
5. **PROPOSER UN ACCOMPAGNEMENT DES TRES PETITES ENTREPRISES ET AUTRES ENTREPRENEURS**
  - Locaux et services partagés
6. **METTRE EN PLACE UN SUIVI DE L'OFFRE IMMOBILIERE ET FONCIERE DES LOCAUX D'ACTIVITES**
  - Optimiser les locaux existants dans la zone industrielle de Vichy Rhue. Il reste des locaux inutilisés (bien que très limités).
7. **ACCOMPAGNER L'EMERGENCE D'UNE ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE**
  - Favoriser les actions d'insertion par l'économie
8. **AMELIORER LA VALORISATION DES ESPACES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE**
  - Proposer une offre en commerces plus étoffée et diversifiée
  - Regrouper les activités de proximité dans le centre-bourg : pain - journal – épicerie...
  - Renforcer la zone industrielle de la Rhue et la spécialiser, pour attirer des sous-traitants. Création d'une pépinière d'entreprises.
9. **AMELIORER LES DEPLACEMENTS**
  - Faciliter le covoiturage
  - Contournement de l'agglomération
  - Améliorer le réseau ferroviaire (Liaisons Clermont-Paris ...)

#### ENJEU N°5 : Conforter une offre communale en commerces, équipements et services de proximité

1. **ASSURER DES COMPLEMENTARITES DANS L'OFFRE : COMMERCES/SERVICES**
  - Créer un cœur de village plus commerçant qui deviendrait également un lieu de rencontre et d'échanges
  - Renforcer et diversifier l'offre commerciale
  - Créer des lieux d'échanges pour dynamiser la commune.
2. **CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES ET EQUIPEMENTS LIES A LA SANTE**
  - Regrouper les services à la personne, dont les activités de santé (pharmacie, médecins, dentistes, infirmiers...) dans un lieu commun (maison ou « pôle santé »)
3. **DEFINIR UNE POLITIQUE D'ACCOMPAGNEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE COMMERCES, SERVICES, ARTISANAT, AVEC UN PROGRAMME D'ACTIONS CONCRET**
  - Locaux commerciaux: pratiquer de faibles loyers pour augmenter la demande.
  - Travailler en coopération avec VVA
  - Proposer des locaux à des exploitants
4. **FAVORISER LES ACTIONS COLLECTIVES DES ACTIVITES DE COMMERCES, ARTISANAT, SERVICES**
  - Association des commerçants, artisans et professionnels ou travailleurs indépendants
5. **SUIVI DES SUCCESSIONS DES LOCAUX VACANTS**

**DEFI III**

**MAITRISE DE  
L'URBANISATION  
ET  
PRESERVATION  
DES ESPACES  
NATURELS ET  
RESSOURCES**

**ENJEU N°6 : Mettre en place de nouvelles pratiques environnementales**

1. **DEVELOPPER L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DIMINUER LE RECOURS AUX ENERGIES FOSSILES**
  - ☞ Energies renouvelables : bâtiments publics, équipements
2. **GESTION RESPONSABLE DE LA COMMUNE, BATIMENTS BASSE CONSOMMATION OU A ENERGIE POSITIVE**
  - ☞ Programmer l'éclairage public, sans pénaliser la sécurité des habitants.
  - ☞ Favoriser la construction de bâtiments basse consommation ou à énergie positive
3. **MAITRISE ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION EN EAU POTABLE, EAU DOMESTIQUE, A USAGE AGRICOLE ET INDUSTRIEL**
  - ☞ Favoriser la récupération des eaux de ruissellement et une moindre consommation de l'eau potable
4. **ADAPTER LES COMPORTEMENTS DE CONSOMMATION**
  - ☞ Sensibiliser à des éco comportements
5. **DISPOSITIFS DE RETENTION DES EAUX DE PLUIE**
  - ☞ Inondations village de Rhue : maintenance du réseau de collecte des eaux pluviales (compétence VVA).
  - ☞ Dispositif de rétention des eaux de pluie. Encourager la réutilisation des eaux de pluie dans les zones résidentielles.
  - ☞ Prendre en compte le régime torrentiel de certains cours d'eau.
6. **RESORBER LES POINTS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL ET GENERALISER LE SEPARATIF**
7. **VALORISER LES FILIERES DE RECYCLAGE DES DECHETS, DEVELOPPER LE COMPOSTAGE. SENSIBILISER LES DIFFERENTS PUBLICS AU TRI DES DECHETS**
  - ☞ Education pour le compostage par exemple
  - ☞ Actions pédagogiques

**ENJEU N°7 : Une gestion raisonnée des espaces agricoles**

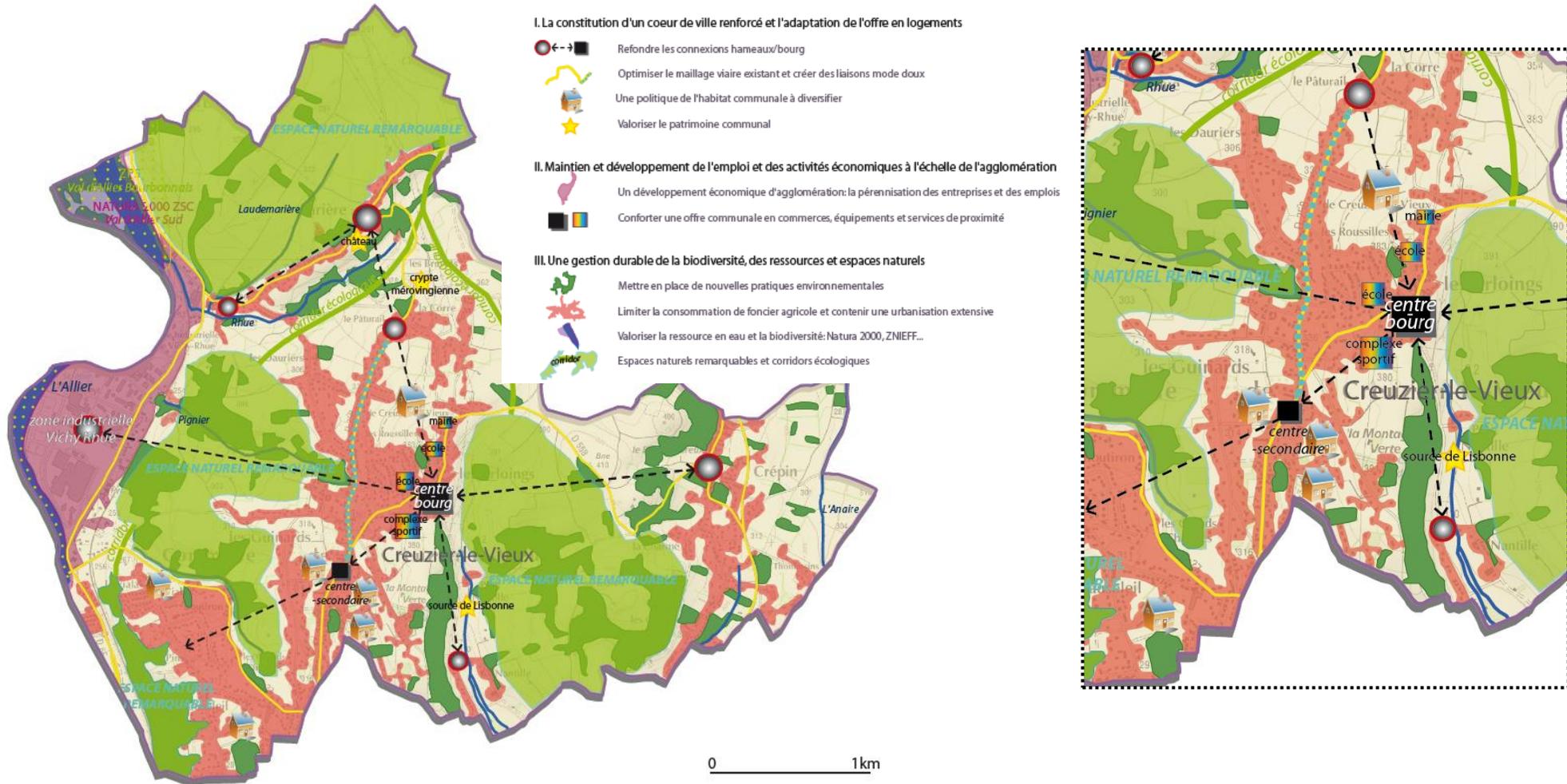
1. **GESTION DES SUCCESSIONS DES ACTIVITES AGRICOLES**
  - ☞ Favoriser les remembrements volontaires des parcelles
  - ☞ Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs
2. **ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'UNE AGRICULTURE RAISONNEE ET DURABLE**
  - ☞ Conserver les fossés naturels pour l'écoulement des eaux de pluie
  - ☞ Respecter le profil des terrains
  - ☞ Préserver les haies
  - ☞ Prendre en compte les difficultés de circulation des engins agricoles pour l'aménagement des voies
  - ☞ Préserver des surfaces suffisantes pour permettre l'épandage
3. **GESTION DES INTERFACES ENTRE ESPACES URBANISES ET AGRICOLES, ET LES FRANGES URBAINES**
  - ☞ Préserver les espaces agricoles et zones vertes
  - ☞ Préserver les milieux naturels, la diversité des paysages
  - ☞ Conserver les chemins de randonnée
  - ☞ Recenser les chemins pour une remise en état ou créer des continuités avec les chemins piétons
  - ☞ Patrimoine vernaculaire, témoin de l'histoire rurale.
4. **LIMITER L'ETALEMENT URBAIN / MAITRISE LES SURFACES URBANISABLES EN ASSURANT UNE GESTION DU PATRIMOINE FONCIER**
  - ☞ Construire dans les zones déjà urbanisées
  - ☞ Limiter l'étalement urbain : densifier le bourg
  - ☞ Préserver les exploitations agricoles en limitant les constructions nouvelles en dehors des zones déjà urbanisées
  - ☞ Conserver des terrains où la chasse est autorisée

**ENJEU N°8 : Une gestion durable de la biodiversité, des ressources et espaces naturels**

- ✓ **AMÉLIORATION DE LA CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ**
  - ☞ Instaurer un suivi environnemental en quantifiant les éléments remarquables de biodiversité.
- ✓ **PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**
  - ☞ Densifier l'habitat dans le cœur de village et dans les tissus urbains existants, et diminuer l'urbanisation au bout-à-bout.
  - ☞ Interdire l'urbanisation diffuse
  - ☞ Limiter l'extension des constructions existantes
- ✓ **PRÉSERVER, ENTRETENIR ET VALORISER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES, COURS D'EAU ET SECTEURS HUMIDES, ESPACES BOISÉS**
  - ☞ Renforcer la réglementation pour la préservation des haies, pour des pratiques culturales plus proches de l'environnement (limitation des engrais).
  - ☞ Préserver les corridors écologiques (créer des continuités entre les espaces naturels sensibles). Haies pour protéger les espaces naturels
  - ☞ Protection des ruisseaux (20m de part et d'autre)
- ✓ **PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET RURAL.**
  - ☞ Développer le volet paysager et architectural au niveau du règlement du PLU.
- ✓ **GESTION DES RISQUES NATURELS (MOUVEMENT DE TERRAIN, GONFLEMENT D'ARGILE, INONDATION...)**
  - ☞ Actions de sensibilisation
- ✓ **VALORISER LA BIODIVERSITÉ ORDINAIRE, ESPACES PUBLICS, JARDINS, GESTION DES ARBRES EN MILIEUX URBANISÉS OU NATURELS, LES CHEMINS RURAUX...**
  - ☞ Conforter la pédagogie autour de la biodiversité, notamment dans les écoles.

### Phase 3 : Représentations graphiques des objectifs de développement et d'aménagement

L'objet de la troisième et dernière étape a consisté à ce que les participants spatialisent, dans la mesure du possible, les différentes orientations de développement et d'aménagement du territoire précitées.



## 2.2 La traduction réglementaire du PADD

Principaux objectifs, enjeux et orientations du PADD	Traduction réglementaire
<b>DEFI I</b> <b>LA CONSTITUTION D'UN CŒUR DE VILLAGE RENFORCE</b>	
<p><b>ENJEU N°1 : Une politique de l'habitat communale à diversifier</b></p> <p><b>1. DEFINIR DES SEUILS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A MOYEN ET LONG TERME, EN COMPATIBILITE AVEC LE PLH</b></p> <p>➤ Augmenter la population de la commune en fixant un seuil de développement à terme (objectif visé de 3500 habitants). Prévoir une évolution démographique en lien avec la construction de logements concentrée autour du centre-bourg</p> <p><b>2. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EQUILIBRE</b></p> <p>➤ Densifier autour du cœur de village (valoriser la réserve foncière de 7ha maîtrisée par la commune)</p> <p>➤ Adapter les moyens de transport (valoriser le transport à la demande)</p> <p><b>3. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS DIVERSIFIEE</b></p> <p>➤ Prendre en compte le vieillissement de la population et la baisse de la taille des ménages (construire des logements adaptés au vieillissement et proches des activités de commerces et services)</p> <p>➤ La production de logements visée est de 650 logements à l'horizon 2033</p>	<p>Le PLU a défini les secteurs de développement urbain suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les dents creuses dans les zones urbanisées qui représentent au total 10,41ha (près de 40 ha dans le POS) afin de densifier ces secteurs, le plus souvent proches des équipements et commerces/services. Le comblement de ces dents creuses n'a pas d'impact supplémentaire sur les paysages ou sur l'activité agricole. Il est à noter un phénomène de rétention foncière qui limite toutefois la disponibilité effective du foncier.</li> <li>• des zones à urbaniser pour lesquelles des orientations d'aménagement ont été dessinées pour favoriser une urbanisation ordonnée et qualitative, et favoriser de nouvelles formes urbaines plus denses. Un phasage de ces zones a également été défini : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones AU1 égales à 4,92 ha sont immédiatement constructibles. Elles correspondent à des tènements de taille plus importante mais raisonnable situés à l'intérieur de la tâche urbaine de Creuzier-le-Vieux.</li> <li>- les zones AU2 sont de taille plus importante et représentent 9 ha. Elles sont urbanisables à moyen terme (3 à 7 ans).</li> <li>- la zone AU3 de près de 3ha correspond à un secteur enclavé constitué de fonds de parcelles condamnés pour un usage agricole.</li> </ul> </li> </ul> <p>Le PLU limite la superficie des zones AU par rapport au POS qui prévoyait une constructibilité plus importante (total des zones AU de près de 30 ha, contre 16,96 ha dans le PLU en projet). Par ailleurs, les secteurs disponibles en zone U ou NB ont également été réduits dans les hameaux.</p> <p>Parmi les zones à urbaniser, certaines zones comme Les Guinards ou Les Roussilles sont stratégiques puisqu'ils ont pour vocation de constituer des pôles de centralité de la commune proposant une typologie d'habitat diversifiée accompagnée d'une offre commerciale et de services de proximité. Le tout dans un cadre de vie de qualité : espaces verts et publics qualitatifs, voies modes doux ... .</p> <p>Elles permettront ainsi de proposer une offre diversifiée en logements neufs et de répondre à des objectifs de densité et de consommation raisonnée de l'espace, via les orientations d'aménagement dessinées. Ces orientations visent également une qualité des espaces publics, dans le respect des principes du</p>

- Résidences-services pour les séniors (à proximité des commerces), ou aides pour améliorer les logements occupés par les personnes âgées. Une offre spécifique de logements et services doit être mise en œuvre.

#### 4. PRODUIRE UNE OFFRE ADAPTEE EN HABITAT, ACCESSION A LA PROPRIETE OU EN LOCATIF, POUR L'ACCUEIL DE JEUNES MENAGES AVEC ENFANTS

- Les effectifs scolaires, au nombre de 250, implique la présence d'environ 500 familles avec des enfants scolarisés de 3 à 11 ans. Le nombre d'enfants est d'environ 600 entre 0 et 15 ans, dont 300 enfants scolarisables en maternelle et primaire compte tenu de la proximité de Vichy et Cusset qui favorise une évacuation. Pour maintenir les effectifs, il est important qu'une vingtaine de jeunes ménages avec enfant s'installent par an.
- Pour accompagner le vieillissement de la population et réduire l'impact de la baisse de la taille des ménages, à population constante, l'augmentation de 50 logements sur dix ans est nécessaire (5 logements/an).
- Environ 20 logements par an font l'objet d'emménagement et permettent un renouvellement partiel de la population au rythme de 1.5% par an.

#### 5. DEVELOPPER LE PARC LOCATIF EN CŒUR DE BOURG

- Les logements locatifs représentent seulement 7,8% des résidences principales (97 logements), dont seulement 21 logements locatifs sociaux. Le parc locatif social ou libre doit être développé à hauteur d'un minimum de 10% du parc total, soit environ 150 logements à l'horizon 2020 représentant le 1/3 des nouveaux logements. Cette production locative est indispensable pour créer les conditions d'un renouvellement significatif et favoriser une mobilité résidentielle.

développement durable.

Une mixité des typologies d'habitat est recherchée dans les futures zones à urbaniser, ainsi que dans les zones U déjà existantes, afin d'attirer des jeunes ménages sur la commune, et de fluidifier les parcours résidentiels.

L'extension du parc locatif social permettra de proposer une offre résidentielle aux revenus modestes. Une mixité de l'habitat est visée, en prévoyant une part de logements sociaux intégrée aux opérations nouvelles.

Un programme de production de logements adaptés aux personnes âgées, types résidences-services pourra être envisagé par la Commune, en partenariat avec d'autres acteurs du territoire (VVA). Ce projet devra être envisagé dans des secteurs stratégiques de la Commune, à savoir à proximité directe des futurs pôles de centralité, où pourront également être implantés des équipements liés à la santé. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés pour faciliter la circulation des personnes âgées.

Outre la construction neuve, la réhabilitation des logements anciens, et leur adaptation aux personnes à mobilité réduite, constitue une alternative à la construction de logements neufs en jouant sur la résorption de la vacance (113 logements vacants à Creuzier). Cette orientation nécessite la mise en place d'outils indépendants du PLU, faisant intervenir des acteurs publics (collectivité, ANAH, DDT, département, CAF,...), et ne peut être envisagée sans le concours des acteurs publics ou privés (bailleurs...). La commune via le droit de préemption urbain pourra éventuellement selon les opportunités intervenir sur certains bâtiments jugés sensibles, notamment dans le cœur de village.

Les anciens bâtiments agricoles en zone A ou N, sont susceptibles d'être transformés en habitation.

Concernant les **objectifs quantitatifs de production de logements sociaux entre 2010 et 2015**, le PLH a fixé pour la commune de CREUZIER LE VIEUX, **une production globale de 50 logements sociaux sur la période**, dont 47 logements sociaux publics et 3 logements conventionnés privés **ainsi que 20 logements locatifs à loyer libre. La zone AU2 des Roussilles pourrait accueillir ce type de logements.**

<p><b>6. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES OPERATIONS NOUVELLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Avoir un programme de parc social plus harmonieux. La production d'environ 50 logements sociaux sur 10 ans semble nécessaire.</li> </ul>	
<p><b>ENJEU N°2 : Refondre les connexions hameaux/bourg et les liaisons à l'échelle de l'agglomération</b></p> <p><b>1. HIERARCHISER LA TRAME VIAIRE SECONDAIRE ET TERTIAIRE QUI DESSERT LES DIFFERENTS HAMEAUX ET LE BOURG EN INTEGRANT ET SECURISANT LA CIRCULATION DES MODES DOUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Déviation des flux poids-lourds</li> <li>➤ Créer des liaisons piste cyclable (Les Ailes – Pont Boutiron Rhue ; Cusset-Creuzier (en pente douce))</li> <li>➤ Sécuriser les cheminements piétons</li> <li>➤ Mettre en œuvre un plan de déplacement et de circulation communal</li> </ul> <p><b>2. ADAPTER LE SYSTEME DE TRANSPORTS COLLECTIFS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diminuer la taille des véhicules mais offrir une desserte plus importante</li> <li>➤ Revoir le transport intercommunautaire pour desservir le bourg par de petits bus</li> </ul>	<p>Ces questions de déplacements au niveau local sont abordées dans les orientations d'aménagement et de programmation. En effet, des cheminements modes doux intra et intervillages sont esquissés dans les futurs secteurs de développement urbain.</p> <p>Les orientations d'aménagement prévoient à l'intérieur des zones à urbaniser des cheminements piétonniers de qualité, ainsi que des espaces dédiés aux voitures d'une faible emprise (système de bipasse et sens unique) afin de favoriser la circulation des modes doux intra et intervillages. Le PLU prévoit une urbanisation en priorité à proximité du futur cœur de bourg, afin de réduire les distances et d'inciter aux modes doux pour les déplacements en direction des équipements/commerces et services.</p> <p>Cette question de la circulation et des déplacements peut être approfondie dans le cadre d'une étude d'aménagement de bourg en partenariat avec le Conseil Départemental.</p> <p>Ces orientations trouveront écho auprès de partenaires tels que l'intercommunalité, le Conseil Départemental compétents dans ces domaines propres à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie : desserte, transports collectifs, covoiturage ...</p>

<p>➤ Favoriser le covoiturage</p> <p><b>3. VALORISER LA DESSERTE EN TRANSPORT A LA DEMANDE</b></p> <p>➤ Améliorer la desserte et la fréquence</p> <p>➤ Actions de sensibilisation de VVA</p> <p><b>4. HIERARCHISATION DES INFRASTRUCTURES DE MOBILITES ET DEPLACEMENTS, TRANSPORTS INDIVIDUELS OU COLLECTIFS.</b></p> <p>➤ Développer le covoiturage</p>	
<p><b>ENJEU N°3 : Valoriser le patrimoine communal</b></p> <p><b>1. RENFORCEMENT D’UN CENTRE-BOURG</b></p> <p>➤ Créer un centre-bourg multi-activités autour d’une polarité scolaire et administrative déjà existante</p> <p>➤ Renforcer la cohésion communale autour d’un lieu emblématique et d’échanges</p> <p><b>2. CREATION DES LIEUX DE RENCONTRE, ESPACES PUBLICS, AUTOUR DE POLARITES</b></p> <p>➤ Créer un lieu de rencontre hors association</p> <p>➤ Créer des espaces de jeux pour les enfants (à proximité de l’école maternelle ou du centre de loisirs)</p>	<p>Le projet de créer un futur cœur de village/pôle de centralité de la commune de Creuzier-le-Vieux s’avère être un enjeu majeur d’aménagement et de développement durables, car il est envisagé de créer un ou deux espaces centraux, qui regrouperait une diversification des fonctions : habiter, consommer, se divertir. C’est l’ambition des secteurs des Guinards et des Roussilles.</p> <p>La commune de CREUZIER doit maintenir son tissu économique local et ses équipements afin de ne pas être réduite au rôle de commune dortoir de Vichy.</p> <p>Les orientations poursuivies visent à créer des espaces publics qualitatifs, vecteurs de rencontre et d’échanges, ainsi qu’à créer un espace de consommation répondant aux besoins de première nécessité (services et commerces de proximité), mais également des équipements, notamment liés à la santé, et des activités non nuisantes (tertiaires, petit artisanat,...), afin de réduire les flux de déplacements en direction des pôles extérieurs. Ces objectifs trouvent leur traduction au sein des principes d’aménagement esquissés dans le PLU. L’aménagement d’espaces publics qui soient qualitatifs, de cheminements piétons sécurisés, et l’amélioration de l’accessibilité des commerces et équipements, pourront également être traités de manière plus opérationnelle à travers la mise en œuvre d’une Etude d’Aménagement de Bourg.</p> <p>Toujours dans le sens de créer des polarités, une zone AUL, zone à urbaniser à vocation touristique et sportive, de 4 ha a été définie à proximité immédiate du pôle sportif et de loisirs existant aux Communaux des Guinards.</p>

<p><b>3. RECENSEMENT DU PATRIMOINE BATI ET NON BATI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La montagne verte, ancienne colonie de vacances : site inoccupé à aménager.</li> </ul> <p><b>4. VALORISATION DE LA CONNAISSANCE DES ENTITES PAYSAGERES ET DU PATRIMOINE COMMUNAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en valeur du patrimoine : meilleure signalisation des sites, journées du patrimoine. Organiser de l'évènementiel autour de ces sites.</li> </ul> <p><b>5. VALORISATION D'UNE TRAME VERTE DEDIEE AUX MODES DOUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aménager des pistes cyclables pour relier les hameaux, également le long de l'Allier.</li> </ul> <p><b>6. CONCEVOIR UN CŒUR DE BOURG A VOCATIONS MIXTES, HABITAT ET ACTIVITES DE COMMERCES/SERVICES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rassembler les différents services administratifs : mairie, poste, afin d'éviter l'évasion commerciale.</li> </ul> <p><b>7. FAVORISER L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE DES EQUIPEMENTS</b></p>	<p>Le PLU recense des éléments de patrimoine remarquables afin d'en assurer leur protection. Cependant, la mise en valeur du patrimoine local doit être accompagnée de la mise en œuvre d'une politique touristique intercommunale renforcée via une communication plus importante.</p> <p>Le PLU participe également à la préservation du patrimoine local et des paysages en proposant des formes urbaines s'intégrant à l'architecture locale via le règlement et à la protection des paysages naturels et agricoles en limitant le mitage et en favorisant au contraire une densification au sein des espaces déjà urbanisés.</p> <p>Ces orientations sont abordées précédemment.</p>
---	---

<b>DEFI II</b>	
<b>MAINTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	
<p><b>ENJEU N°4 : Un développement économique d'agglomération : la pérennisation des entreprises et des emplois</b></p> <p><b>1. ACCOMPAGNER L'ACCES A L'EMPLOI</b></p> <p>➤ Mettre en place un suivi des emplois proposés par les entreprises locales (pôle emploi + outil communal).</p> <p><b>2. DEVELOPPER LES COOPERATIONS AVEC LES ENTREPRISES LOCALES</b></p> <p>➤ Faciliter les démarches administratives lors de l'implantation de nouvelles entreprises</p> <p><b>3. REDUIRE LE DESEQUILIBRE ACTIFS RESIDENTS/EMPLOIS LOCAUX</b></p> <p>➤ Diversifier les formes de logements, locatifs, accession à la propriété, petits collectifs, individuels groupés,...</p> <p><b>4. ENTREPRENDRE DES ACTIONS DE PROMOTION DE LA COMMUNE AUPRES DES ENTREPRISES</b></p>	<p>L'accompagnement du dynamisme des activités économiques est une orientation qui vise notamment à installer ou maintenir un tissu d'activités à Creuzier-le-Vieux, afin de limiter les flux routiers en direction de la ville-centre de Vichy, pour les besoins de consommation et pour l'emploi.</p> <p>Localement, l'activité économique repose sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des activités et services de proximité : presse, pharmacie, restaurants, coiffeurs, carrossier....</li> <li>- Des activités artisanales : électricité, plomberie, maçonnerie...</li> <li>- Des activités de type industriel, artisanal et commercial : zone d'activités intercommunale Vichy-Rhue</li> <li>- L'activité agricole bovine et céréalière avec 6 exploitations.</li> </ul> <p>Etant donné la présence d'un tissu économique important et diversifié, il est nécessaire que l'intercommunalité compétente en matière économique intervienne sous forme de partenariats (avec CCI, missions locales, pôle emploi, clubs d'entrepreneurs) et d'actions d'accompagnement à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour veiller à la pérennisation des activités locales et donc des emplois,</li> <li>- pour proposer une offre foncière et immobilière à vocation économique locale,</li> <li>- pour promouvoir les savoirs faire et entreprises locales.</li> </ul> <p>Le développement d'activités artisanales, commerciales et de services passent nécessairement par un développement démographique raisonné et donc d'une clientèle potentielle suffisante pour permettre aux commerces existants d'assurer leur rentabilité. L'enjeu est donc de permettre à minima, le renouvellement de la population en proposant une offre de logements adaptée et diversifiée.</p> <p>Par ailleurs, la commune peut par délibération motivée et conformément à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce, et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption[...], les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces ou de baux commerciaux.</p>

<p>➤ Articuler politique communautaire avec politique communale en matière d'économie.</p> <p><b>5. PROPOSER UN ACCOMPAGNEMENT DES TRES PETITES ENTREPRISES ET AUTRES ENTREPRENEURS</b></p> <p>➤ Locaux et services partagés</p> <p><b>6. METTRE EN PLACE UN SUIVI DE L'OFFRE IMMOBILIERE ET FONCIERE DES LOCAUX D'ACTIVITES</b></p> <p>➤ Optimiser les locaux existants dans la zone industrielle de Vichy Rhue. Il reste des locaux inutilisés (bien que très limités).</p> <p><b>7. ACCOMPAGNER L'EMERGENCE D'UNE ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE</b></p> <p>➤ Favoriser les actions d'insertion par l'économie</p> <p><b>8. AMELIORER LA VALORISATION DES ESPACES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE</b></p> <p>➤ Proposer une offre en commerces plus étoffée et diversifiée</p> <p>➤ Regrouper les activités de proximité dans le centre-bourg : pain - journal – épicerie...</p> <p>➤ Renforcer la zone industrielle de la Rhue et la spécialiser, pour attirer des sous-traitants. Création d'une pépinière d'entreprises.</p> <p><b>9. AMELIORER LES DEPLACEMENTS</b></p> <p>➤ Faciliter le covoiturage</p> <p>➤ Contournement de l'agglomération</p> <p>➤ Améliorer le réseau ferroviaire (Liaisons Clermont-Paris ...)</p>	<p>Les différentes réunions de concertation ont fait émerger la nécessité de créer de véritables pôles d'activités de proximité. La commune dispose de disponibilités foncières notamment aux Guinards, permettant d'envisager l'implantation d'équipements complémentaires à d'autres commerces ou services ou la relocalisation d'activités existantes.</p> <p>Pour la zone d'activités de Vichy-Rhue qui accueille aujourd'hui des activités diverses, la recherche d'une spécialisation pourrait être opportune afin d'attirer des sous-traitants. Ainsi, les quelques locaux disponibles pourraient être valorisés et quelques tènements fonciers libres pourraient accueillir une pépinière d'entreprises ou des ateliers partagés.</p> <p>Aucune nouvelle zone à urbaniser à vocation économique n'a été définie car il ne s'agit pas de créer une offre d'activités supplémentaires qui risquerait de concurrencer les activités locales existantes. En effet, les zones UI à vocation économique qui représentent au total 47 ha couvrent uniquement la zone d'activités existante de Vichy-Rhue et deux activités dans le village de Crépin afin de leur permettre d'évoluer.</p> <p>Parallèlement il est nécessaire de veiller à ce que les exigences de fonctionnement des constructions à usage d'activités de toute nature, soient compatibles avec les possibilités de desserte (navettes, aire de covoiturage, gare multi modal).</p>
--	---

<p><b>ENJEU N°5 : Conforter une offre communale en commerces, équipements et services de proximité</b></p> <p><b>1. ASSURER DES COMPLEMENTARITES DANS L'OFFRE : COMMERCES/SERVICES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Créer un cœur de village plus commerçant qui deviendrait également un lieu de rencontre et d'échanges</li> <li>➤ Renforcer et diversifier l'offre commerciale</li> <li>➤ Créer des lieux d'échanges pour dynamiser la commune.</li> </ul> <p><b>2. CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES ET EQUIPEMENTS LIES A LA SANTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Regrouper les services à la personne, dont les activités de santé (pharmacie, médecins, dentistes, infirmiers...) dans un lieu commun (maison ou « pôle santé »)</li> </ul> <p><b>3. DEFINIR UNE POLITIQUE D'ACCOMPAGNEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE COMMERCES, SERVICES, ARTISANAT, AVEC UN PROGRAMME D' ACTIONS CONCRET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Locaux commerciaux: pratiquer de faibles loyers pour augmenter la demande.</li> <li>➤ Travailler en coopération avec VVA</li> <li>➤ Proposer des locaux à des exploitants</li> </ul> <p><b>4. FAVORISER LES ACTIONS COLLECTIVES DES ACTIVITES DE COMMERCES, ARTISANAT, SERVICES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Association des commerçants, artisans et professionnels ou travailleurs indépendants</li> </ul> <p><b>5. SUIVI DES SUCCESSIONS DES LOCAUX VACANTS</b></p>	<p>Ces orientations sont développées dans le précédent enjeu et dans l'enjeu n°3 du défi I.</p>
--	---

<b>DEFI III</b>	
<b>MAITRISE DE L'URBANISATION ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET RESSOURCES</b>	
<p><b>ENJEU N°6 : Mettre en place de nouvelles pratiques environnementales</b></p> <p><b>1. DEVELOPPER L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DIMINUER LE RECOURS AUX ENERGIES FOSSILES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Energies renouvelables : bâtiments publics, équipements</li> </ul> <p><b>2. GESTION RESPONSABLE DE LA COMMUNE, BATIMENTS BASSE CONSOMMATION OU A ENERGIE POSITIVE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Programmer l'éclairage public, sans pénaliser la sécurité des habitants.</li> <li>➤ Favoriser la construction de bâtiments basse consommation ou à énergie positive</li> </ul> <p><b>3. MAITRISE ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION EN EAU POTABLE, EAU DOMESTIQUE, A USAGE AGRICOLE ET INDUSTRIEL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser la récupération des eaux de ruissellement et une moindre consommation de l'eau potable</li> </ul> <p><b>4. ADAPTER LES COMPORTEMENTS DE CONSOMMATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sensibiliser à des éco comportements</li> </ul> <p><b>5. DISPOSITIFS DE RETENTION DES EAUX DE PLUIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inondations village de Rhue : maintenance du réseau de collecte des eaux pluviales</li> </ul>	<p>Ces orientations ne relèvent pas directement du PLU mais ce dernier via le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation incitent à adopter des éco comportements. En effet, dans la mesure du possible, les nouvelles constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement prennent en compte la question de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et privilégient des solutions alternatives au « tout tuyau », à savoir : collecte des eaux pluviales par des dispositifs alternatifs, infiltration par des noues enherbées ou par des lits de galets, reconstitution des dispositifs naturels de rases, ruisseaux naturels... .</p>

<p>(compétence VVA).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dispositif de rétention des eaux de pluie. Encourager la réutilisation des eaux de pluie dans les zones résidentielles.</li> <li>➤ Prendre en compte le régime torrentiel de certains cours d'eau.</li> </ul> <p><b>6. RESORBER LES POINTS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL ET GENERALISER LE SEPARATIF</b></p> <p><b>7. VALORISER LES FILIERES DE RECYCLAGE DES DECHETS, DEVELOPPER LE COMPOSTAGE. SENSIBILISER LES DIFFERENTS PUBLICS AU TRI DES DECHETS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Education pour le compostage par exemple</li> <li>➤ Actions pédagogiques</li> </ul>	<p>Le zonage PLU veille à définir des zones constructibles dans la tâche urbanisée existante donc dans des secteurs raccordés à l'assainissement collectif et donc stoppe le mitage de l'espace rural, afin de limiter le recours à l'assainissement individuel.</p> <p>Ces orientations en faveur du tri et du recyclage des déchets ne trouvent pas de traduction directe dans le PLU. Cependant, comme le PLU, elles s'intègrent dans le cadre d'une politique en faveur du développement durable.</p>
<p style="text-align: center;"><b>ENJEU N°7 : Une gestion raisonnée des espaces agricoles</b></p> <p><b>1. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'UNE AGRICULTURE RAISONNEE ET DURABLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver les fossés naturels pour l'écoulement des eaux de pluie</li> <li>➤ Respecter le profil des terrains</li> <li>➤ Préserver les haies</li> <li>➤ Prendre en compte les difficultés de circulation des engins agricoles pour l'aménagement des voies</li> <li>➤ Préserver des surfaces suffisantes pour permettre l'épandage</li> </ul> <p><b>2. GESTION DES SUCCESSIONS DES ACTIVITES AGRICOLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser les remembrements volontaires des parcelles</li> </ul>	<p>Concernant l'activité agricole, la concertation mise en œuvre avec les acteurs agricoles en activité sur la commune a permis d'instaurer un zonage A adapté au contexte actuel et présumé de l'activité agricole communale. Ainsi, la zone A stricte qui représente 405,21ha soit 36% de la commune, offre des possibilités d'extension à chaque exploitant ainsi que la possibilité d'implantation de nouvelles entités agricoles. Les zones agricoles du POS entre les espaces urbanisés ont effectivement été maintenues dans la mesure du possible afin de ne pas contraindre davantage l'exploitation des terres. Les bâtiments agricoles ont été repérés dans le PLU et les périmètres de réciprocité ont été pris en compte pour la définition des zones constructibles.</p> <p>En accord avec la Chambre d'agriculture, une zone initialement en zone naturelle dans le POS, a été classée en zone Ap, zone agricole de protection passagère non constructible entre la bande urbanisée au centre de la commune et le village de Crépin/Cornillons. Cette zone permet de protéger cette coupure verte et ne porte préjudice à aucune exploitation agricole en activité. De plus, ce classement permet d'anticiper une éventuelle évolution de la législation vers des règles strictes d'exploitation des terrains classés en N.</p>

<p>➤ Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs</p> <p><b>3. GESTION DES INTERFACES ENTRE ESPACES URBANISES ET AGRICOLES, ET LES FRANGES URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les espaces agricoles et zones vertes</li> <li>➤ Préserver les milieux naturels, la diversité des paysages</li> <li>➤ Conserver les chemins de randonnée</li> <li>➤ Recenser les chemins pour une remise en état ou créer des continuités avec les chemins piétons</li> <li>➤ Patrimoine vernaculaire, témoin de l'histoire rurale.</li> </ul> <p><b>4. LIMITER L'ETALEMENT URBAIN / MAITRISER LES SURFACES URBANISABLES EN ASSURANT UNE GESTION DU PATRIMOINE FONCIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Construire dans les zones déjà urbanisées</li> <li>➤ Limiter l'étalement urbain : densifier le bourg</li> <li>➤ Préserver les exploitations agricoles en limitant les constructions nouvelles en dehors des zones déjà urbanisées</li> <li>➤ Conserver des terrains où la chasse est autorisée</li> </ul>	<p>Le projet de PLU préconise outre la préservation des espaces agricoles, celle des espaces naturels, en prévoyant une zone N stricte de 185 ha (16%), relativement conséquente par rapport à la taille de la commune. Il faut noter qu'une zone Ap de 190 ha a été défini et est inconstructible tout comme une zone naturelle stricte.</p> <p>Les secteurs de qualité paysagère comme les secteurs de coteaux, les milieux naturels comme les cours d'eau et leurs vallées, notamment celle de l'Allier à l'Ouest de la commune ou encore des espaces boisés ont été classés en zone N inconstructible afin de protéger leur rôle de corridors écologiques, mais également pour préserver des vues ouvertes sur le paysage.</p> <p>Les zones d'urbanisation future ont été définies de manière à ne pas porter préjudice aux exploitations. Ainsi, les zones AU sont en majorité situées à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée afin de limiter l'étalement résidentiel.</p> <p>De plus, le PLU limite l'urbanisation dans les hameaux et le mitage, réduisant les surfaces constructibles par rapport au précédent POS. Il est privilégié une urbanisation des dents creuses situées à l'intérieur des villages, plutôt qu'en extension.</p>
<p><b>ENJEU N°8 : Une gestion durable de la biodiversité, des ressources et espaces naturels</b></p> <p>✓ <b>AMELIORATION DE LA CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Instaurer un suivi environnemental en quantifiant les éléments remarquables de biodiversité.</li> </ul> <p>✓ <b>PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES</b></p>	<p>Certaines orientations ont déjà été abordées dans l'enjeu précédent sauf celles relatives aux zones humides et aux corridors écologiques.</p> <p>Le zonage du PLU recense d'une part les zones humides et d'autre part les corridors écologiques reliant des réservoirs de biodiversité. Ce recensement s'accompagne de mesures de préservation dans le règlement comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Densifier l’habitat dans le cœur de village et dans les tissus urbains existants, et diminuer l’urbanisation au bout-à-bout.</li> <li>➤ Interdire l’urbanisation diffuse</li> <li>➤ Limiter l’extension des constructions existantes</li> </ul> <p>✓ <b>PRESERVER, ENTRETENIR ET VALORISER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES, COURS D’EAU ET SECTEURS HUMIDES, ESPACES BOISES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer la réglementation pour la préservation des haies, pour des pratiques culturales plus proches de l’environnement (limitation des engrais).</li> <li>➤ Préserver les corridors écologiques (créer des continuités entre les espaces naturels sensibles). Haies pour protéger les espaces naturels</li> <li>➤ Protection des ruisseaux (20m de part et d’autre)</li> </ul> <p>✓ <b>PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET RURAL.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer le volet paysager et architectural au niveau du règlement du PLU.</li> </ul> <p>✓ <b>GESTION DES RISQUES NATURELS (MOUVEMENT DE TERRAIN, GONFLEMENT D’ARGILE, INONDATION...)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Actions de sensibilisation</li> </ul> <p>✓ <b>VALORISER LA BIODIVERSITE ORDINAIRE, ESPACES PUBLICS, JARDINS, GESTION DES ARBRES EN MILIEUX URBANISES OU NATURELS, LES CHEMINS RURAUX...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conforter la pédagogie autour de la biodiversité, notamment dans les écoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements des cours d’eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l’intégrité du lit mineur du cours d’eau),</li> <li>- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique.</li> </ul> <p>Le diagnostic territorial s’attache également à étudier la trame verte et bleue de la commune afin de favoriser une meilleure et plus grande préservation et valorisation de la biodiversité et plus largement des richesses naturelles locales.</p> <p>Le règlement du PLU intègre dans une partie à part entière des dispositions générales intitulée « prescriptions architecturales et paysagères » les éléments propres à l’architecture locale, en termes de gabarit des bâtiments, hauteur, toiture, couleur des matériaux, pentes, afin d’intégrer au mieux les nouvelles constructions au sein de la trame bâtie originel.</p> <p>La définition du zonage s’est faite en prenant en compte les risques locaux en particulier inondation et retrait gonflement des argiles, pour lesquels il existe un plan de prévention des risques. L’enjeu est de ne pas exposer une population nouvelle à ces risques en créant des zones constructibles dans ces secteurs risqués ou susceptibles de l’être.</p>
---	---

### 3. PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRACOMMUNALES

#### 3.1 Les prescriptions nationales

Le Préfet porte à la connaissance du Maire les prescriptions nationales ou particulières, les orientations des schémas directeurs, les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire concerné ainsi que les projets d'intérêt général et toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ces mesures sont contenues dans un document appelé « porter à connaissance ». La compatibilité du P.L.U avec ces contraintes supra communales est une condition de légalité.

#### Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) donne un cadre de référence. Les dispositions générales communes aux Schémas de Cohérence Territoriale, aux Plans Locaux d'Urbanisme et aux Cartes Communales y sont précisées à l'article 1<sup>er</sup>, nécessitant la réécriture complète de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de CREUZIER LE VIEUX avec l'article L.121-1 réside dans plusieurs points :

- ↳ le P.L.U. définit un équilibre entre habitat et activités économiques en prévoyant des zones à usage d'habitat pour les besoins futurs en matière de développement résidentiel et dans lesquelles les activités (artisanales, commerciales et de services) sont admises à condition d'être compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitation;
- ↳ le P.L.U. protège la qualité des sites et milieux naturels notamment par leur classement en zone N ;
- ↳ le P.L.U. prévoit les dispositions nécessaires à la préservation de l'agriculture et de ses différentes filières ;
- ↳ le P.L.U. contribue à la protection du patrimoine paysager, naturel et archéologique ;
- ↳ le P.L.U. intègre la prévention des risques naturels et technologiques.

Le P.L.U. est aussi compatible avec les prescriptions (principe de précaution) des articles L. 110 du Code de l'environnement et L. 200-1 du Code rural.

### **3.2 Compatibilité avec les documents, plans ou schémas visés au code de l'urbanisme**

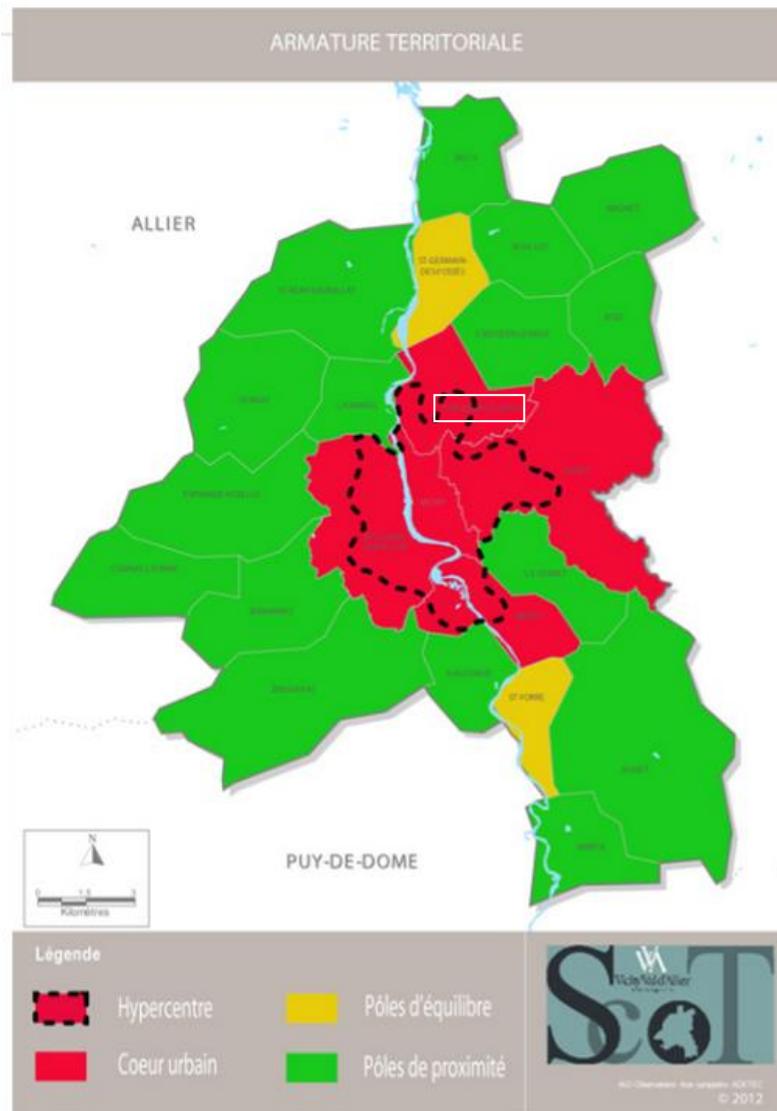
L'article L. 123-1 indique :

*« Le P.L.U. doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat ».*

#### **SCOT de Vichy Val d'Allier**

**La commune de CREUZIER-LE-VIEUX fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale de Vichy Val d'Allier, dont le conseil communautaire a engagé la révision par délibération du 18/12/2008 et approuvé le 18/07/2013.**

Les orientations du SCOT s'imposent au PLU de CREUZIER LE VIEUX, qui devra être en compatibilité avec ce document de rang supérieur. Pour cela, la communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier a été associée à la démarche d'élaboration du PLU de la commune.



Le SCOT est un document de planification stratégique qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements.

La Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier a démarré l'élaboration de son SCOT début 2010. Ce document, aujourd'hui approuvé, vise à définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire intercommunal à l'horizon 2025.

Les orientations définies dans le PADD du PLU de CREUZIER LE VIEUX, qui visent une consommation modérée des espaces agricoles et naturels, et prévoient la constitution d'un cœur de bourg à proximité des équipements existants, semblent en cohérence avec les futures orientations du SCOT.

CREUZIER LE VIEUX fait partie des communes jouant le rôle de « banlieue » résidentielle de Vichy. Elle se caractérise donc par un marché foncier en forte croissance et une politique d'accueil de nouveaux habitants soutenue. Ainsi, **CREUZIER LE VIEUX est identifié par le SCOT comme une commune qui compose le cœur urbain de Vichy Val d'Allier.**

La commune, tout en ayant la volonté d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, souhaite préserver son cadre semi-rural et sa qualité de vie. Ces éléments ont été traduits dans le PLU, puisque le choix a été fait de **ne pas étendre les zones à urbaniser au-delà de la tâche urbaine déjà existante, afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles contribuant ainsi à préserver un cadre de vie rural.**

Ainsi la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT est présenté dans le tableau suivant :

ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT DU BASSIN DE VVA RELATIVES A CREUZIER LE VIEUX		ORIENTATIONS DU PLU DE CREUZIER LE VIEUX
<p><b>1. POUR UN TERRITOIRE OUVERT ET DYNAMIQUE</b></p> <p>➔ Qualifier au mieux la desserte routière</p> <p>➔ Réaliser des opérations d'aménagement d'envergure métropolitaine</p> <p>➔ Développer une politique de réserves foncières</p>	<p>Les nouvelles infrastructures ne peuvent être l'occasion de développer l'urbanisation, notamment résidentiel.</p> <p>L'aménagement du boulevard urbain doit être accompagné par une densité cohérente avec l'emplacement central.</p> <p>Les sites d'envergure nécessitent l'élaboration d'OAP et/ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Etudes des possibilités en renouvellement urbain préalable à l'ouverture à l'urbanisation par extension.</p> <p>Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1 ha doit être encadré soit par une OAP, soit par un schéma d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>Un fuseau pour le contournement de Creuzier le Vieux et Creuzier le Neuf est en cours d'étude. Il s'agit d'un projet du département inscrit dans le schéma directeur d'aménagement et d'entretien des routes départementales et susceptible d'être réalisé à moyen terme.</p> <p>Aujourd'hui la commune bénéficie d'une bonne desserte routière et d'une très grande proximité avec la ville centre de Vichy, puisqu'elle en est limitrophe.</p> <p>Les zones d'urbanisation future (AU1, AU2, AU3 et AUL) font toutes l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui reposent sur les prérogatives suivantes :</p> <p><u>Environnementales</u> : économie du foncier, de réseaux, de déplacements et d'énergies pour constituer un cœur de village plus compact ;</p> <p><u>Sociales</u> : mixité sociale et générationnelle, proximité des équipements et services, espaces publics support de vie sociale et de convivialité.</p> <p><u>Spatiales et urbaines</u> : continuité et complémentarité des espaces urbanisés, favoriser une échelle de proximité, développer l'usage des modes doux et créer des espaces publics de</p>





## 2. POUR UN TERRITOIRE STRUCTURE ET SOLIDAIRE

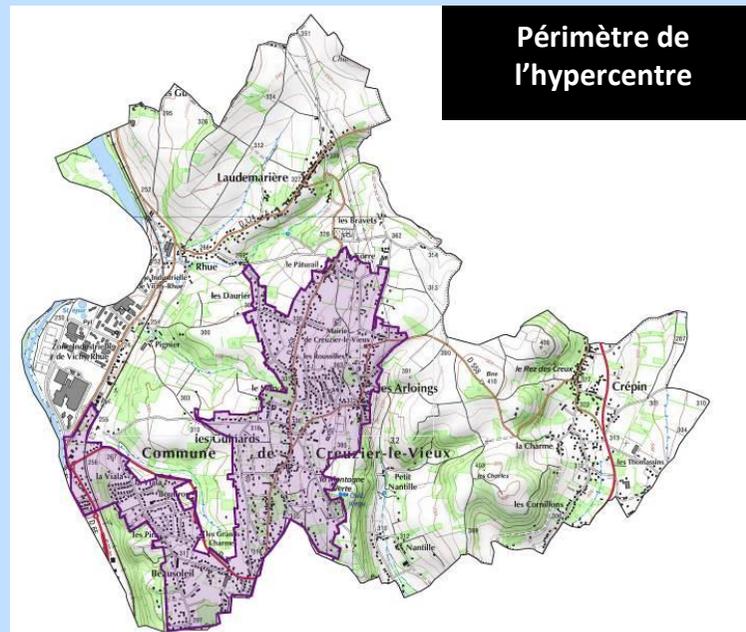
### ➔ Promouvoir la proximité

Structurer le territoire pour une meilleure qualité de service.

L'hyper-centre du cœur urbain est la zone de pertinence des modes alternatifs à la voiture.

La desserte des ZA en dehors de l'hyper-centre du cœur urbain doit être organisée par la mise en place de PDIE.

Les opérations de réhabilitation/reconstruction et d'implantation dans l'hyper-centre doivent veiller à l'équilibre entre logements, services et commerces.



Creuzier le Vieux est une des 5 communes définies comme cœur urbain. Dans ce cœur urbain, un périmètre correspondant à l'hypercentre a été précisé. Il se caractérise par une morphologie urbaine dense et compacte, un réseau de transports en commun continu et cadencé et une continuité de l'espace bâti. Localement ce périmètre s'étend de la zone UD de la Petite Viala à l'Ouest jusqu'au secteur du Paturail aux Chazeaux et comprend ainsi les espaces urbanisés majeurs de la commune. Ce périmètre est la zone la plus pertinente pour :

- Accueillir la majorité de la croissance démographique : +4400 hab soit 70% dans les cœurs urbains et à l'échelle communale :
- Diversifier l'offre en logements : habitat individuels, groupés et intermédiaires
- Construire un urbanisme proche des services et des équipements : c'est ici que se situe les principaux commerces/services/équipements communaux de proximité.

Cette volonté de conforter le cœur urbain en tant que locomotive du développement de Vichy Val d'Allier s'accompagne de mesures pour promouvoir la proximité :

- Favoriser l'accessibilité au territoire et aux services via le développement des modes alternatifs à la voiture : modes doux, transports collectifs. Cependant, se pose la problématique de la zone d'activités de

<p>➔ Promouvoir une offre de logements adaptée</p>	<p>Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension, toutes les communes, doivent engager une réflexion sur les possibilités : de densification de leur centre et de la tache urbaine, de réhabilitation du tissu existant en mauvais état, de remise sur le marché des logements vacants, etc.</p> <p>Favoriser la mise sur le marché de logements à prix abordable au public. Assurer la bonne répartition par polarité de l'offre vis-à-vis des différentes modalités d'accès au logement : accession sociale à la propriété, locatif, accession à la propriété.</p> <p>Augmenter la part de logements susceptibles d'intéresser les jeunes</p>	<p>Vichy-Rhue qui se situe en dehors de la centralité et donc de la zone de pertinence du bus. Une réponse pourrait être apportée dans le cadre de la réflexion menée dans le cadre du Plan de Déplacements d'Entreprises (PDIE).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapprocher les services et équipements des habitants : majorité du développement urbain situé en hypercentre donc proche des services et équipements de proximité et recherche de mixité dans les zones à urbaniser.</li> <li>- Conforter les emplois locaux : maintien et évolution du tissu économique local, non concurrence entre les activités, développer l'économie touristique en profitant de sa proximité avec Vichy, ville thermale</li> </ul> <p>Promouvoir la proximité c'est aussi faire en sorte que chaque commune du cœur urbain ne se limite pas à conforter le cœur urbain mais pense également à renforcer son attractivité et son identité locale.</p> <p>Afin d'accueillir les 6200 habitants supplémentaires le PADD du SCOT a comme objectif la mise sur le marché de 8400 logements à l'horizon 2030 et 6000 pour les cœurs urbains (dont 2400 par renouvellement et 3600 par extension).</p> <p>A l'échelle locale, la volonté est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer une typologie d'habitat diversifiée et une offre de logements en quantité suffisante (cf : 5.Superficie des zones et capacités d'accueil) pour permettre des parcours résidentiels satisfaisant : accession dont accession</li> </ul>
--	--	--

	<p>ménages, les seniors et les jeunes (notamment étudiants).</p> <p>Les PLU misent sur l'innovation architecturale et l'habitat durable</p>	<p>sociale/locatif/locatif social/personnes dépendantes.</p> <p>Le règlement du PLU permet l'innovation architecturale à condition que les projets innovants tiennent compte des caractères paysagers et naturels du site d'implantation.</p> <p>Concernant l'habitat durable et dans l'esprit des lois Grenelle 1 et 2, le règlement est fondé sur l'idée que la conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ la gestion économe du territoire, la construction de bâtiments économes en énergie,</li> <li>→ la gestion de l'environnement sonore,</li> <li>→ l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,</li> <li>→ la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,</li> <li>→ au renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.</li> </ul> <p>A cela s'ajoute, des règles spécifiques aux énergies renouvelables et aux bâtiments basse consommation énoncées dans le règlement du PLU. De plus, toujours dans le sens du développement durable, le règlement précise que les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</p>
--	---	---

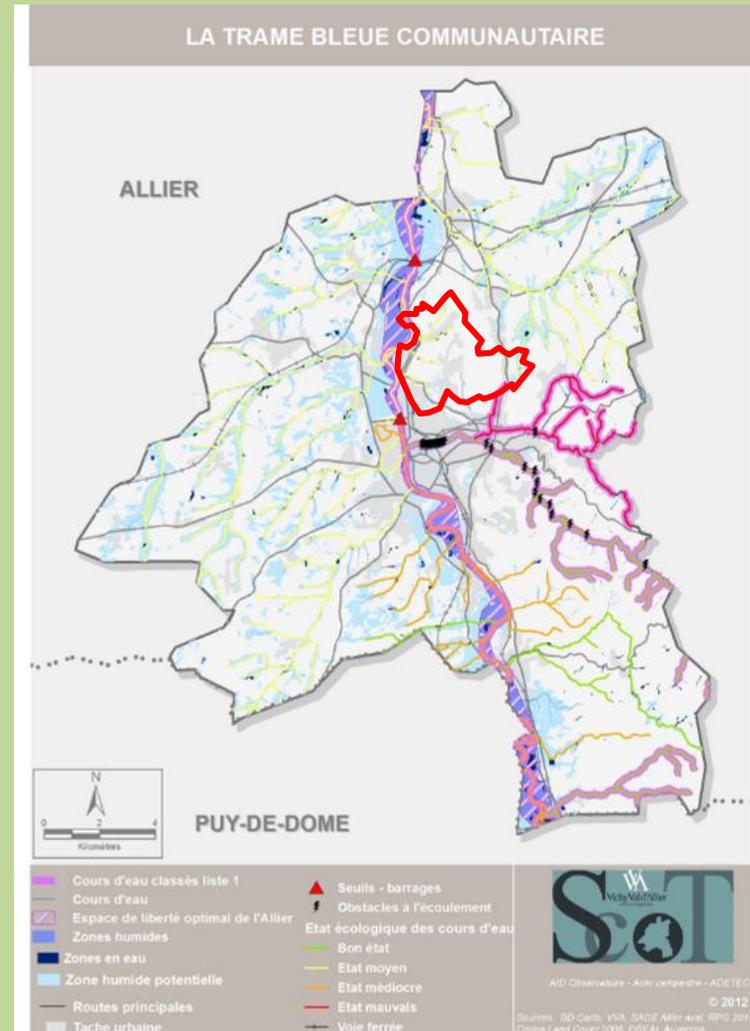
		<p>L'habitat durable c'est aussi favoriser autant que possible l'utilisation des espaces disponibles au plus près des centralités.</p>
--	--	--

<p style="text-align: center;"><b>3. POUR UN TERRITOIRE DECARBONE ET RECONNU POUR SA QUALITE DE VIE</b></p> <p>➔ Maîtriser l'étalement urbain</p>	<p>Toute ouverture à l'urbanisation d'une superficie égale ou supérieure à 1 hectare doit être encadrée soit par une OAP, soit par un schéma d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Chaque commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse les disponibilités en termes de renouvellement urbain</li> <li>- Evalue les besoins en extension</li> <li>- Conduit un travail fin sur son économie agricole</li> <li>- Identifie les limites et les coupures d'urbanisation (ceintures vertes)</li> <li>- Développe son urbanisation en partant du centre-ville ou centre-village et limite l'extension des hameaux et des écarts.</li> </ul>	<p>L'ensemble des zones à urbaniser fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Elles précisent la densité minimale de logements, le maillage viaire et en modes doux et la préservation/création d'éléments paysagers (haies bocagères, alignement d'arbres...).</p> <p>Sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les 650 logements à offrir, le potentiel de renouvellement urbain est égale à 20% soit environ 130 logements. Cette proportion est faible étant donné un parc de résidences principales récent ;</li> <li>- Environ 520 logements construits ex nihilo dans les dents creuses et interstices urbains ;</li> <li>- Succinctement, 6 exploitations sont recensées pour une SAU de 406 ha. (informations issues du recensement agricole et de la réunion agricole). Les franges agricoles à préserver sont représentés dans les OAP ;</li> <li>- Les principales coupures vertes identifiées correspondent aux entités paysagères qui sont les coteaux entre la vallée de l'Allier et l'hypercentre et entre l'hypercentre et les contreforts de la montagne bourbonnaise ;</li> <li>- Les secteurs d'urbanisation identifiés sont l'hypercentre et les villages Champ des</li> </ul>
---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrit les extensions urbaines dans la continuité et la profondeur</li> <li>- Inscrit un phasage progressif, économe et adapté des extensions.</li> </ul> <p>L'enveloppe foncière globale pour l'habitat est à respecter par polarité et est liée à la croissance démographique : chaque palier se déclenche à chaque nouveau tiers de croissance démographique.</p>	<p>Liens/Laudemarière et Crépin/Les Cornillons ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun secteur constructible n'empiète davantage sur les zones agricoles et naturelles puisqu'ils se situent dans la tâche urbanisée existante ;</li> <li>- Le phasage défini est le suivant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- dents creuses en zones UC et UD et zones AU1 sont immédiatement constructibles ;</li> <li>- zones AU2 sont constructibles à moyen terme (3 à 7 ans) ;</li> <li>- zones AU3 sont constructibles à long terme (&gt;7ans).</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

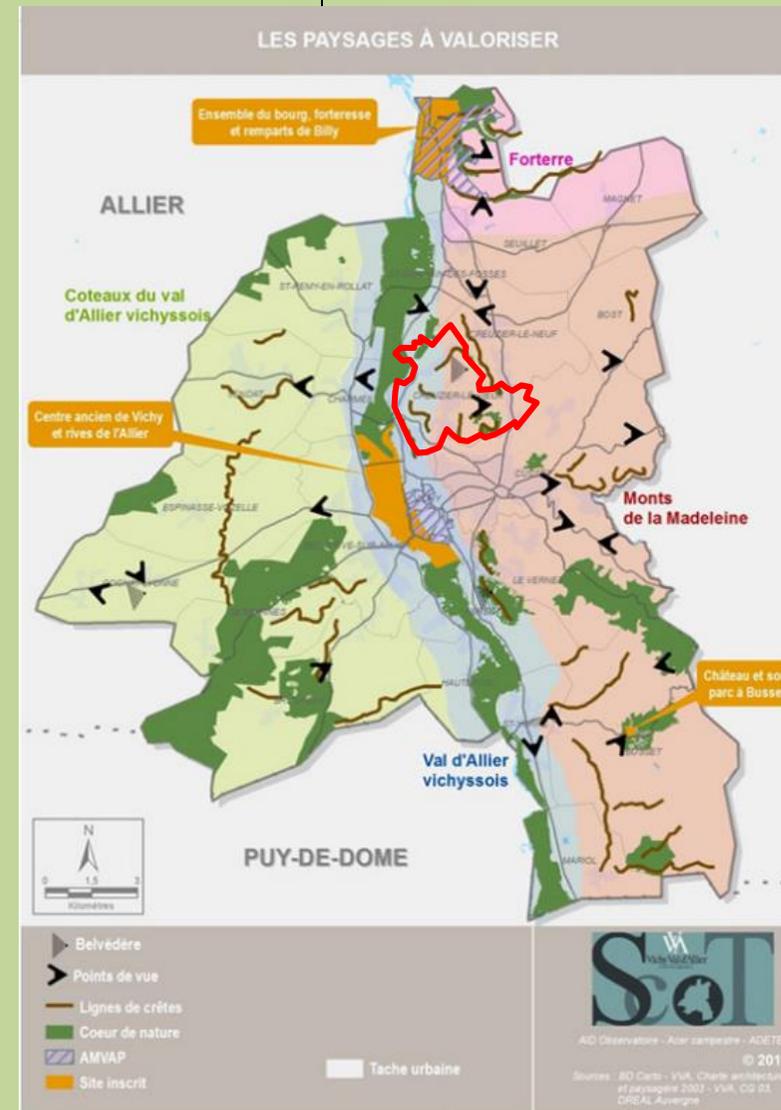
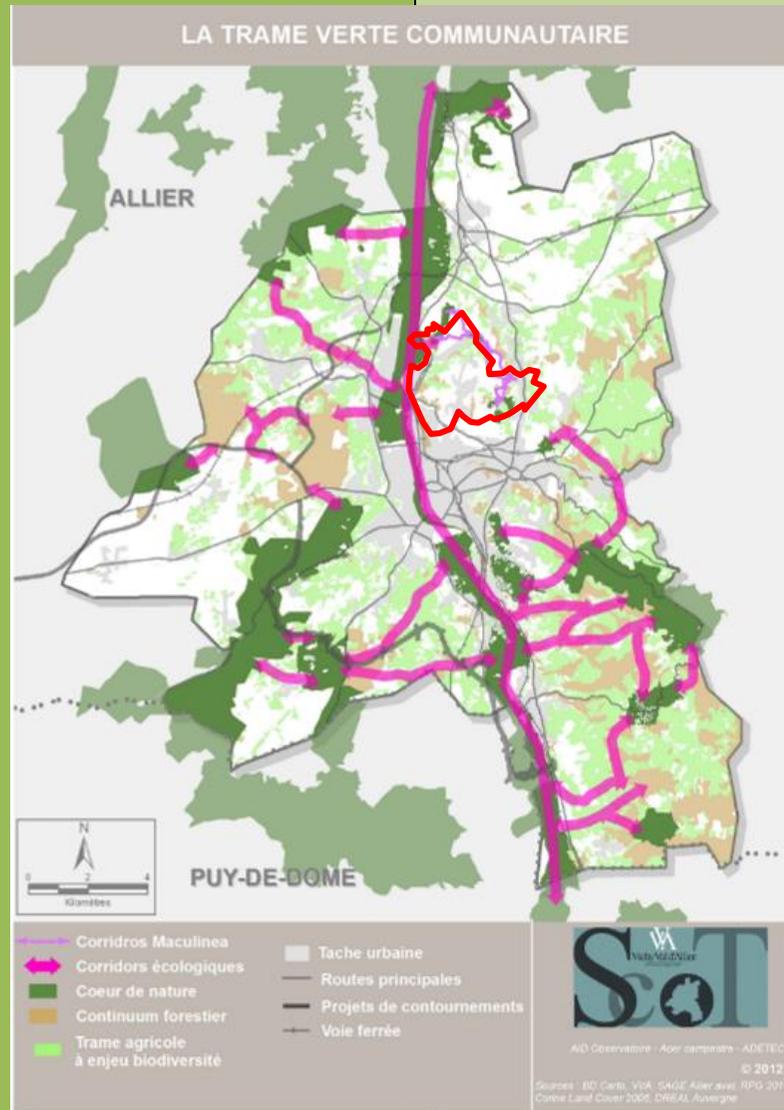
➔ Préserver et valoriser les grands espaces naturels

Les trames vertes et bleues doivent être traduites, précisées et complétées dans les documents d'urbanisme locaux et prises en compte dans toute opération d'aménagement.



Le diagnostic environnemental s'est attaché à repérer la trame verte et bleue communale dont les corridors écologiques qui sont de trois types sur la commune :

- **les corridors terrestres** qui se situent au niveau des boisements et des réseaux de haies qui permettent le passage de la grande et de la petite faune ;
- **les corridors aquatiques** qui se situent au niveau des cours d'eau notamment l'Allier et des zones humides de la commune et qui permettent le déplacement des espèces aquatiques, mais également des espèces terrestres liées au milieu aquatique (oiseau, amphibiens, végétation hydrophile,...).
- **un corridor spécifique a été identifié pour une espèce de papillon** : le *Maculinea* dans la pointe Nord de la commune.



<p>➡ Préserver la ressource en eau</p>	<p>Tout projet d'aménagement devra vérifier l'existence de zone humide et être conçu pour la préserver.</p>	<p>Ils sont également représentés sur le zonage comme les zones humides. Cette identification s'accompagne de mesures compensatoires, en cas de travaux ou d'aménagement les fragilisant, précisées dans le règlement du PLU.</p>
	<p>Les espaces « cœur de nature » et les zones humides sont inconstructibles, sauf exception.</p>	<p>Les espaces « cœur de nature » à savoir les secteurs du Bois Miraud au Nord-Ouest et le secteur boisé allant des Grandes Vignes au village de Nantille ainsi que les ZNIEFF, Natura 2000 et la ZICO situées au niveau de l'Allier et de sa vallée sont classés en zone naturelle stricte N ou zone Ap donc inconstructibles. Seul le tissu urbain existant et la zone d'activités sont classés en zones urbaines mais aucune extension de ces secteurs n'est possible.</p>
	<p>Les coupures d'urbanisation existantes, qui participent à la préservation de l'identité des villages, doivent être préservées.</p>	<p>Les coupures d'urbanisation sont respectées puisqu'aucun terrain constructible ne se situe en extension des limites de l'urbanisation actuelle.</p>
	<p>La rupture de continuité d'un corridor écologique est interdite et leur qualité doit être préservée.</p>	<p>Les corridors écologiques à l'échelle locale se situent en zone naturelle ou agricole non constructible pour des raisons environnementales et paysagères. Il n'y a donc pas de risque de rupture par l'urbanisation.</p>
	<p>Toute protection de berge (enrochement, digue,...) qui aggrave l'état écologique de l'Allier ou qui n'est pas indispensable est interdite dans l'espace de mobilité optimal de l'Allier.</p>	<p>L'ensemble du cours d'eau de l'Allier et son espace de mobilité est préservé par un classement en zone naturelle stricte, inconstructible.</p>
	<p>Les lignes de crêtes doivent être préservées de l'urbanisation</p>	<p>Les principales lignes de crête communales se situent à l'Est de l'hypercentre correspondant à l'amorce des contreforts de la montagne bourbonnaise classée en zone agricole non constructible, afin de les préserver de toute forme</p>

	<p>La dynamique fluviale des différents affluents de l'Allier et autres rivières du territoire doit être préservée et restaurée, autant que possible.</p> <p>Les projets d'aménagements intégreront la problématique de la gestion économe de l'eau.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la disponibilité des ressources en eau localement et aux coûts nécessaires (économiques et environnementaux) pour acheminer ces ressources.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée aux capacités de traitement.</p> <p>L'assainissement collectif est privilégié dans toute nouvelle opération d'aménagement ou opération de réhabilitation.</p> <p>Le SCoT favorise les investigations et la protection de nouvelles ressources en eau.</p> <p>L'urbanisme et les règlements d'urbanisme doivent être adaptés pour permettre le développement des énergies renouvelables, des réseaux de chaleur, des énergies de récupération, etc.</p>	<p>d'urbanisation même agricole. Par conséquent, les vues sont également préservées.</p> <p>Dans la mesure du possible les cours d'eau traversant la commune et leurs vallées sont en zone naturelle ou agricole.</p> <p>Le règlement incite à mettre en place des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (ex : système de récupération de l'eau)</p> <p>Tous les secteurs de développement urbain se situent dans des secteurs déjà construits donc déjà desservis par les réseaux dont l'eau potable.</p> <p>La règle générale est la suivante : Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe.</p> <p>La commune a réalisé parallèlement au PLU son zonage assainissement, qui feront l'objet d'une enquête publique conjointe.</p> <p>Le périmètre des captages apparait sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU.</p> <p>Le règlement et les OAP intègrent des prescriptions propres à l'enjeu développement durable afin d'inciter à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable (chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques...) et à la recherche d'économies d'énergie (orientation de la construction par rapport au soleil, au vent...).</p>
--	---	---

<p>➤ Favoriser un développement urbain compatible avec le respect de l'environnement</p>	<p> limiter et adapter les constructions en zones inondables.</p> <p> Compenser les volumes prélevés sur des champs d'expansion de crue et les identifier, préserver, voire les restaurer.</p> <p> Lorsque l'occasion se présente, le SCoT demande de réduire la vulnérabilité en zone inondable.</p> <p> Prendre en compte les autres risques et nuisances</p>	<p> Sur le territoire communal, aucun projet photovoltaïque ou éolien n'est envisagé.</p> <p> La frange Ouest de la commune est en zone inondable du PPRNi « Rivière Allier ».</p> <p> Les zones d'aléa fort, correspondant au lit mineur de l'Allier en limite communale avec Charmeil sont toutes en zone naturelle inconstructible.</p> <p> Les zones d'aléa faible qui concernent la zone UI de Vichy-Rhue, la zone mixte UM, la zone UD de Viala et la zone UE de Port-Boutin correspond aux secteurs inondés uniquement par les plus grandes crues plus exceptionnelles. Dans ces secteurs, le règlement du PLU stipule l'existence de ce risque et renvoie au règlement du PPRI qui s'appliquera pour toute opération d'aménagement. Ces zones n'offrant pas de disponibilités foncières que ce soit en dents creuses ou en extension, les seules évolutions possibles et autorisées sont changement de destination, extensions mesurées, annexes aux constructions existantes sous certaines conditions (ex : hauteur minimale de plancher, emprise au sol limitée).</p> <p> Les pièces du PPRI inondation sont également annexées au PLU.</p> <p> Selon le DDRM, la commune est également soumise au risque retrait-gonflement des argiles (PPR) et au risque technologique de transport de matières dangereuses.</p> <p> Ainsi, il s'avère qu'au niveau communal la pointe Sud-Est de la commune et le secteur des coteaux à l'Ouest sont soumis au risque de mouvement de terrain, en aléa fort. Le risque est également présent en aléa moyen sur la partie centrale de la</p>
--	---	--

commune, au niveau du massif montagneux. Le reste du territoire communal est concerné par un aléa faible en particulier le long de l'Allier. Comme cela correspond en grande partie à des secteurs urbanisés ou à urbaniser (zones AU, UC et UD) de la commune, le zonage du PLU ne pouvait stopper l'urbanisation. Les nouvelles constructions sont donc autorisées si des précautions sont prises (cf règlement du PPR) :

- soit étude en aval par un bureau d'étude géo technique pour étudier plus précisément la nature des sols,
- soit pas d'étude mais mise en œuvre directe de mesures préventives aussi bien pour la construction que pour son environnement.

Les pièces du PPR RGA sont également annexées au PLU puisqu'elles s'appliqueront à toute opération d'aménagement.

Le risque TMD est lié :

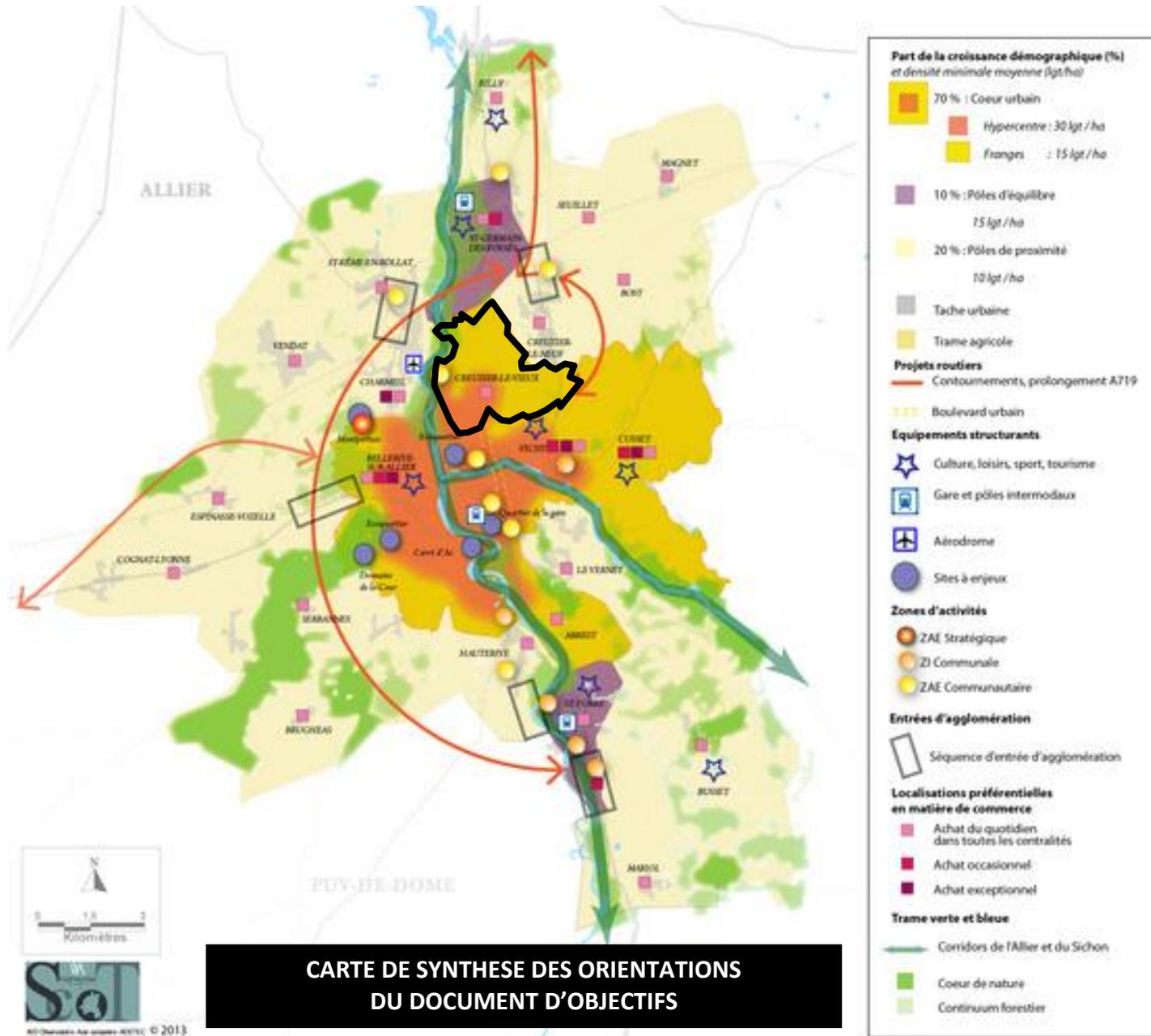
- à la traversée de la RD 2209 dans la pointe Est du territoire. Les zones la bordant sont concernées soient le secteur Crépin/Cornillon. Le zonage du PLU se contente de permettre le comblement de dents creuses en profondeur dans le périmètre urbanisé existant ;
- au passage de la voie ferrée dans la partie Ouest du territoire soit les secteurs de Vichy-Rhue, Pignier et la Viala. Ici, il n'y aura plus de nouvelles constructions afin de réduire la vulnérabilité de la population à ce risque.

En termes de nuisances la commune n'est pas épargnée : des nuisances de bruit liés au trafic

	<p>Les OAP des nouveaux quartiers intégreront les emplacements et les accès nécessaires à la collecte des déchets.</p>	<p>routier (RD 2209, 27, voie ferrée) et aéronautique (PEB aérodrome Vichy-Charmeil) existent. Dans ces secteurs les nouvelles constructions sont possibles à condition de respecter des prescriptions acoustiques : l'isolement acoustique des façades devenant une règle de construction à part entière.</p> <p>Le risque TMD et les nuisances sonores étant liés aux voies de circulation, le zonage U et AU stoppe l'urbanisation linéaire le long des voies afin de ne pas soumettre une nouvelle population à ces risques et nuisances.</p> <p>Les OAP et le règlement précisent que les nouvelles constructions devront intégrer un local ou un espace dédié aux déchets. Ce local ou cet espace, devra être dans la mesure du possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagé en Rez de Chaussée de préférence, hors du domaine public et à proximité de la voie publique,</li> <li>- habillé de façon à préserver les vues depuis la rue,</li> <li>- sera propre et facile d'accès,</li> <li>- devra respecter la réglementation et être conçu en fonction du nombre d'utilisateurs concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne.</li> </ul> <p>En zone UI (zone d'activités) d'autres dispositions doivent être prises pour l'élimination des déchets (ex : stockage à l'air libre et brûlage interdits)</p>
--	--	--

<p>➔ Embellir le cadre de vie des habitants</p>	<p>Des limites franches entre urbanisation et espaces naturels sont à conserver.</p> <p>Les PLU doivent promouvoir des espaces publics de qualité remarquable. Dans les zones d'habitat, des espaces de centralité, de convivialité et de socialisation doivent être créés.</p>	<p>Comme pour les franges agricoles, le zonage PLU respecte les espaces naturels et cœurs de nature en favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un urbanisme en profondeur et non linéaire,</li> <li>- une densification de la tâche urbanisée de l'hypercentre et des villages via un comblement des dents creuses et de terrains enclavés.</li> </ul> <p>Aucune nouvelle surface constructible n'a été définie en extension de l'urbanisation existante donc en consommant des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Les OAP repose entre autre sur le principe d'aménagement suivant : valoriser les espaces libres dont les espaces publics.</p> <p>Ainsi, les espaces publics seront certes caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi agrémentés d'espaces d'articulation, (placettes, lisières arborées, bosquet) pour enrichir le vocabulaire urbanisé et favoriser une meilleure intégration. C'est le cas par exemple du secteur des Roussilles sur lequel est esquissé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création d'une esplanade autour de la mairie, lieu symbolique et épicerie des échanges de la commune,</li> <li>- la création d'un parc urbain qui relie une esplanade haute à hauteur de la mairie et un nouveau quartier qui s'étend sur près de 10 ha.</li> </ul> <p>Sur le secteur des Guinards, un emplacement réservé de 4000 m<sup>2</sup> a été défini en vue de la réalisation d'un parc urbain.</p> <p>Les espaces publics sont alors assimilés à de véritables lieux de vie favorisant les échanges, la</p>
---	---	---

		<p>convivialité, la promenade, les loisirs....</p> <p>De plus, dans une perspective de développement durable des propositions alternatives – jardins partagés, vergers collectifs, espaces de jeux, espaces polyvalents inondables, espaces de transition, maillage piétons – pourront être élaborées pour enrichir le projet et proposer de nouvelles formes d'appropriation de l'espace. Les zones Npj au sein du tissu urbanisé pourraient pour certaines jouer ce rôle.</p>
--	--	---



**CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'OBJECTIFS**



**PLH**

**Un Programme Local de l'Habitat a été approuvé par le conseil communautaire de Vichy Val d'Allier le 24 juin 2010 pour la période 2010-2015.**

**Les 23 communes membres sont concernées.**

Ce PLH définit la stratégie et le plan d'actions à mettre en œuvre par VVA pour répondre aux besoins actuels et futurs recensés sur son territoire en matière de logements et pour favoriser la mixité sociale. S'inscrivant dans le court terme, le PLH a pour objet de répartir de façon équilibrée et diversifiée l'offre de logements, non seulement sur l'ensemble du territoire des communes mais aussi entre les quartiers d'une même commune. Enjeu important pour une commune telle que CREUZIER LE VIEUX dont la structure urbaine héritée se compose de nombreux « villages » plus ou moins éloignés.

**CREUZIER LE VIEUX fait partie du premier anneau autour du cœur urbain constitué des communes de l'axe central Nord-Sud situées de part et d'autre de l'Allier entre St Germain des Fossés et Saint-Yorre.**

**Ainsi, pour la commune, les objectifs de production sur la période 2010-2015 sont les suivants :**

<b>Type et quantité de logements</b>	
<b>En accession à la propriété</b>	<b>40</b>
<b>Sociaux publics</b>	<b>50 dont :</b> - 47 logements sociaux publics - 3 logements conventionnés privés
<b>Locatifs à loyer libre</b>	<b>20</b>

**SAGE Allier aval**

Dans le cadre de l'application du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, la commune de CREUZIER LE VIEUX fait partie du SAGE Allier Aval.

- **SAGE Allier Aval** : Il concerne les communes de Biozat, Charmes, Poëzat, Gannat, Monteignet-sur-l'Andelot, Saulzet, Escuroles, Le Mayet-d'école, Saint-Pont, Broût-Vernet. L'élaboration du SAGE Allier Aval a débuté en 2005. Son périmètre concerne 5 départements (Haute-Loire, Puy-de-Dôme, Allier, Nièvre, Cher) et 463 communes au total. Les eaux de ruissellement tombées à la surface du territoire touché par le périmètre du SAGE convergent vers la rivière Allier.

Les principaux enjeux poursuivis par le SAGE et qui ont été traduits dans le PLU :

PRINCIPAUX ENJEUX DES SAGES EN RELATION AVEC LE PLU	Traduction dans le PLU
- Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, en préservant les têtes de bassin	✓ La trame bleue a été classée en zone naturelle stricte N afin de les préserver, jouant le rôle de corridors écologiques.
- Préserver les zones humides et la biodiversité	✓ L'ensemble des milieux naturels et secteurs paysagers sensibles et remarquables font l'objet d'un zonage naturel de protection dont les zones humides qui ont également été repérées par une trame particulière.

**La commune de CREUZIER LE VIEUX n'est concernée par aucun des autres documents susvisés.**

### 3.3 Respect des servitudes d'utilité publique et des projets d'intérêt général

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les P.L.U. doivent respecter les servitudes d'utilité publique ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

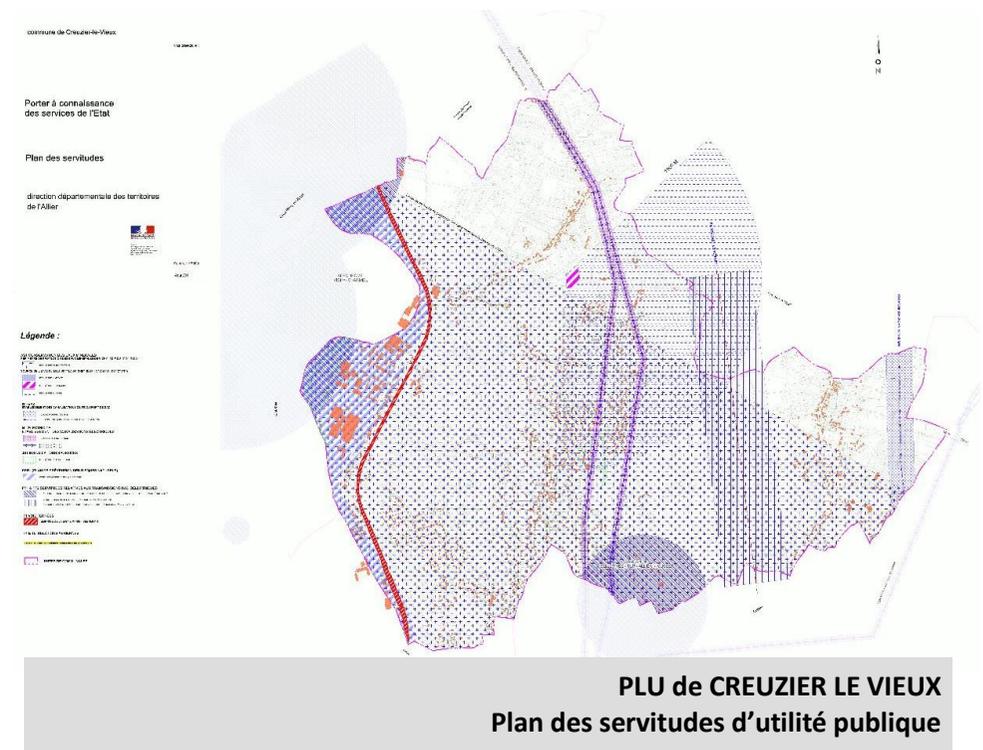
**Actuellement, aucun projet d'intérêt général au sens de l'article L 121-12 et R 121-13 du code de l'urbanisme n'est recensé sur la commune de CREUZIER LE VIEUX.**

Lors de l'élaboration du PLU, il est nécessaire de connaître les servitudes en vigueur sur le territoire afin de ne pas fixer dans le document d'urbanisme des dispositions qui soient inadaptées aux dites servitudes.

La liste exhaustive des servitudes d'utilité publique et les plans correspondants sont annexés au P.L.U. de CREUZIER LE VIEUX (art. L.126-1 et R.123-14 du code de l'urbanisme).

#### Sur le territoire communal s'appliquent 7 servitudes d'utilité publique :

- ⇒ Servitude attachée à la conservation des eaux (AS1)
- ⇒ Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)
- ⇒ Servitude relative aux installations sportives (JS1)
- ⇒ Protection des biens et des personnes des risques naturels prévisibles (PPRN Inondations et PPR RGA)
- ⇒ Servitude attachée aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception (2 PT1 et PT2)
- ⇒ Servitude relative aux chemins de fer (T1)
- ⇒ Servitudes relatives aux relations aériennes (T4 et T5)



**Les dispositions du PLU sont compatibles avec ces servitudes.**

## 4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES ASPECTS REGLEMENTAIRES

### 4.1 Introduction

Les dispositions réglementaires du PLU de CREUZIER LE VIEUX ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la commune s'est fixée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles. Ceux-ci sont retranscrits dans le règlement écrit et les documents graphiques, et répondent dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme et notamment aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Ces choix se traduisent dans le zonage et le règlement applicable à chacune des quatre types de zones qui comprennent :

- Les zones urbaines dites **U**,
- Les zones agricoles dites **A**,
- Les zones à urbaniser dites **AU**,
- Les zones naturelles dites **N**.

Il faut rappeler que le zonage est totalement indépendant du parcellaire cadastral. Si un terrain est à cheval sur deux zones, chaque partie devra respecter les règles de sa zone.

Le découpage des différentes zones (naturelles, agricoles, urbaines et à urbaniser) s'est appuyé sur la prise en compte des éléments suivants :

⇒ **Pour la distinction entre zone naturelle et zone agricole :**

- l'existence de milieux écologiques et paysagers de qualité ;
- le réseau hydrologique ;
- la présence de terrains dont le potentiel agronomique et biologique est indispensable au maintien et au développement de l'activité agricole et des sièges d'exploitation ;
- la présence de bâtiments liés à l'activité agricole (habitations des exploitants et bâtiments agricoles) ;
- la prise en compte des risques naturels.

⇒ **Pour la définition des zones urbaines et à urbaniser :**

- les structures urbaines existantes ;
- les besoins fonciers estimés au vu des développements observés ces dernières années et ceux projetés à un horizon de 10 à 15 ans compatibles avec le SCOT ;
- la présence de réseaux collectifs suffisants pour desservir les futures constructions ;
- la topographie des terrains ;
- les contraintes foncières et la préservation du patrimoine de la commune.

## 4.2 Les zones urbaines et à urbaniser

### Constituer un cœur de ville renforcé et maintenir les activités économiques → LES ZONES URBAINES

➔ Les zones urbaines dites « zones U » sont définies à l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme comme suit :

*« Peuvent être classés en zone urbaine, 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 ».*

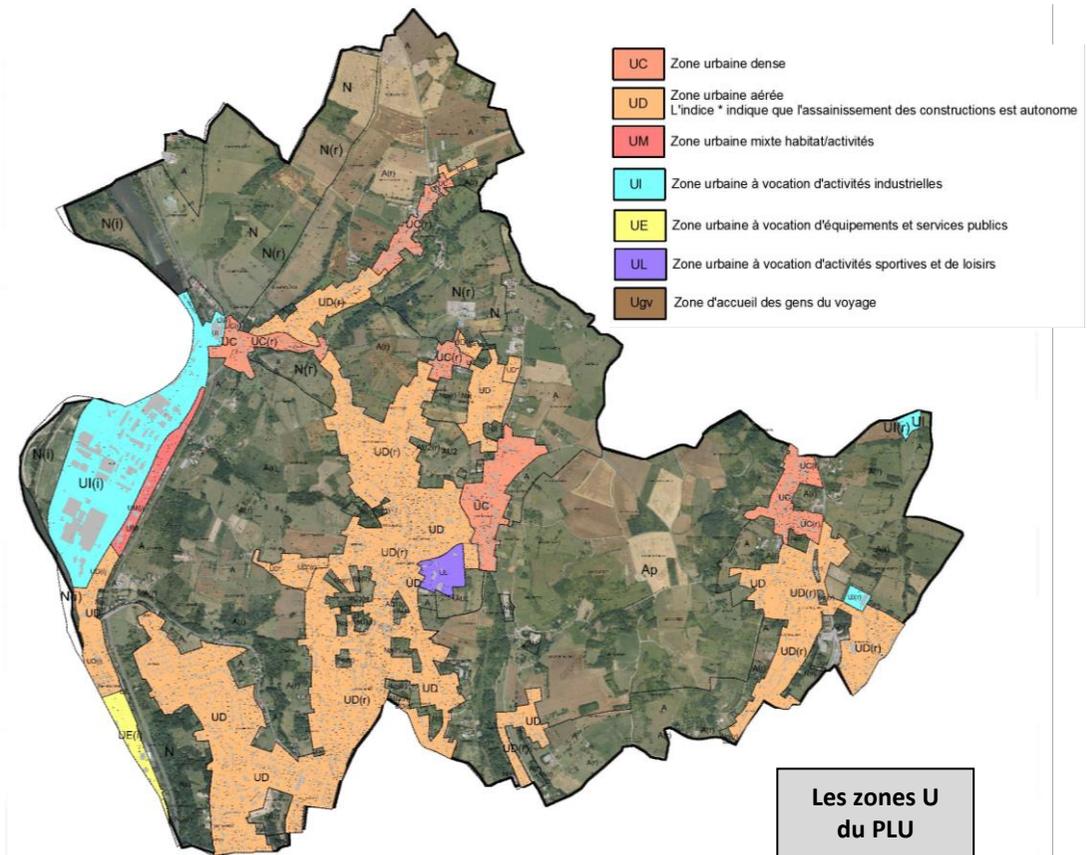
Le PLU définit sept types de zones U en fonction de la structure urbaine et de la vocation des secteurs concernés :

#### Les zones à vocation résidentielle :

- **Les zones UC** : Il s'agit des zones urbaines plus denses et anciennes du centre-bourg de Creuzier le Vieux et des villages. Elle est dédiée essentiellement à l'habitat, mais peuvent s'y trouver des bâtiments à vocation commerciale, de services et équipements publics.
- **Les zones UD** : ces zones sont les zones d'extensions pavillonnaires autour du centre bourg et des cœurs des villages.

La définition du zonage U à vocation résidentielle a été réalisée dans l'objectif de :

- stopper l'étalement urbain, fort consommateur d'espaces agricoles,
- de densifier davantage les zones déjà urbanisées via la construction des dents creuses,
- de transformer les tenements fonciers les plus importants en zones U en zones à urbaniser afin les soumettre à orientations d'aménagement.



**Les zones à vocation mixte :**

- **La zone UM :** ce secteur mixte mêle à la fois secteurs résidentiels et secteurs réservés aux activités économiques.
- **La zone UE :** elle comprend des équipements et services publics et des activités autres qu'industrielles.

**Les zones à vocation économique :**

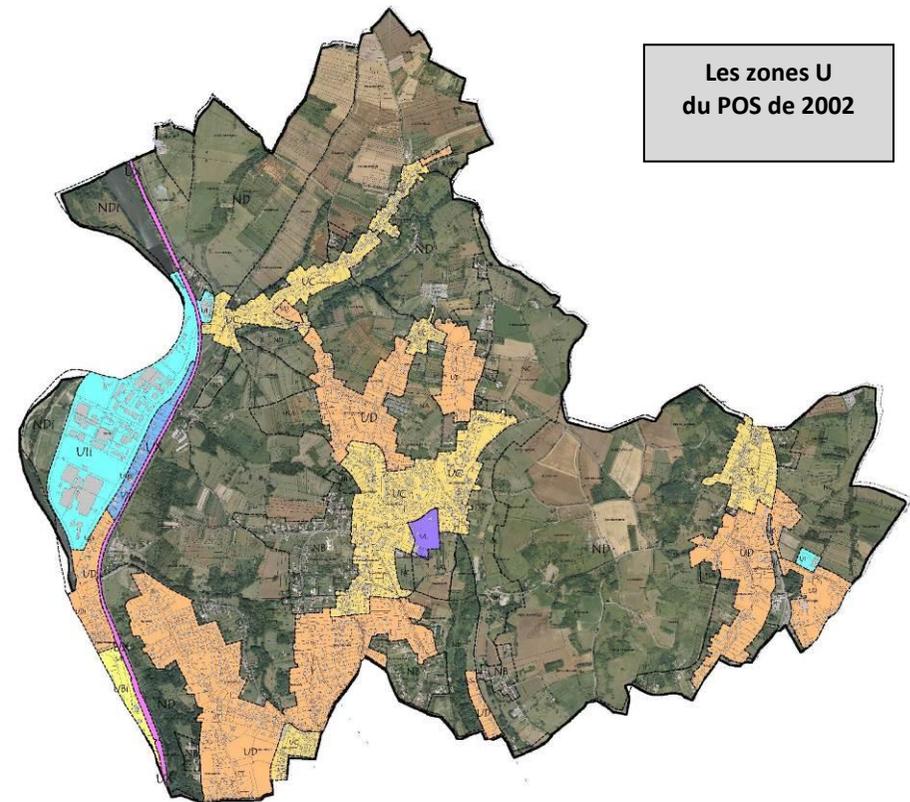
- **Les zones UI :** il s'agit de zones exclusivement réservées aux activités économiques dont la zone d'activités intercommunale Vichy-Rhue.

**Les zones à vocation sportive et de loisirs :**

- **La zone UL :** elle couvre le pôle communal d'équipements sportifs et de loisirs.

**La zone d'accueil des gens du voyage :**

- **Une zone Ugv** qui correspond à l'aire de sédentarisation des gens du voyage.



→ Au total, l'ensemble des zones Urbaines représente une superficie de 318 hectares soit 3% du territoire communal dont 10ha disponibles contre 312 ha dans le POS dont 38 ha disponibles.

Par ailleurs, compte tenu de la suppression de la circulaire n°90-20 du 5 mars 1990, il n'y a plus lieu d'instaurer un zonage spécifique pour l'emprise de la voie ferrée. Par conséquent, l'ancienne zone Ux correspondant à cette emprise est supprimée.

## Le centre-bourg ancien de CREUZIER LE VIEUX et les secteurs assimilés à des villages ⇒ les zones UC et UD

### Caractéristiques et périmètre des zones UC :

Les zones UC correspondent aux secteurs denses et anciens du centre bourg et des villages à dominante résidentielle. L'urbanisation de ces secteurs se caractérise par un front bâti à l'alignement des voies et une densité relativement faible.

On en dénombre 5 dont :

- Le centre-bourg qui est couvert par une zone UC de 12,84 ha,
- Les 4 villages originels : Laudemarière, Rhue, Le Patural et Crépin. Les zones UC représentent ici au total 23,53 ha.

Par rapport au POS, les zones UC ont fait l'objet de quelques modifications :

- Pour les villages :
  - La zone UC à Laudemarière a été réduite et cantonnée à la partie Nord la plus dense et ancienne.
  - La zone UC de Crépin est circonscrite au bâti existant et réduite à l'Est étant donné la proximité de bâtiments agricoles.
- La zone UC du centre bourg est restreinte à la partie la plus dense, substituée sur une surface conséquente par une zone UD.

↪ **Les zones UC représentent au total 36 ha dans le PLU dont 2,19 ha disponibles contre 85 ha dans le POS**

### Caractéristiques et périmètre des zones UD :

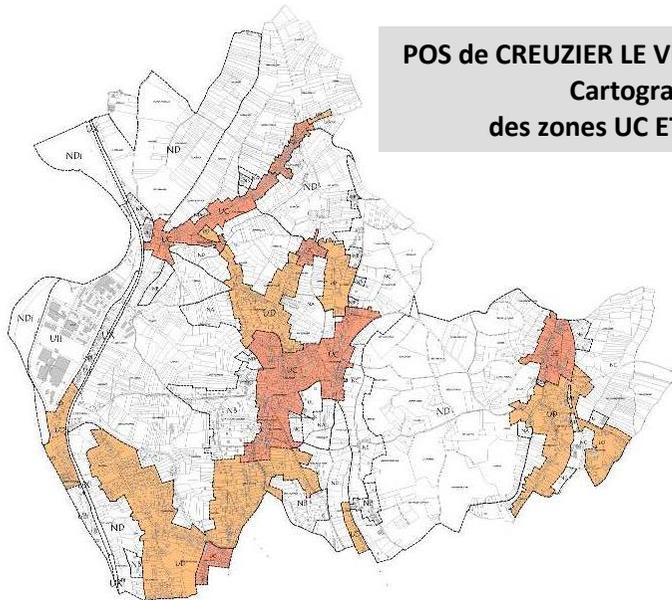
Les zones UD, au nombre de 7, comprennent les secteurs urbains à dominante résidentielle, qui se sont développés soit autour du centre-bourg, soit en accroche des hameaux existants. Elles se caractérisent par une urbanisation de faible densité (5 logements/ha) et avec un front bâti essentiellement discontinu composé de maisons de type pavillonnaire et de quelques collectifs sur la période récente.

Les zones UD non desservies par l'assainissement collectif sont repérées par une étoile et donc soumises à des dispositions règlementaires spécifiques.

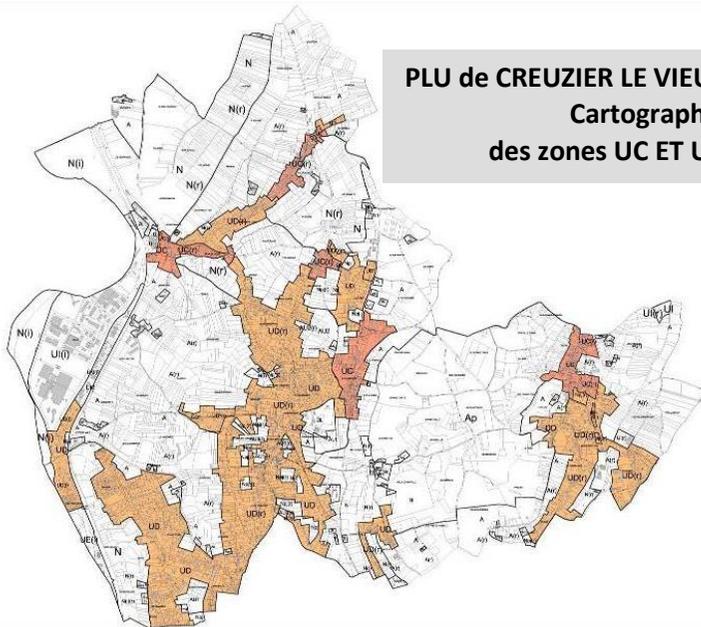
En comparant avec le POS, aucune nouvelle zone UD a été ajoutée ex nihilo renforçant l'étalement urbain. Les nouvelles zones UD se contentent de remplacer des zones UC dont l'urbanisation correspond davantage aux caractéristiques de celles-ci (pavillons implantées au milieu des parcelles au coup par coup ou sous forme de lotissements). De plus, les zones UD ont été réduites au profit d'une meilleure prise en compte des espaces agricoles et naturels.

↪ **Les zones UD représentent au total 219 ha dans le PLU dont 13,28 ha disponibles contre 160 ha dans le POS**

**POS de CREUZIER LE VIEUX  
Cartographie  
des zones UC ET UD**



**PLU de CREUZIER LE VIEUX  
Cartographie  
des zones UC ET UD**



**Aspects réglementaires des zones UC et UD :**

	<b>ZONE UC</b>	<b>ZONE UD</b>
<b>Article 1 et 2 : Occupations et utilisation des sols</b>	Les dispositions des articles 1 et 2 sont rédigées dans le sens de la mixité urbaine. Ainsi, seules les constructions agricoles et industrielles, les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux de rebut, les carrières, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les hôtels, les entrepôts sont interdits en zones UC/UD.	
<b>Article 3 : Accès et voirie</b>	Cet article renvoie à l'article DG6 qui précise que les accès et voirie doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense incendie et que les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. (Les prescriptions du Conseil Départemental de la Loire quant aux marges de recul et aux accès depuis le réseau départemental sont en annexe.)	
<b>Article 4 : Desserte par les réseaux</b>	<p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à moins de disposer d'un dispositif de desserte autonome respectant les réglementations en vigueur.</p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existerait qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.</p> <p>S'agissant de la gestion des eaux pluviales le règlement incite fortement à la mise en place de système de rétention avant rejet au milieu naturel ou au réseau de manière à limiter les risques d'inondations.</p> <p>Cet article prévoit également que pour des raisons esthétiques, que les raccordements aux réseaux secs soient effectués en souterrain.</p> <p>En matière de gestion de déchets, pour une opération de plus de 3 logements, il devra être prévu un local ou un espace dédié aux déchets.</p>	
<b>Article 6, 7 et 8: Implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur un même terrain</b>	<p><b>Par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>Dans la bande principale</b></p> <p>Dans une première bande de 18 mètres par rapport au domaine public les constructions doivent être édifiées à l'alignement de fait avec l'obligation de construire sur au moins une limite latérale.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,</li> <li>• Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice</li> </ul>	<p><b>Par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>soit à l'alignement de fait de la construction existante la plus proche,</li> <li>soit en retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à la limite de référence.</li> </ol> <p>Des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,</li> </ul>

déjà construit en retrait,

- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

#### **Hors de la bande principale**

Sont autorisés au-delà de la bande de 18 mètres :

- l'extension, le changement d'affectation, la reconstruction des bâtiments existants, la réalisation d'annexes dans une limite 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 m de hauteur
- une construction à usage de commerces, de bureaux, de services publics ou privés, de parkings, en respectant la règle d'implantation UC7.

#### **Par rapport aux limites séparatives**

##### **Dans la bande principale**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

##### **Hors de la bande principale**

Au-delà de la bande de 18 mètres, l'implantation de bâtiments est possible, pourvu que la distance horizontale de tout point de la construction par rapport à la limite latérale soit égale à leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Des bâtiments de moins de 4 mètres de hauteur absolue peuvent s'accoler aux limites.

Les annexes disjointes de la construction principale de moins de 40

- dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
- pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes disjointes de la construction principale seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait minimum de 3m.
- soit en retrait de 0,50 m pour les abris de jardin ne dépassant pas une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur à l'égout de 2,5 m. Le débord de toit est accepté dans la limite de 40 cm.

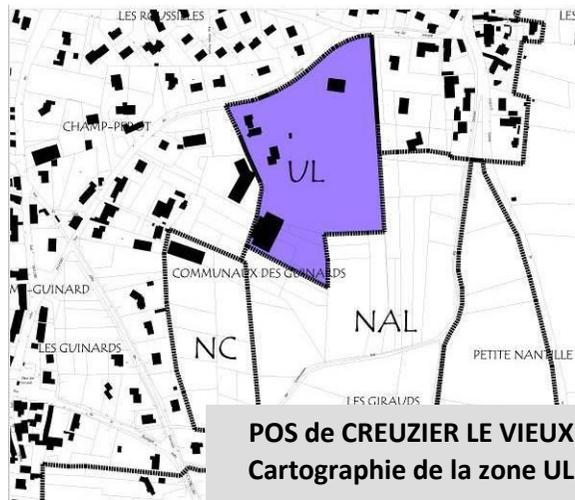
Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis

	<p>m<sup>2</sup> seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>- soit en retrait minimum de 3m.</li> <li>- soit en retrait de 0,50 m pour les abris de jardin ne dépassant pas une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur à l'égout de 2,5 m. Le débord de toit est accepté dans la limite de 40 cm.</li> </ul> <p>Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis le nu intérieur des limites du bassin.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,</li> <li>• la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,</li> <li>• l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p>Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.</p>	<p>le nu intérieur du bassin des limites.</p> <p>Des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;</li> <li>- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p><b>Sur une même propriété</b>, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance qui ne sera jamais inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Pour les annexes il ne sera pas imposé de minimum.</p> <p>Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.</p>
<p><b>Article 9 :</b> <b>Emprise au sol</b></p>	<p>Non réglementé</p>	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.</p>

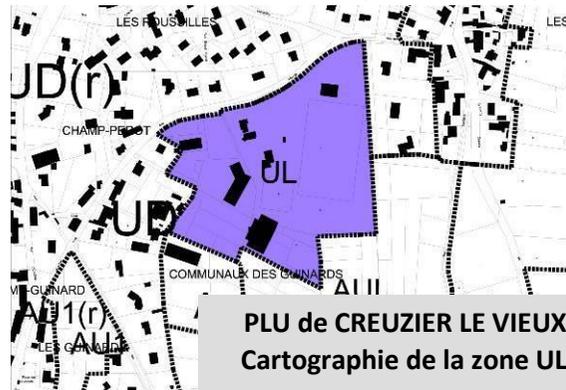
<p><b>Article 10 :</b> <b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage et celles des annexes à 3,5m.</p> <p>Cette hauteur pourra être dépassée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la reconstruction après sinistre,</li> <li>- l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,</li> <li>- les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),</li> <li>- les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	
<p><b>Article 11 :</b> <b>Aspect extérieur</b></p>	<p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>La restauration ou le remplacement des clôtures existantes respecteront les caractéristiques d'origine.</p> <p>Les clôtures par grillage galvanisé ne sont pas autorisées à l'alignement des emprises publiques.</p> <p>En alignement des emprises publiques, sont autorisés les murs traités comme les façades des bâtiments dans la limite de 30 % du linéaire sur voirie ou espace public.</p>	
<p><b>Article 12 :</b> <b>Stationnement</b></p>	<p>Le règlement prévoit que le stationnement doit être prévu en dehors de la voie publique. Pour les constructions d'habitations il sera demandé au moins 1 place de stationnement par habitation.</p> <p>Afin de favoriser le recours aux modes doux, le règlement prévoit des dispositions pour le stationnement des vélos.</p> <p>Des dispositions spécifiques s'appliquent en cas de réhabilitation ou changement d'affectation.</p>	<p>Le règlement prévoit que le stationnement doit être prévu en dehors de la voie publique. Pour les constructions d'habitations il sera demandé au moins 1 place de stationnement par habitation.</p>
<p><b>Article 13 :</b> <b>Espaces libres, plantations</b></p>	<p>L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG8) dans l'optique d'une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.</p> <p>Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale et d'un minimum de 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, à partir d'un hectare, doit être prévu.</p>	
<p><b>Article 14 :</b> <b>Performances énergétiques et environnementales</b></p>	<p>Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</p>	

## Le secteur d'équipements communaux, liés aux activités de sports et loisirs ⇒ la zone UL

### Caractéristiques et périmètre de la zone UL:



La zone UL de 4,37 ha correspond à une zone urbaine comprenant des équipements communaux et des infrastructures liées aux activités sportives et de loisirs. Cette zone existait déjà dans le POS mais sa surface était moins importante puisqu'elle n'intégrait pas les salles municipales.



La zone UL n'offre plus de potentiel de développement possible. Il a donc été tracé face à ce secteur une zone AUL de 4 ha en vue d'accueillir d'éventuels équipements ou activités complémentaires à long terme (cf. zone AUL).

→ La zone UL représente au total 4,37 ha dans le PLU contre 3,15 ha dans le POS.

### Aspects réglementaires de la zone UL

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants :

- L'implantation des constructions se fera à 5m de l'alignement.
- La distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville :

- L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales.
- L'espace compris entre alignement et bâti doit comporter des espaces verts plantés.
- Des dispositifs doivent masquer les aires de parkings.

### Les zones à vocation mixte habitat/activités et équipements/activités ⇒ la zone UM et UE

#### Zone UM de Rhue

Cette zone de 5,48 ha correspond à une bande bâtie qui accueille à la fois des constructions résidentielles et des bâtiments d'activités (entreprise de déstockage, matériels espaces verts...).

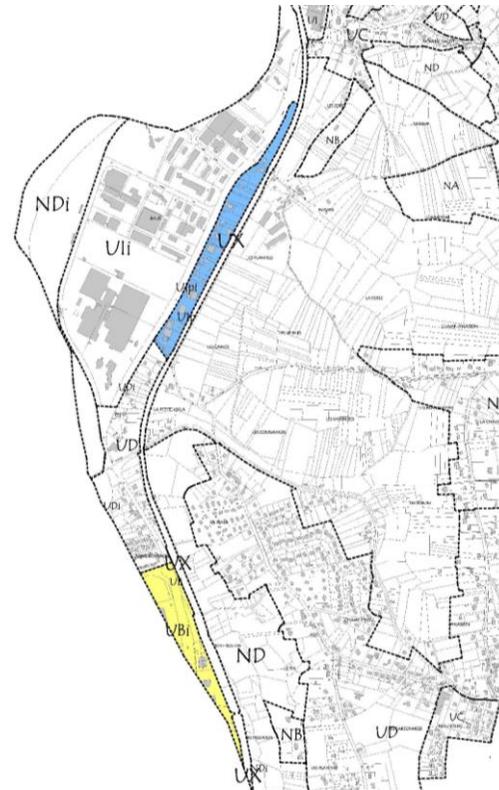
Dans l'ancien PLU, elle n'était pas dissociée de la zone d'activités intercommunale de Vichy-Rhue. Elle était donc classée en zone UI.

Désormais, ce secteur particulier fait l'objet d'un règlement propre. L'orientation de cette zone n'étant pas la même que la zone d'activités intercommunale.

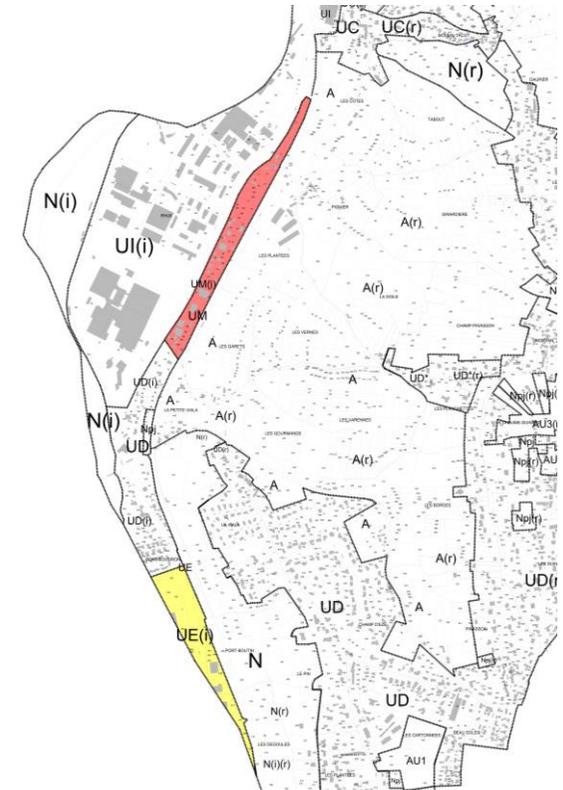
#### Zone UE de Port-Boutin

Cette zone de 4,66 ha accueille à la fois des équipements publics tels que le collège Jules Ferry, et des activités comme un concessionnaire automobile ou encore l'entreprise Vichy cosmétique situées à cheval sur la limite communale avec Vichy.

Son périmètre est identique à ce qui avait été défini dans le POS sauf qu'elle était couverte par une zone UB, zone d'habitat et de services publics.



**POS de CREUZIER LE VIEUX**  
**Cartographie de la zone UIp et UB**



**PLU de CREUZIER LE VIEUX**  
**Cartographie de la zone UM et UE**

**Aspects réglementaires des zones UM et UE :**

	<b>ZONE UM</b>	<b>ZONE UE</b>
<b>Article 1 et 2 :</b> Occupations et utilisation des sols	Les dispositions des articles 1 et 2 sont rédigées dans le sens de la mixité urbaine. Ainsi, seules les constructions agricoles et industrielles, les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux de rebut, les carrières, les terrains de camping et de caravaning en zones UM/UE.	
<b>Article 3 :</b> Accès et voirie	Cet article renvoie à l'article DG6 qui précise que les accès et voirie doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense incendie et que les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. (Les prescriptions du Conseil Départemental de la Loire quant aux marges de recul et aux accès depuis le réseau départemental sont en annexe.)	
<b>Article 4 :</b> Desserte par les réseaux	<p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à moins de disposer d'un dispositif de desserte autonome respectant les réglementations en vigueur.</p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existerait qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.</p> <p>S'agissant de la gestion des eaux pluviales le règlement incite fortement à la mise en place de système de rétention avant rejet au milieu naturel ou au réseau de manière à limiter les risques d'inondations.</p> <p>Cet article prévoit également que pour des raisons esthétiques, que les raccordements aux réseaux secs soient effectués en souterrain.</p>	
<b>Article 6, 7 et 8:</b> Implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur un même terrain	<p><b>Par rapport aux voies et emprises publiques :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le long de la RD 174, l'implantation des constructions se fera à 5m minimum de l'alignement.</li> <li>2. L'implantation des constructions par rapport aux autres voies se fera à 4 m minimum de l'alignement.</li> <li>3. Des implantations différentes pourront être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les cas d'extension des activités existantes,</li> <li>- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul> </li> </ol>	<p><b>Par rapport aux voies et emprises publiques :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'emprise des voies.</li> <li>2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ol> <p><b>Par rapport aux limites séparatives :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.</li> <li>2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite</li> </ol>

	<p><b>Par rapport aux limites séparatives :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions nouvelles ou extensions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.</li> <li>2. Si la parcelle voisine est une parcelle d'activité et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), les constructions ou extensions pourront s'implanter en limite séparative. Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m pour assurer le passage des véhicules de secours.</li> <li>3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ol>	<p>parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ol>
<p><b>Article 9 :</b> Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.</p>	
<p><b>Article 10 :</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage.</p> <p>Cette hauteur pourra être dépassée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en fonction d'impératifs liés aux locaux de production industrielle sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et à la protection des sites,</li> <li>- pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne...) ou isolés,</li> <li>- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 15 m au faitage.</li> <li>2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ol>

<p><b>Article 11 :</b> Aspect extérieur</p>	<p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>La restauration ou le remplacement des clôtures existantes respecteront les caractéristiques d'origine.</p> <p>Les clôtures par grillage galvanisé ne sont pas autorisées à l'alignement des emprises publiques.</p>	
<p><b>Article 12 :</b> Stationnement</p>	<p>Le règlement prévoit que le stationnement doit être prévu en dehors de la voie publique.</p> <p>Afin de favoriser le recours aux modes doux, le règlement prévoit des dispositions pour le stationnement des vélos.</p>	<p>Le règlement prévoit que le stationnement doit être prévu en dehors de la voie publique. Pour les constructions d'habitations il sera demandé au moins 2 places de stationnement par habitation.</p>
<p><b>Article 13 :</b> Espaces libres, plantations</p>	<p>L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG8) dans l'optique d'une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions à vocation économique dans cette zone mixte.</p> <p>L'espace compris entre alignement et bâti doit comporter des espaces verts plantés.</p> <p>Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées.</p> <p>Des dispositifs doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.</p>	
<p><b>Article 14 :</b> Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</p>	

## Les zones réservées aux activités économiques ⇒ les zones UI

### Zone UI de Vichy-Rhue

Cette zone de 45,35 ha se situe à l'Est de la commune entre la vallée de l'Allier et la voie de chemin de fer. Elle correspond à la ZAE communautaire Vichy-Rhue qui accueille des entreprises de type artisanal, industriel et logistique. Elle n'offre à ce jour plus de disponibilités foncières et se contente de couvrir les emprises des entreprises existantes.

Il est important de noter que l'ensemble de cette zone est concernée par un aléa faible d'inondation. Elle n'est pas inconstructible mais son urbanisation est encadrée par le règlement du PPRNi « Rivière Allier ».

Son périmètre n'a pas évolué par rapport à celui du POS de 2002.

### Zone UI des Thomassins

Elle couvre sur 1,14 ha l'emprise d'une société de transport. Cette entreprise était déjà classée de cette manière dans l'ancien document d'urbanisme.

### Zone UI pointe Nord-Est

D'une surface de 1,07 ha elle couvre une activité de casse automobile située en milieu diffus. Une zone UI est donc créée alors que dans le POS elle n'existait pas.

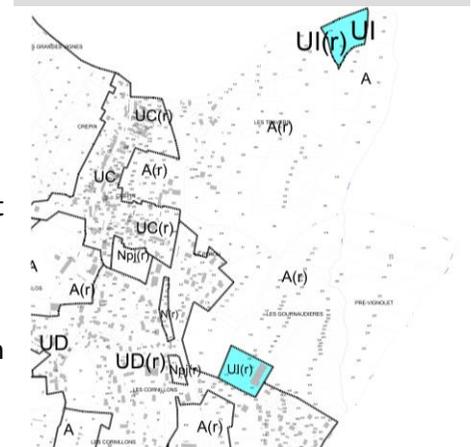
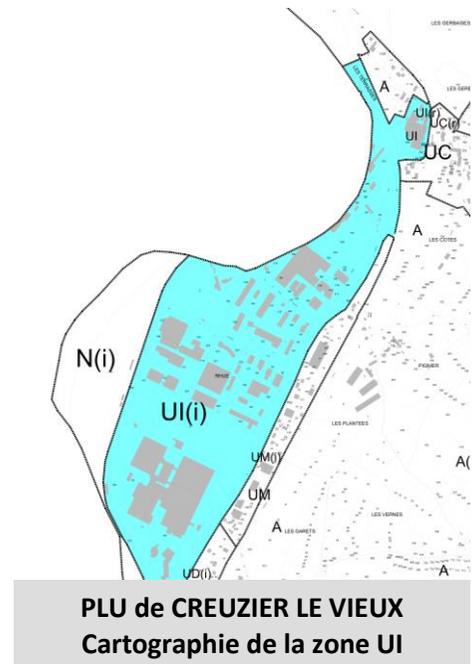
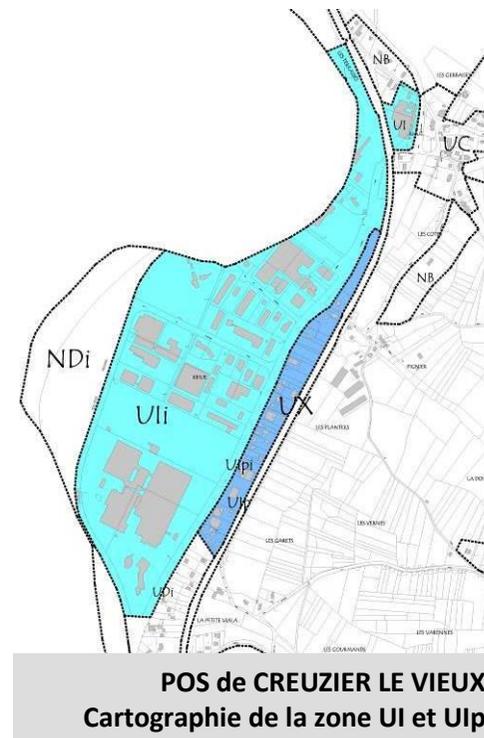
### Aspects réglementaires de la zone UI

La zone UI est un espace urbain destiné à recevoir des activités économiques, industrielles ou tertiaires non polluantes ainsi que les logements assurant leur fonctionnement.

#### **Des règles spécifiques ont donc été définies pour cette zone :**

→ **En matière de gestion des déchets :** chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères.

Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.



Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

→ **Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** sont les suivantes afin de limiter les risques par rapport aux voies de circulation :

1. Le long de la RD 174, l'implantation des constructions se fera à 8m minimum de l'alignement.
2. L'implantation des constructions par rapport aux autres voies se fera à 4 m minimum de l'alignement.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans les cas d'extension des activités existantes,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

→ **Par rapport aux limites séparatives et afin d'anticiper un incident**, si la parcelle voisine est une parcelle d'activité et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m pour assurer le passage des véhicules de secours.

Afin de prévenir des conflits d'usage, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone U et AU à vocation résidentielle le recul minimum imposé sera de 5 ml sans pouvoir être inférieur de 1 fois la hauteur à l'aplomb de la construction ( $d \geq H$ ).

→ **L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.**

→ **La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 15 m au faitage.**

Cette hauteur pourra être dépassée :

- en fonction d'impératifs liés aux locaux de production industrielle sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et à la protection des sites,
- pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne...) ou isolés,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Etant donné la vocation de la zone susceptible d'accueillir des constructions conséquentes des règles précises en matière d'aspect extérieur sont définies afin de limiter leur impact dans le paysage et favoriser leur intégration.** Par exemple, un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant les façades visibles des voies à grande circulation ou des voies départementales ou encore les teintes dominantes seront dans la gamme des gris, bruns et verts.
- **Le règlement prévoit que le stationnement doit être prévu en dehors de la voie publique. Afin de favoriser le recours aux modes doux, le règlement prévoit des dispositions pour le stationnement des vélos.**
- **Dans le même objectif que les règles définies en matière d'aspect extérieur, un soin doit être apporté aux espaces libres et plantations** comme des dispositifs doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges ou encore les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour 4 places de stationnement (plantations réparties ou groupées).

#### **La zone d'accueil des gens du voyage ⇒ la zone Ugv**

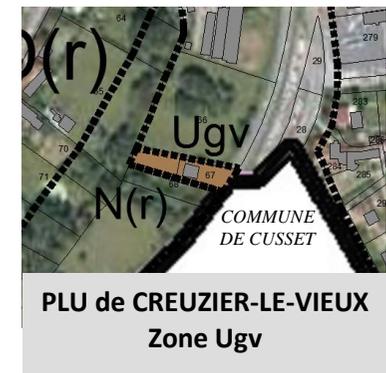
**Cette zone de 0,14 ha** est une aire d'accueil des gens du voyage à l'échelle intercommunale, conformément au schéma départemental des gens du voyage.

**Elle serait en capacité d'accueillir 3 ou 4 emplacements de caravanes et des sanitaires qui pourraient être aménagés dans le bâtiment existant desservie par les réseaux d'eaux et d'électricité.**

#### **Aspects réglementaires :**

##### **Sont autorisés :**

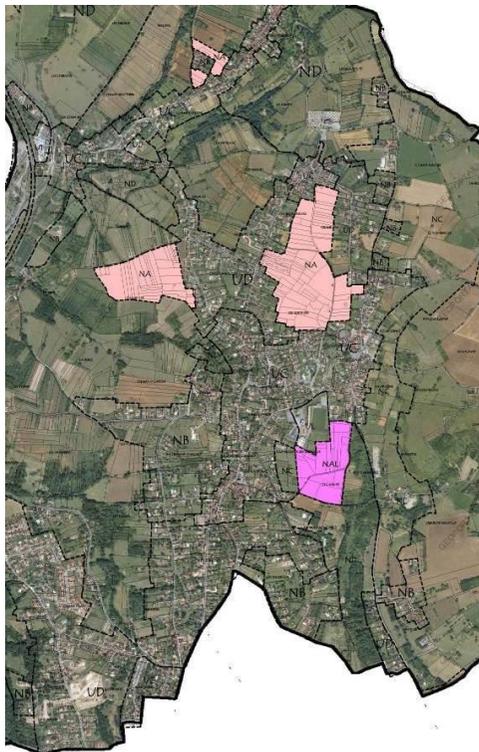
- l'installation temporaire de caravanes et les équipements nécessaires aux gens du voyage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.



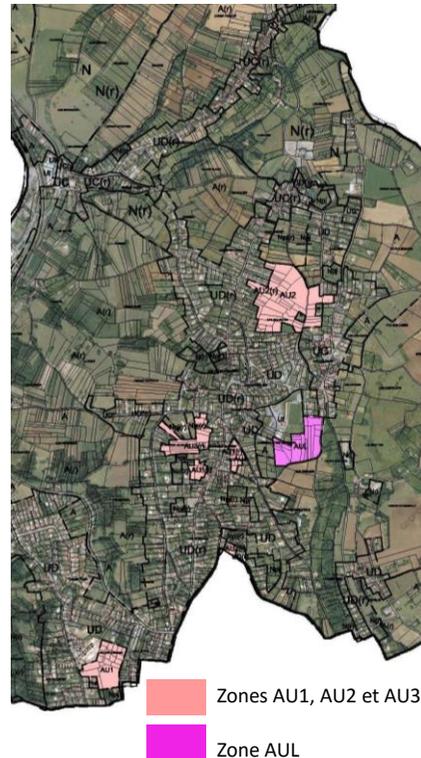
## LES ZONES A URBANISER

### Diversifier et phaser la politique d’habitat et foncière communale → les zones AU1, AU2, AU3 et AUL

➡ Les zones à urbaniser dites « zones AU » sont définies à l’article R. 123-6 du Code de l’Urbanisme comme suit :



**POS de Creuzier le Vieux  
Cartographie des zones NA et NAL**



**PLU de Creuzier le Vieux  
Cartographie des zones AU1,  
AU2, AU3 et AUL**

*Les zones AU sont définies comme des zones à urbaniser, c'est-à-dire les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

La commune de Creuzier le Vieux a compté un total de 330 permis de construire entre 2000 et 2013, soit une moyenne de 25,4 logements/an. La majorité de ces constructions sont des maisons individuelles.

Pour ne pas fragiliser son équilibre démographique, un rythme annuel de 30 logements/an a été retenu. La progression retenue est ainsi de 0,87 % du parc logement et de la population. L'impact du vieillissement sera limité du fait de l'implantation récente de nombreux jeunes ménages avec une hypothèse de baisse à 2.1 personnes/ménage à l'horizon 2020/2022, contre 2.5 en 2010. De fait, le besoin de logements neufs a été estimé à environ 650 sur 20 ans.

Sur la base de ces projections, différentes zones à urbaniser ont été définies dans le cadre du PLU pour permettre l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'activités sportives et de loisirs complémentaires. Ces zones sont des secteurs destinés à être

ouverts à l'urbanisation. Elles correspondent à des espaces insuffisamment viabilisés, des espaces agricoles ou naturels limitrophes ou à l'intérieur des zones urbanisées.

➡ Au total, l'ensemble des zones à Urbaniser représente une superficie de 20,9 hectares soit 1,84% du territoire communal. Comparativement au POS, elles ont été réduites d'environ 11ha.

## ➡ Les zones AU à vocation résidentielle et mixte

Les zones AU ont été entièrement définies à l'intérieur de la tâche urbaine de la commune. Elles ont été réduites par rapport au précédent PLU (notamment dans le secteur des Roussilles), voire supprimées (secteur de Girardière, Le Clos, au Nord du Champ des Liens) et d'autres ont remplacées des zones NB ou UD sur une surface moins importante (La Chaume-Guinard ou Les Cartonnées).

Les zones AU non constructibles (zones AU2 et AU3) dans l'immédiat font office de réserves foncières. Elles permettent d'anticiper les besoins fonciers de la commune à moyen et long terme. Elles doivent permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

### ✓ Les zones AU1 : zones immédiatement constructibles, dans le respect des orientations d'aménagement du PLU

Il s'agit de zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation, vouées essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) dans une perspective de mixité urbaine. Afin d'arrêter le processus d'étalement pavillonnaire en « tâche d'huile », le développement urbain avancé par le projet de PLU s'oriente sur une densification des zones actuellement urbanisées.

Les zones à urbanisation immédiate (1AU) se situent à proximité directe des secteurs déjà urbanisés, et pour la plupart à l'intérieur même de la tâche urbanisée. Il s'agit de zones actuellement enclavées. Une structure et un maillage viaire sont donc dessinés via les orientations d'aménagement prévues sur les zones, et ce afin de permettre une liaison avec la structure viaire existante.

Ces zones vont permettre une densification du bourg de CREUZIER LE VIEUX, tout en prévoyant une mixité des fonctions (habitat, commerces, services, activités tertiaires, équipements).

#### **Zone AU1 des Guinards**

Comme le prescrit le SCOT, la commune a travaillé sur les centralités. Ainsi, d'une surface de 0,88 ha, ce **secteur a été identifié comme l'épicentre communal des flux automobiles et piétons et de transport collectif**. En effet ce secteur de fort passage pourrait devenir le futur pôle de centralité de la commune de CREUZIER-LE-VIEUX. Il aurait double vocation habitat/commerces et pourrait accueillir :

- en RDC bas une nouvelle place /esplanade, des commerces et services avec la relocalisation de la boulangerie et du dentiste, un parking d'une quarantaine de places, des espaces verts qualitatifs,
- en RDC haut et dans un espace de parc paysager privatif, un ensemble de logements, dont des logements adaptés de type T2 et T3,



**Esquisse indicative de composition de la zone AU1 des Guinards et Chaume-Guinard Sud**

- la refonte de l'esplanade actuelle (dont l'aire de campings-cars),
- la création de cheminements piétons et l'aménagement d'espaces paysagers (parc paysagé).

Ce type de zone à vocation mixte permet de pérenniser les activités locales existantes afin de ne pas transformer CREUZIER LE VIEUX en commune-dortoir de Vichy.

Pour information, la commune n'étant pas propriétaire de la pointe Nord du secteur, un emplacement réservé de 4000 m<sup>2</sup> y a été défini. La commune souhaite pouvoir mettre tous les atouts de son côté pour que l'opération envisagée se concrétise.

#### Zone AU1 Chaume-Guinard Sud

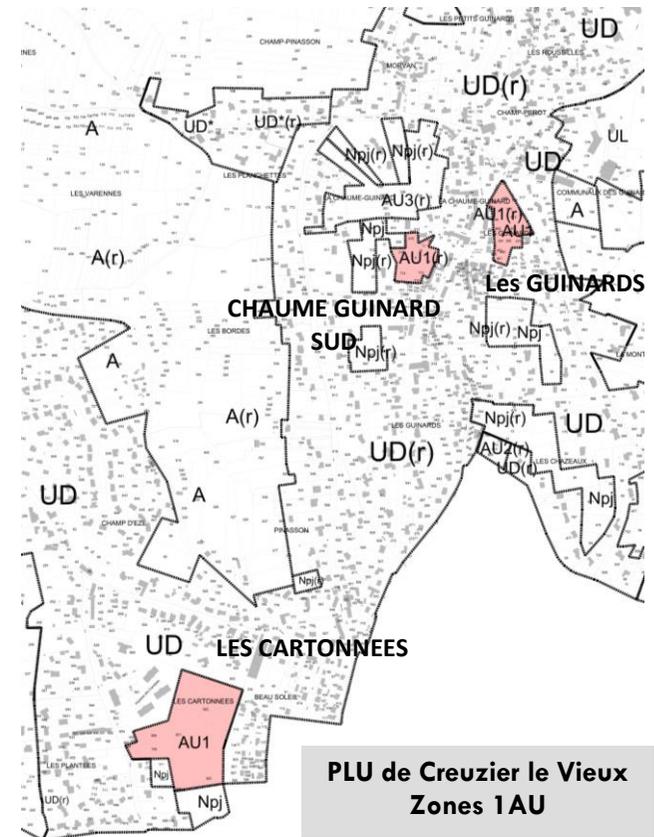
Cette zone à vocation résidentielle de 0,7 ha était déjà constructible dans le POS mais était classée en NB. Un classement en zone AU permet de soumettre l'urbanisation de ce secteur à une orientation d'aménagement. Ainsi, une connexion via le Nord de la zone est prévue avec les secteurs urbanisés à proximité.

**Esquisse indicative de composition de la zone AU1 des Cartonées**

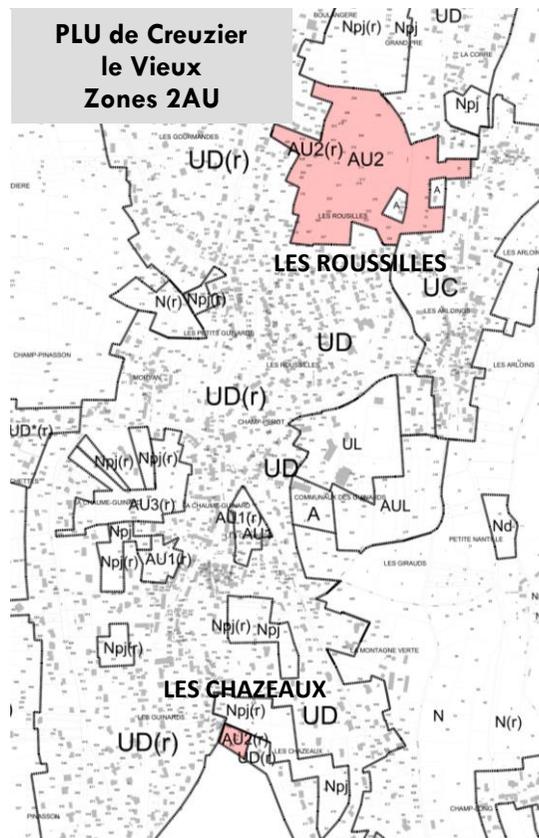


#### Zone AU1 Les Cartonées

Cette zone dont la surface est égale à 3,3 ha constitue un potentiel intéressant à l'échelle de l'agglomération puisque situé à proximité immédiate de la ville de Vichy. Cette zone était classée en zone UD dans l'ancien PLU. Son aménagement n'était donc pas réfléchi à la différence d'un classement en AU qui prévoit une opération d'habitat intermédiaire sociaux portée par la SEMIV (Société d'Économie Mixte Immobilière de Vichy). L'orientation de cette zone prévoit une voie routière doublée d'une liaison douce via la rue des Pinsons. Ainsi, ce secteur sera plus ouvert puisque connecté aux secteurs pavillonnaires environnants et notamment de Beau Soleil à l'Est.



→ **Les zones AU1 représentent au total 5 ha dans le PLU.**



transformée en zone Npj (zone naturelle de parcs et jardins) afin de réduire les surfaces constructibles pour être davantage compatibles avec le SCOT.

#### Zone AU2 des Chazeaux

Cette zone AU2 de 0,31 ha initialement en zone UD vise l'aménagement d'un secteur à vocation résidentielle dans le respect désormais d'orientations d'aménagement. Ce secteur représente une opportunité intéressante de densifier le bâti en comblant des dents creuses situées en limite communale avec Cusset.

- ✓ **Les zones AU2 : zones constructibles à moyen terme (3 à 7 ans), dans le respect des orientations d'aménagement du PLU**

#### Zone AU2 des Roussilles

Cette zone d'une surface de 8,97 ha à vocation résidentielle se situe à proximité des équipements administratifs et scolaires. Il est prévu de :

- créer une esplanade autour de la mairie,
- créer un parc urbain habité qui relie une esplanade haute à hauteur de la mairie et un nouveau quartier qui s'étend sur 9 à 10 ha,
- remailler le réseau viaire automobile et modes doux pour créer des liens fonctionnels entre le futur parvis de la mairie et les franges résidentielles pavillonnaires,
- densifier l'offre de logements en proposant de l'habitat intermédiaire et de petits collectifs adaptés à la pente et aux contraintes aéronautiques (hauteur limitée à 9m), avec des toits terrasses et des attiques libérant de grande terrasses au sud et à l'ouest donnant sur le panorama de la Chaîne des Puys,
- favoriser une mixité sociale et générationnelle.

Par rapport à l'ancien document d'urbanisme, cette zone était déjà classée en zone d'urbanisation future (NA) mais sur une surface plus importante : 15,73 ha. En effet, la partie Nord a été déclassée et



**Esquisse indicative d'aménagement des zones 2AU**

↳ **Les zones AU2 représentent au total 9,28 ha dans le PLU**

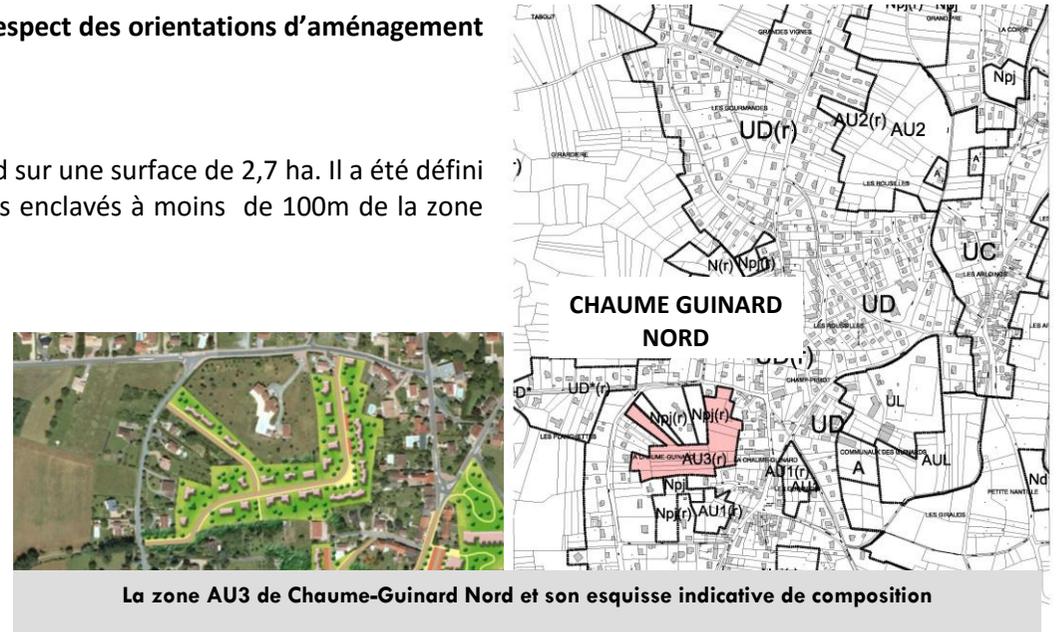
- ✓ **La zone AU3 : zone constructible à long terme (>7 ans), dans le respect des orientations d'aménagement du PLU**

Zone AU3 Chaume-Guinard Nord

Il s'agit du secteur situé au Nord de la Chaume-Guinard qui s'étend sur une surface de 2,7 ha. Il a été défini en vue de combler et densifier des délaissés et fonds de parcelles enclavés à moins de 100m de la zone des Guinards, identifié comme futur épicode communal.

Globalement, la définition des zones AU a été guidée par la volonté de :

- densifier les secteurs constituant actuellement des interstices importants dans le zonage U actuel. Ainsi, les zones AU remplacent de grandes surfaces déjà constructibles (zones UD, NB du POS de 2002).
- réduire les surfaces constructibles : certaines zones AU ont été supprimées et d'autres fortement réduites.



La zone AU3 de Chaume-Guinard Nord et son esquisse indicative de composition

Parti d'aménagement retenu



Pour permettre de densifier et d'étoffer l'armature urbaine, il est nécessaire de remailler le territoire urbanisé. D'une logique d'urbanisation fondée sur la seule production de terrain à bâtir visant la construction de maison individuelle sur de grande surface (moyenne des lots comprise entre 2 000 et 2 500 m<sup>2</sup>), il est proposé de diversifier les formes urbaines, de les rendre plus compactes et de favoriser un maillage des modes doux (piétons et 2 roues) pour accéder aux principaux équipements communaux.

De fait, il s'agit de **rompre avec une logique d'urbanisation linéaire le long des voies** départementales ou communales existantes pour privilégier une urbanisation composée et proposer un nouveau vocabulaire péri urbain. Ainsi, les nouvelles voiries ne doivent plus être conçues comme des voies routières, mais comme des voies urbaines vertes privilégiant soit un seul sens de circulation, soit un sens alterné pour contraindre la vitesse et permettre une véritable appropriation des modes doux piétons et 2 roues sur des espaces dédiés et des espaces de stationnement. Le profil classique des voies avec une largeur de plus de 5 ml, bordé de 2 trottoirs latéraux ne constitue pas une réponse appropriée à la cohabitation de flux automobiles, piétons. En effet, il est inutile de surdimensionner les voies pour un trafic automobile réduit visant la desserte de quelques dizaines de logements, mais de favoriser une

réappropriation par les modes doux et des formes urbaines plus compactes. Il s’agit de retrouver le caractère rural et paysager villageois et non de reproduire un paysage péri urbain dominé par l’habitat pavillonnaire.



Le projet d’aménagement global privilégie préférentiellement **le confortement d’un cœur de village et le remplissage des espaces libres.**

**L’alignement** ou le retrait de 3 à 5 ml permettra de gérer l’interface entre espace public et espace privé. Les façades sur rue participeront ainsi à rythmer un front de rue paysagé, certes discontinu, mais homogène grâce au vocabulaire paysagé des arbres d’alignement à la voie et des emprises enherbées des noues. Dans une perspective d’économie d’énergie, la mitoyenneté sera recherchée ainsi qu’une orientation optimale de l’ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation préférentiellement Est/Ouest.

### Aspects réglementaires des zones AU1 et AU2/3

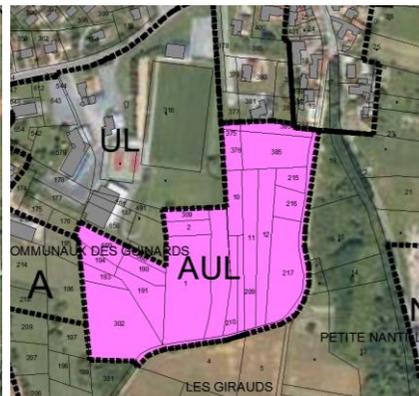
	ZONE AU1, ZONE AU2/AU3
<b>Article 1 et 2 : Occupations et utilisation des sols</b>	Mêmes règles qu’en zones UC/UD.
<b>Article 3 : Accès et voirie</b>	Mêmes règles qu’en zones UC/UD.
<b>Article 4 : Desserte par les réseaux</b>	Mêmes règles qu’en zones UC/UD.
<b>Article 6, 7 et 8: Implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur un même terrain</b>	<p><b>Par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A défaut d’une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. soit à l’alignement des voies publiques,</li> <li>b. soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l’alignement sans dépasser un retrait maximal de 5m.</li> </ol> </li> <li>2. Des implantations différentes pourront être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l’espace naturel et bâti environnant,</li> <li>- dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d’habitation, lorsque la conception de l’ensemble l’impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,</li> <li>- pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul> </li> </ol>

	<p><b>Par rapport aux limites séparatives :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l’implantation et de l’orientation des constructions voisines afin de s’intégrer d’une manière ordonnée aux volumes existants.</li> <li>2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.</li> <li>3. Les annexes à l’habitation, dès lors qu’elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 4 mètres mesurée du terrain naturel jusqu’à l’égout du toit, peuvent s’implanter sur limite ou en retrait.</li> <li>4. Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis le nu intérieur du bassin des limites.</li> <li>5. Des implantations différentes pourront être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;</li> <li>- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.</li> </ul> </li> </ol>
<b>Article 9 : Emprise au sol</b>	Mêmes règles qu’en zones UC.
<b>Article 10 : Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage.</p> <p>Cette hauteur pourra être dépassée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la reconstruction après sinistre,</li> <li>- l’extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,</li> <li>- les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),</li> <li>- les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.</li> </ul>
<b>Article 11 : Aspect extérieur</b>	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.
<b>Article 12 : Stationnement</b>	Le règlement prévoit que le stationnement doit être prévu en dehors de la voie publique. Pour les constructions d’habitations il sera demandé au moins 2 places de stationnement par habitation.
<b>Article 13 : Espaces libres, plantations</b>	L’aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG8) dans l’optique d’une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.
<b>Article 14 : Performances énergétiques et environnementales</b>	Mêmes règles qu’en zones UC/UD.

### **Caractéristiques et périmètre de la zone AUL :**



**POS de CREUZIER LE VIEUX  
Cartographie de la zone NAL**



**PLU de CREUZIER LE VIEUX  
Cartographie de la zone AUL**

La zone AUL est immédiatement constructible à condition que les constructions respectent les orientations d'aménagement intégrées au dossier PLU. Il s'agit de zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation, vouées essentiellement à la réalisation d'équipements publics liés à des activités de sports, loisirs, ...

Le projet de PLU de CREUZIER LE VIEUX prévoit une zone AUL de 4 ha, située face à la zone UL pôle d'équipements publics et sportifs.

Cette zone était déjà présente dans le précédent PLU mais elle s'étendait davantage vers le Sud au-delà de la rue des Cerisiers sur 6 ha.

La commune a maintenu cette zone en vue de bénéficier :

- d'une réserve foncière pouvant accueillir à long terme des activités sportives et de loisirs complémentaires à celles de la zone UL,
- d'un droit de préemption sur cette zone, ce qui n'est pas possible en zone U.

### **Aspects réglementaires de la zone AUL :**

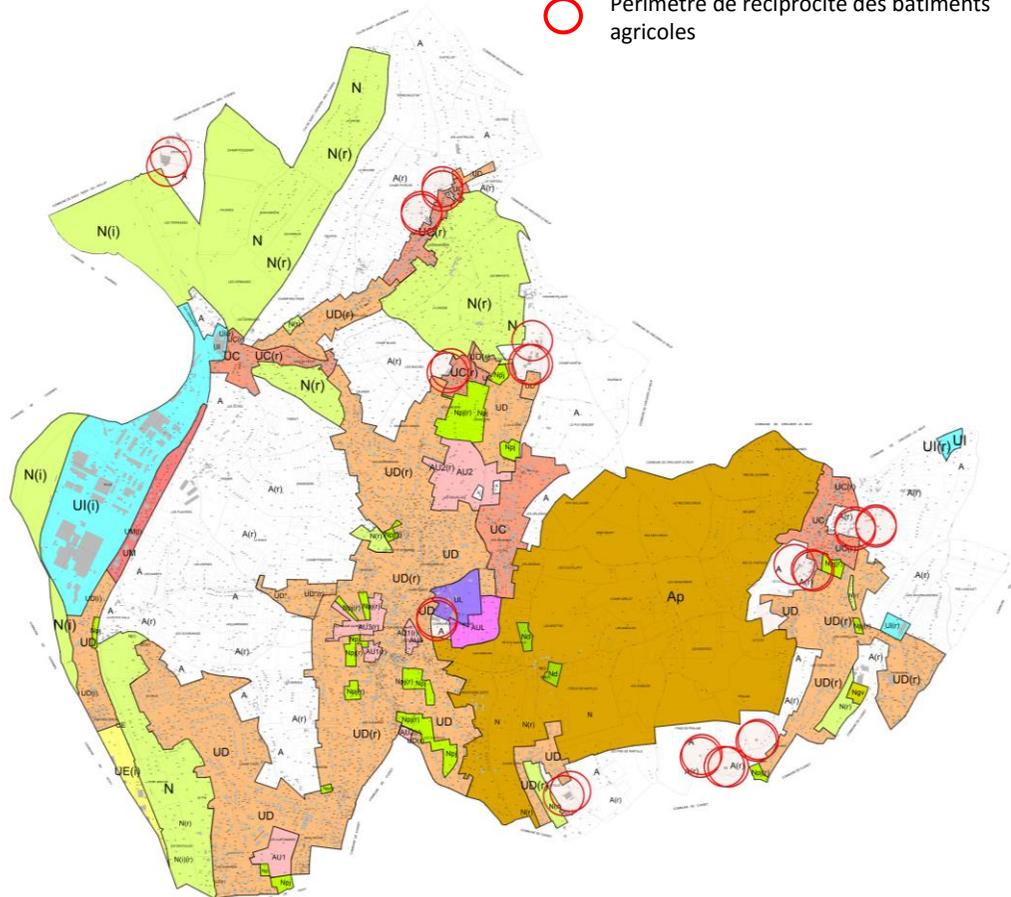
S'agissant d'une zone à vocation sportive et de loisirs, des règles propres à l'implantation des constructions dans cette zone ont été définies :

- Par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions se fera à 5m de l'alignement.
- La distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 m.

## 4.3 Les zones agricoles

### PLU de CREUZIER LE VIEUX Cartographie des zones A

-  Zone A : zone agricole stricte
-  Zone Ap : zone agricole protégée
-  Périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles



### Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation ⇨ les zones A

#### ⇨ Les zones agricoles dites « zones A »

Les zones A sont définies dans l'art. R-123-7 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Depuis la loi SRU, elles constituent une zone à part entière.

De plus, la constructibilité est strictement limitée aux bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole en tant qu'activité économique.

#### Caractéristiques et périmètre de la zone A :

Avec seulement quelques exploitations professionnelles en activité et une surface agricole utile de 406 ha, l'agriculture reste une activité économique présente sur le territoire communal. Il convient donc de pérenniser l'agriculture et ses emplois directs et indirects en limitant les impacts liés à la consommation d'espace. Ceci a nécessité un recensement exhaustif de l'ensemble des bâtiments agricoles et des terres à forte valeur agronomique sur la commune en concertation étroite avec les exploitants. Ce recensement a fait apparaître que les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles se situent à proximité des zones urbanisées. L'ensemble des sièges d'exploitations est zoné en A, et dans la mesure du possible aucune extension de l'urbanisation n'a été prévue à moins de 100m d'un bâtiment d'élevage mise à part pour celles se trouvant à proximité immédiate ou au cœur d'espaces urbanisés.

**Ainsi, sur les 1138 ha que compte la commune, 405,21 ha sont classés en zone A stricte, soit 36% du territoire communal contre 365 ha dans le POS.**

#### Aspects réglementaires de la zone A :

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Le deuxième alinéa de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme réglemente strictement la constructibilité en zone agricole : « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A* ».

Par conséquent, seules sont autorisées les constructions et installations de bâtiments agricoles liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes. Dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante sont aussi autorisées, mais uniquement par transformation ou aménagement de bâtiments existants, de manière à valoriser le patrimoine rural traditionnel.

**Quant au bâti existant de tiers, l'adaptation dans le volume existant et les extensions limitées sont autorisées** (lois ALUR ET LAAF). **En effet**, est autorisée l'extension des constructions existantes, dont la surface de plancher est comprise entre 45 et 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder 20% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires,
- les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45 m<sup>2</sup>.

**Pour préserver le caractère fonctionnel des constructions agricoles** et à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Cette règle générale peut être modifiée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Pour préserver les cohabitations en dehors des périmètres de réciprocité avec les activités résidentielles**, les constructions seront implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

**Pour préserver la silhouette générale du bâti**, la hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...) et 4,5 m pour les annexes.

### ➡ Les zones agricoles non constructibles dites « zones Ap »

**Cette zone de 190 ha** était classée en zone naturelle dans le POS de 2002. Son changement de classement s'explique d'une part par un souci de préservation des paysages de coteaux et de l'environnement et d'autre part par un souci de préservation de l'activité agricole. En effet, ce secteur constitue une coupure verte majeure où la construction de bâtiments de toute nature serait préjudiciable à la qualité des paysages et des vues d'où un classement en zone agricole non constructible. De plus, ce secteur est identifié pour partie par le SCOT comme un corridor écologique pour un papillon : le Maculinea, à préserver.

Ce classement présente également un intérêt d'un point de vue agricole car il permet d'anticiper une éventuelle évolution de la législation vers des règles plus strictes d'exploitation des terrains restés classés en N.

**Aspects réglementaires :** cette zone est inconstructible à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

## 4.4 Les zones naturelles

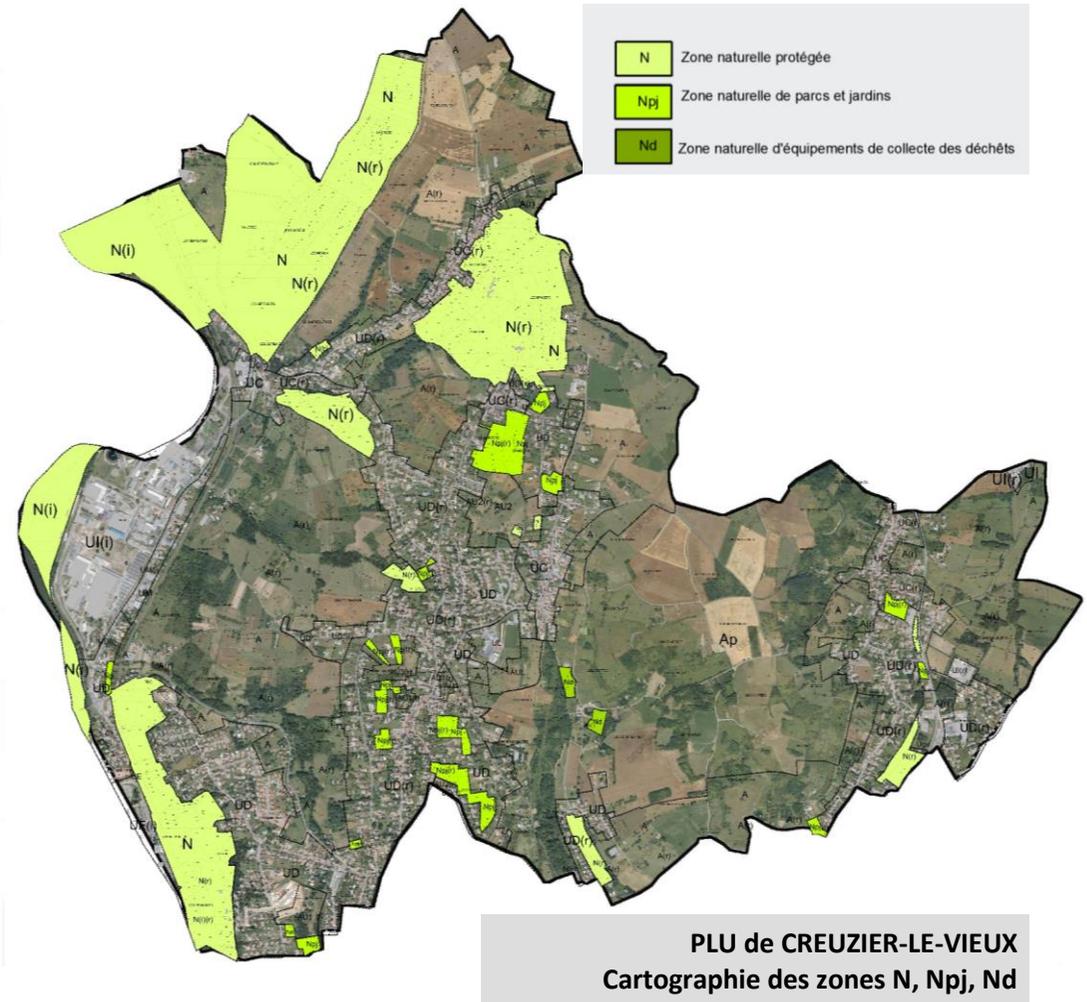
### Préserver les espaces naturels de l'urbanisation, assurer la continuité des corridors écologiques ⇒ les zones N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels (art. R.123-8 du code de l'urbanisme).



Le PLU distingue trois types de zones naturelles :

- Une **zone naturelle N** stricte qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique; elle couvre une superficie de 185ha.
- **Des zones Nd** qui couvrent des activités de collecte de déchets et matériaux inertes sur 1,43 ha.
- **Des zones Npj**, couvrent les parcs et jardins remarquables et espaces de nature ordinaire. Elles représentent 16,7 ha.



## ➔ Les zones N strictes

Les secteurs couverts par la zone Naturelle participent de la volonté de protéger les espaces de la commune qui méritent de l'être de par leur intérêt écologique ou paysager. Il s'agit :

- **des espaces naturels remarquables** : la vallée de l'Allier est identifiée à la fois au titre des ZNIEFF 1 et 2, de Natura 2000 et de ZICO. De plus, elle est également concernée par deux arrêtés de protection de biotope. Outre le classement en N de l'Allier et de sa vallée, une évaluation environnementale des conséquences du projet de PLU sur ce site a été menée (cf. partie 3 des justifications).
- des **espaces boisés**. Ils sont peu importants donc ils n'ont pas fait l'objet d'un repérage au titre des espaces boisés classés. Il s'agit majoritairement de feuillus, constituant notamment la ripisylve des cours d'eau, mais également les espaces boisés des versants, ainsi que quelques résineux. Une ripisylve assez dense accompagne les cours d'eau et en particulier les ruisseaux Laudemarière, la Viala...,
- des **secteurs de coteaux** offrant des vues remarquables sur la plaine Vichyssoise,
- un **secteur « Les Bravets/La Saigne »** identifié par le SCOT comme corridor écologique pour une espèce de papillon,
- une **zone verte boisée** située entre la zone UD du secteur de la Viala et la zone UE de Port-Boutin le long de la voie ferrée.

Outre l'intérêt paysager et la richesse naturelle de certains secteurs, ils ont également fait l'objet d'un classement en zone naturelle stricte étant donné leur identification comme secteur de risques : risque de retrait-gonflement des argiles ou risque d'inondation. Ces zones étant inconstructibles, aucune population supplémentaire ne sera soumise aux risques précités.

En comparant avec le document d'urbanisme précédent, seule la zone N située entre la bande urbanisée centrale et Crépin a été remplacée par une zone Ap. Les autres zones naturelles ont été reprises sur le nouveau PLU.

➔ **Au total, la zone N de protection absolue représente 185,43 ha, soit 16% du territoire communal contre 377,90 ha dans le POS.**

### Aspects réglementaires de la zone N :

Le règlement de la zone est quasi inconstructible. En effet, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils prennent en compte le caractère paysager et végétal du secteur et qu'ils aient un impact faible sur le paysage,
- Les abris d'animaux dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,5 m de hauteur.

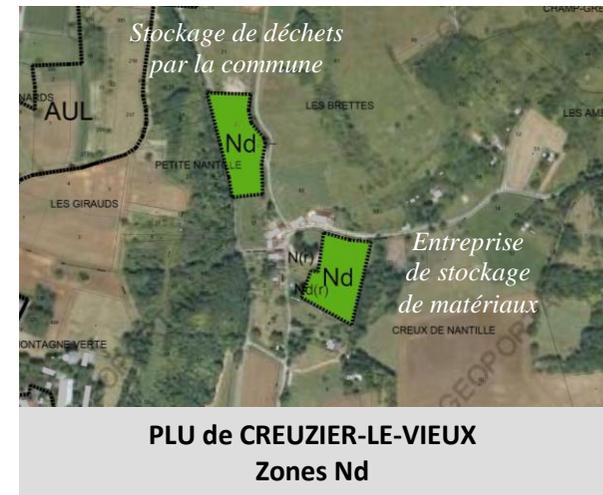
Désormais avec la loi ALUR puis LAAF, est autorisée l'extension des constructions existantes de tiers dans les mêmes conditions qu'en zone agricole.

➔ **Les zones de collecte des déchets et matériaux dites « zones N ».**

Elles sont au nombre de 2 : celle plus au Nord de 0,73 ha correspond à la décharge communale et celle au Sud de 0,71 ha est un site privé de collecte de déchets et matériaux divers. Ce classement leur permettra d'évoluer en fonction de la spécificité de leur activité.

↳ **Les zones Nd couvrent 1,43 ha**

**Aspects réglementaires :** dans cette zone, sont autorisés les installations et constructions liées au tri et à la valorisation des déchets et les aires de stockage. L'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie du terrain.



➔ **Les zones naturelles de parcs et jardins dites « zones Npj »**

Ces zones n'existaient pas dans le POS car les parcs, les espaces de parcs, jardins et de nature ordinaire étaient inclus dans la zone U adjacente.

Il a été fait le choix de classer 16,7 ha en zone Npj pour :

- préserver ces espaces qui constituent d'une part des éléments ponctuels paysagers de qualité et d'autre part qui jouent le rôle de « poumons verts » à l'échelle locale.
- pour déclasser des cœurs d'îlots enclavés et ainsi réduire les zones disponibles en zone UD.
- pour lutter contre la sous-densité chronique caractéristique de la tâche urbanisée du cœur urbain.

**Aspects réglementaires :** la construction et l'extension d'annexes sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4,5 m, qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment principal et dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

L'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie du terrain.

↳ **Les zones Npj couvrent 16,7 ha**

## 4.5 Les autres dispositions réglementaires du PLU

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

### ➔ Emplacement réservé

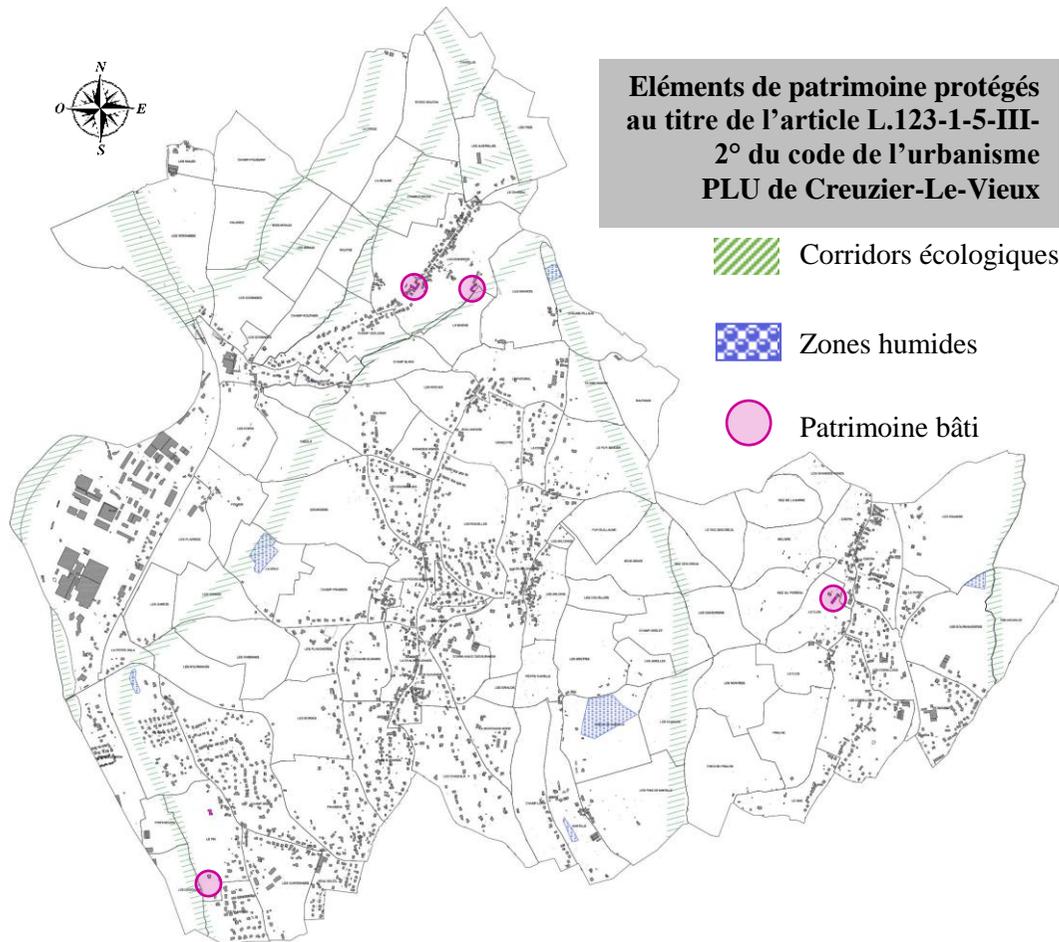
Conformément à l'article L. 123-1-8 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques par une trame particulière, et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe.

L'inscription d'un emplacement réservé dans le PLU permet à une collectivité (commune, intercommunalité, département, région, Etat), un établissement public ou un service public, de préserver la meilleure localisation possible pour une installation d'intérêt général.

Afin d'éviter que les terrains ainsi réservés ne fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future et pour garantir leur disponibilité dans les meilleures conditions, ils sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui consiste en une quasi-inconstructibilité. La contrepartie dans cette limitation au droit d'utiliser ou d'occuper le sol est la possibilité offerte au propriétaire de mettre la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir le bien.

Le PLU instaure 6 emplacements réservés (cf. 6 « Emplacements réservés ») :

N°	OBJET
1	Extension du parking du cimetière
2	Aménagement d'une aire de stationnement
3	Aménagement d'une aire de stationnement
4	Parc et jardin public
5	Création d'une voie de desserte
6	Aménagement d'une aire de retournement pour camions de collecte des déchets



**Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme  
PLU de Creuzier-Le-Vieux**

**Les éléments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Le PLU, en application de l'objectif du PADD de « Préserver la qualité des paysages ruraux et le patrimoine naturel et bâti » et conformément aux nouvelles attributions des PLU fixées par la loi Grenelle II de l'environnement (prise en compte des trames bleues et vertes notamment) identifie au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme les éléments de patrimoine suivants :

- les principaux corridors écologiques de la trame bleue essentiellement constitués du réseau hydrologique à savoir l'Allier et ses affluents ;
- les zones humides identifiées dans le cadre d'un repérage sur photo aérienne puis validées par un repérage terrain contradictoire représentent 5,83ha soit 0,51% du territoire communal.
- le patrimoine bâti à savoir deux manoirs et deux châteaux.

Ce repérage sur le document graphique s'accompagne de dispositions réglementaires spécifiques qui imposent soit le maintien de ces éléments, soit la mise en place de mesures compensatoires en cas d'aménagement pouvant avoir une incidence sur ces éléments de patrimoine.

Désignation	Lieu-dit
1. Château	Laudemarière
2. Manoir	La Saigne
3. Château Lamoureux	Le Pin
4. Manoir d'Usseau	Le Clos

**Orientations d'aménagement**

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, des orientations d'aménagement concernant les zones 1AU, 2AU, 3AU et AUL ont été définies de manière à prévoir des principes d'aménagement pour ces secteurs stratégiques de la commune. Ces orientations d'aménagement sont détaillées dans un document spécifique du PLU.

## 5- LE ZONAGE EN CHIFFRES

### 5.1 Evaluation des superficies des différentes zones

Les zones agricoles (52 %) et les zones naturelles (18 %) représentent **70 % du territoire communal**, soit respectivement 596 ha et 209 ha sur les 1 138 ha que compte la commune. **Réunies, les zones urbaines et à urbaniser représentent 338,8 ha, soit environ 30 % de la superficie communale.**

Par rapport au précédent document d'urbanisme les principales évolutions en termes de surface sont les suivantes :

→ **une légère hausse des zones urbaines de 5 ha étant donné l'intégration de zones NB en zones U.**

→ **une baisse importante des zones à urbaniser** liée à la nécessité de limiter la consommation de foncier ; la disparition des secteurs AU de Girardière, de Laudemarière et des Cornillons et la réduction des Roussilles soit une réduction de 11 ha.

→ **une hausse de la superficie de la zone agricole du PLU de 230 ha** liée d'une part à la réduction et à la suppression des secteurs AU et d'autre part à la substitution d'une zone N en zone Ap, zone agricole protégée.

→ **une réduction des zones N de 224 ha** liée à la définition d'une zone Ap en lieu et place d'une zone N.

→ **la création de secteurs AU** qui étaient initialement classés en U ou NB pour une surface totale de 21 ha et qui font l'objet d'orientations d'aménagement.

→ **le classement de zones situées à l'intérieur de la tâche urbaine, qui étaient auparavant classées en U ou NB, en zone Npj dans le nouveau PLU**, pour des raisons de valorisation des parcs ou jardins en milieu urbanisé, représentant une surface de 17 ha.

Zonage PLU				
	Surfaces en ha % commune		Dents creuses	Dents creuses - Hypercentre
<b>Zones urbaines</b>	<b>317,88</b>	<b>27,93%</b>	<b>5,21</b>	<b>10,41</b>
UC : zone urbaine dense	36,37	3,20%	1	1,19
UD : zone urbaine aérée	219,3	19,27%	4,21	9,22
UI : zone urbaine à vocation industrielle	47,56	4,18%		
UE : zone urbaine à vocation économique	4,66	0,41%		
UL : zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs	4,37	0,38%		
UM : zone urbaine mixte habitat/activités	5,48	0,48%		
Ugv : zone d'aire d'accueil des gens du voyage	0,14	0,01%		
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>20,9</b>	<b>1,84%</b>		<b>16,9</b>
AU1 : zone à urbaniser à court terme	4,92	0,43%		4,92
AU2 et AU3 : zone à urbaniser à moyen et long terme	11,98	1,05%		11,98
AUL : zone à urbaniser à vocation d'activités sportives et de loisirs	4	0,35%		
<b>Zones agricoles</b>	<b>595,7</b>	<b>52,35%</b>		
A : zone agricole	405,21	35,61%		
Ap : zone agricole de protection paysagère	190,49	16,74%		
<b>Zones naturelles</b>	<b>203,52</b>	<b>17,88%</b>		
N : zone naturelle	185,43	16,29%		
Npj : zone naturelle de parcs et jardins	16,66	1,46%		
Nd : zone naturelle d'équipements de collecte des déchets	1,43	0,13%		
<b>TOTAL</b>	<b>1138</b>	<b>1</b>	<b>5,21</b>	<b>27,31</b>
	<b>Total disponible</b>		<b>32,52</b>	

La volonté de maîtrise de l'étalement urbain est en conséquence manifeste avec la réduction de toutes les franges de la tâche urbaine initiale et de nombreuses zones disponibles en secteurs urbanisés. **La réduction d'un peu plus de 50 ha des zones urbaines ou à urbaniser est significative.** La recherche de densification est explicitée dans le cadre des prescriptions des orientations générales ou particulières d'aménagement. Elle vise à inverser la domination d'une urbanisation exclusivement pavillonnaire et très forte consommatrice d'espaces, vers une urbanisation concentrée autour d'un cœur urbain renforcé et de densification des espaces résiduels enclavés dans la tâche urbaine résidentielle. La mise en place d'un nouveau maillage urbain qui favorisera les modes doux, piétons et 2 roues est une autre composante du PLU révisé.

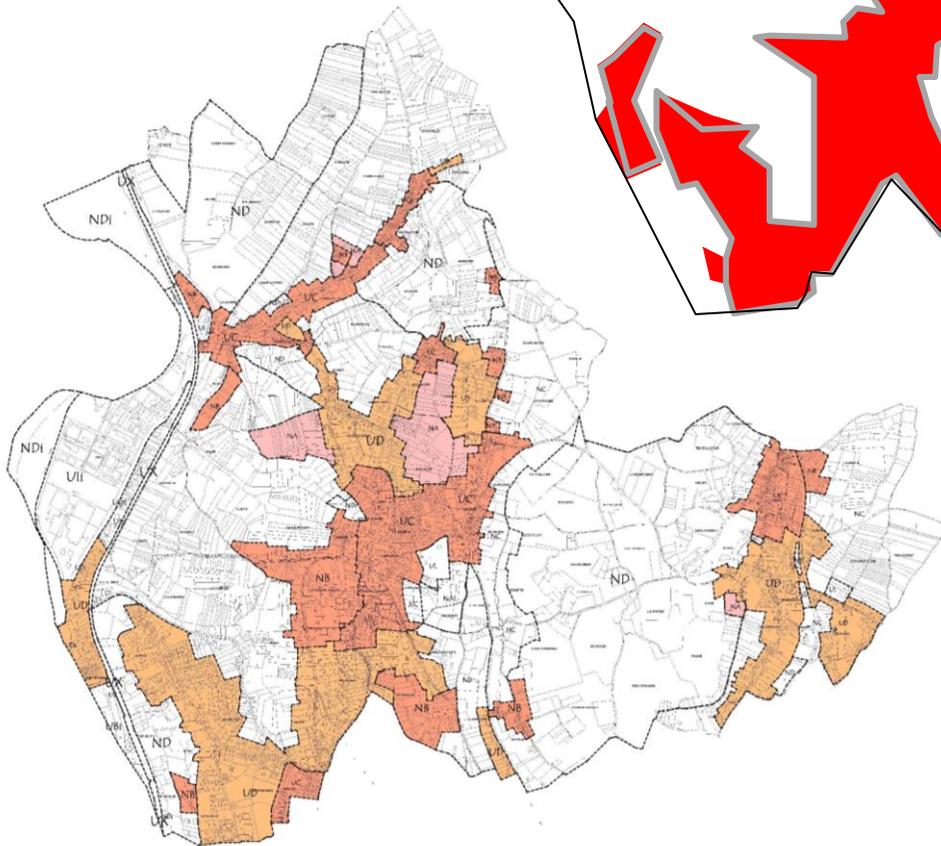
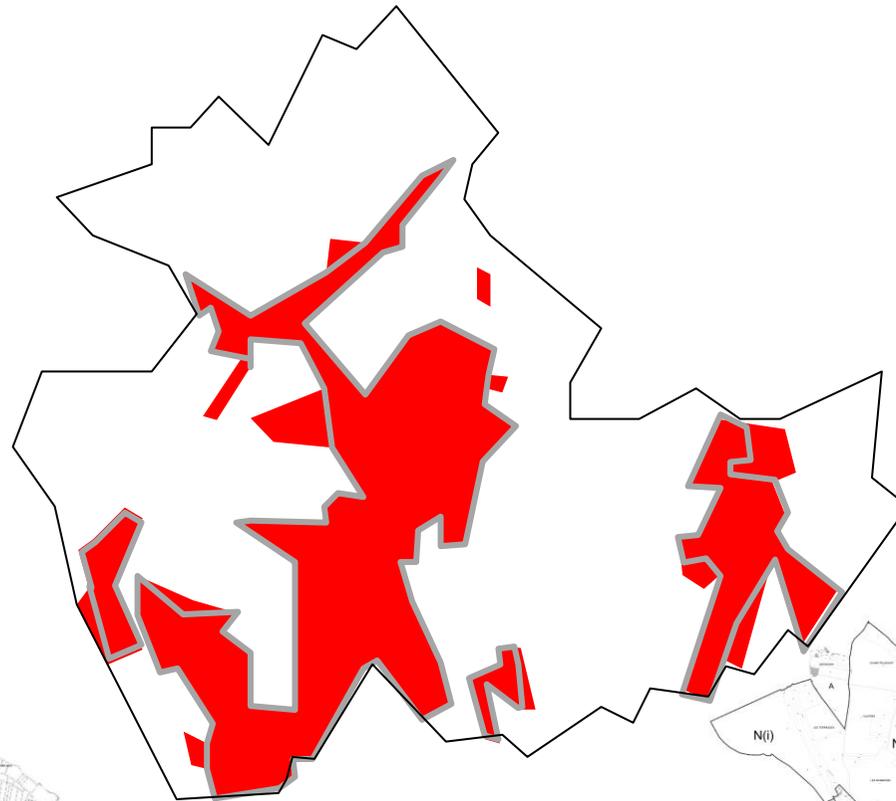
### Comparaison du POS 2002 et du nouveau PLU :

**Les zones U ont augmenté de 4,97 ha** car elles prennent en compte de nouveaux secteurs bâtis (mais pas de hausse de l'offre foncière). Il est à noter que les secteurs NB du POS ont été supprimés ou reclassés en zone U. **Les secteurs AU ont quant à eux été réduits de 11ha** dans une perspective de développement durable et de moindre consommation des espaces agricoles et naturels.

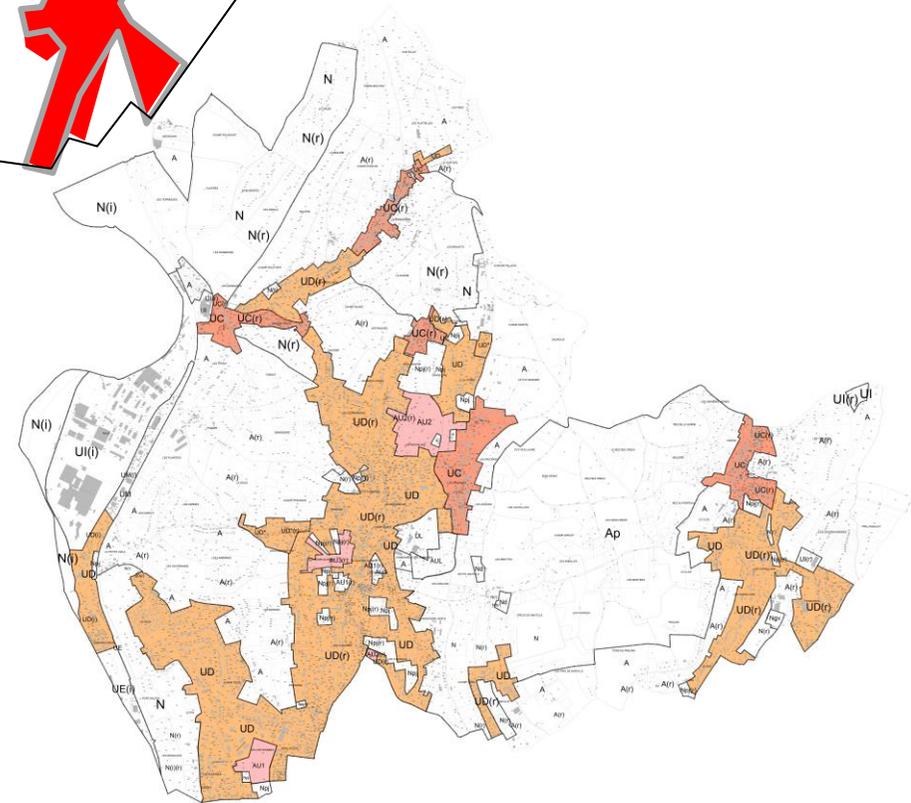
SURFACES PAR ZONE	PLU		POS		Variation
	Surfaces en ha	% commune	Surfaces en ha	% commune	
Zones urbaines	317,88	27,93%	312,91	27,50%	4,97
Zones à urbaniser	20,9	1,84%	32,11	2,82%	-11,21
Zones agricoles	595,7	52,35%	365,52	32,12%	230,18
Zones naturelles	203,52	17,88%	427,46	37,56%	-223,94
TOTAL	1138	1	1138	1	

**Le secteur A a été étendu de 230 ha** qui s'explique en grande partie par la création d'une zone Ap (zone agricole strictement inconstructible) dans une perspective de protection des paysages, initialement classée en zone N. La zone N a par conséquent été réduite de 224 ha.

-  Tâche urbaine du POS
-  Tâche urbaine du PLU



**ZONAGE POS DE 2002**



**ZONAGE PLU**

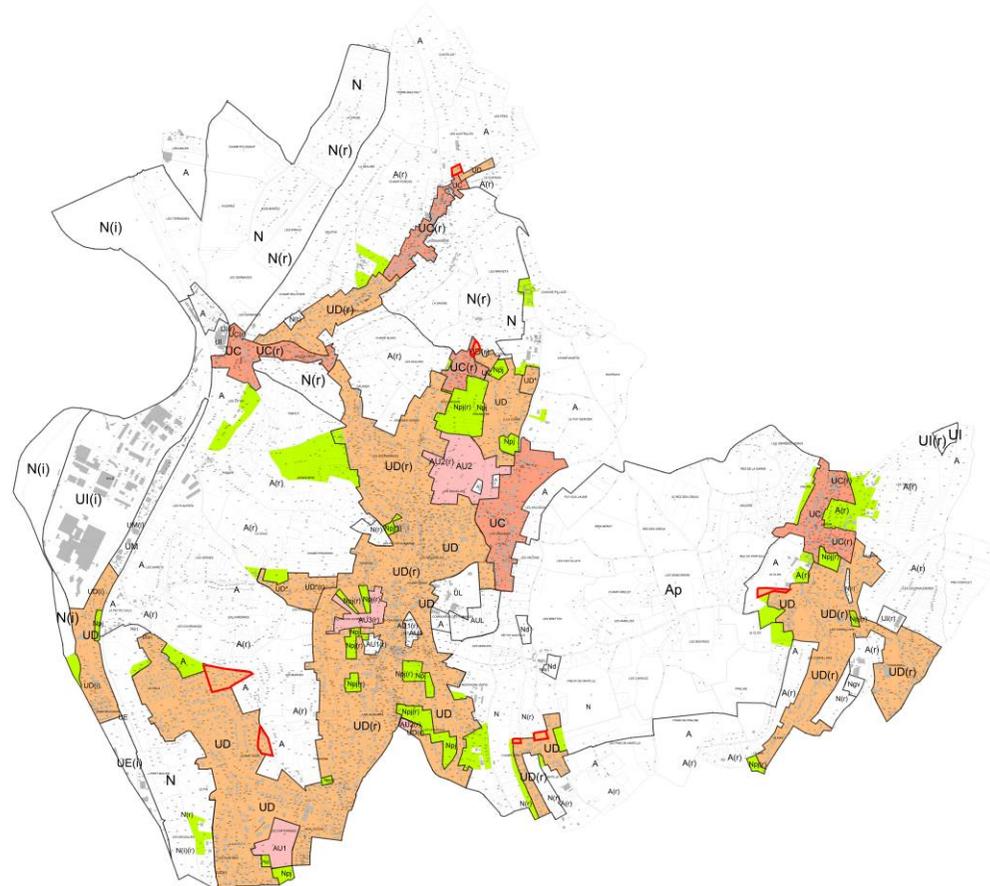
SURFACES DISPONIBLES PAR ZONE	PLU		POS		Variation
	Surfaces en ha	% commune	Surfaces en ha	% commune	
Zones urbaines	15,62	1,37%	38,34	3,37%	-22,72
Zones à urbaniser	16,9	1,49%	29,79	2,62%	-12,89
Zones naturelles (zones NB)			16,26	1,43%	-16,26
TOTAL	32,52	2,86%	84,39	7,42%	-51,87

En termes de surfaces disponibles, les zones U et AU cumulées ont été réduites de manière considérable d'environ 50 ha.

Cela s'explique d'une part par la substitution d'une grande partie des zones U et AU en zones Npj (16,66 ha), par la suppression de zones NB ou leur reclassement en zones U (21,09 ha) et par la suppression pure et simple de zones à urbaniser (12,83 ha).

- Parcelles supprimées des zones U et AU
- Parcelles ajoutées aux zones U et AU

**Comparatif POS/PLU des zones U et AU**



## 5.2 Cohérence du zonage P.L.U avec les prévisions démographiques, le PLH et le SCOT

Globalement, CREUZIER LE VIEUX recensait **3470 habitants en 2010**. L'accroissement démographique s'est effectué de manière globalement régulière sur la période 1982-2010, la commune n'ayant pas connu de phase de perte de population. La phase où l'accroissement démographique a été le plus important concerne la période 1982-1990, pendant laquelle la commune a gagné 598 habitants, soit une augmentation de 28% sur cette période.

CREUZIER LE VIEUX est donc une commune périurbaine qui bénéficie du **desserrement résidentiel de l'agglomération de Vichy Val d'Allier**. Elle présente un dynamisme démographique, bénéficiant de sa situation de proximité avec Vichy caractérisée par l'augmentation récente de population : + 17% entre 1999 et 2010. **La commune souhaitant continuer à se développer de manière raisonnée** et limitée en accord avec les principes édictés dans le PLH, le principe de favoriser la poursuite de cet accroissement de population a été retenu.

Ce principe correspond à la projection démographique à l'horizon 2033 de 2 scénarii du tableau ci-contre, soit une hypothèse de croissance de 0,7%/an ou 0,86 %/an, correspondant respectivement à un **besoin de production compris entre 623 et 649 logements**.

	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Croissance annuelle
1982	2153	325	2,50%	2,86	-0,14	752	143	1,51%
1990	2751	598	3,50%	2,83	-0,03	971	219	2,72%
1999	2963	212	0,80%	2,62	-0,21	1131	160	0,72%
2006	3152	189	0,90%	2,54	-0,08	1240	109	0,86%
2010	3470	318	1,40%	2,61	-0,04	1330	90	1,83%
Prévisions 2023	<b>Hypothèse 1 : croissance positive +0,7%/an :</b>							
	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales
	3786	316	0,70%	2,4	-0,14	1577	247	19,0
	<b>Hypothèse 2 : croissance de 1%/an</b>							
	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales
3921	451	1%	2,4	-0,21	1634	304	23	
Prévisions 2033	<b>Hypothèse 1 : croissance positive +0,7%/an :</b>							
	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales
	4101	631	0,70%	2,1	-0,51	1953	623	27,1
	<b>Hypothèse 2 : croissance de 0,86%/an</b>							
	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales
4156	686	0,86%	2,1	-0,30	1979	649	28	

**Le recensement des capacités d'urbanisation ou capacité résiduelle brute** (hors aménagement et rétention foncière) pour la construction de logements suivant le zonage retenu pour le PLU en secteurs résidentiels s'établit pour les secteurs U à 10,41 ha et pour les secteurs AU à 16,9 ha. **En hypercentre**, avec une densité moyenne de 10 logements/ha en zone U et 30 logements en zone AU fixée par le SCOT, la capacité de construction serait de 611 logements.

**En franges**, la densité fixée par le SCOT est de 7 logements/ha en zone U et 15 logements en zone AU, le potentiel de logements correspondant est de 38 logements.

Ainsi, à l'horizon 2033, le potentiel total de logements du PLU est égal à 649 soit une hausse d'environ 700 habitants avec une taille des ménages égale à 2,1.

Si le tableau des prévisions démographiques est comparé au tableau des surfaces jugées mobilisables à l'horizon 2033, les besoins estimés **entre 620 et 650 logements** sont parfaitement compatibles avec la production de 649 logements proposés dans le nouveau zonage.

En effet, il est à **craindre une rétention foncière importante des terrains classés en zone U** d'autant que le parcellaire actuel n'est pas toujours approprié à des divisions ou des actions de remembrements.

Hypothèse avec densité SCOT et densité des zones urbanisées	Hypercentre (10 lgts/ha en U et 30 lgts/ha en AU)		Franges (7 lgts/ha en U et 15 lgts/ha en AU)		Ensemble	
	Surface dispo (ha)	Potentiel de logements	Surface dispo (ha)	Potentiel de logements	Surface dispo (ha)	Potentiel de logements
UC	1,19	12	1	7	2,19	15
UD	9,22	92	4,21	29	13,28	92
<b>Sous-total</b>	<b>10,41</b>	<b>104</b>	<b>5,21</b>	<b>38</b>	<b>15,62</b>	<b>142</b>
AU1	4,92	148	-	-	4,92	148
AU2 et AU3	11,98	359			11,98	359
<b>Sous-total</b>	<b>16,9</b>	<b>507</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16,9</b>	<b>507</b>
<b>TOTAL</b>	<b>27,31</b>	<b>611</b>	<b>5,21</b>	<b>38</b>	<b>32,52</b>	<b>649</b>

Pour le PLH, CREUZIER LE VIEUX fait partie du premier anneau autour du cœur urbain constitué des communes de l'axe central Nord-Sud situées de part et d'autre de l'Allier entre St Germain des Fossés et Saint-Yorre. Le PLH indique également des **prescriptions urbanistiques** à suivre dans le PLU. Ainsi, il est clairement stipulé que les zones à urbaniser en priorité sont les extensions urbaines en immédiate proximité des bourgs et les « poches libres » en centre urbain, dans une dynamique d'aménagement durable de l'espace. Le PLU s'est efforcé de ne pas étendre la tâche urbaine existante actuelle en définissant les secteurs de développement urbain en son sein.

Concernant les **objectifs quantitatifs de production de logements sociaux entre 2010 et 2015**, le PLH a fixé pour la commune de CREUZIER LE VIEUX, **une production globale de 50 logements sociaux sur la période**, dont 47 logements sociaux publics et 3 logements conventionnés privés ainsi que **20 logements locatifs à loyer libre**.

## 6- ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### Préambule

Initialement oublié des champs de réflexion du développement des territoires, l'environnement a ensuite longtemps été perçu uniquement comme une contrainte pour l'aménagement. Les relations entre l'homme et son environnement ont évolué au cours des dernières décennies, donnant au premier la responsabilité de gérer et de valoriser le second. Les espaces, les ressources naturelles, les paysages, l'air, la faune et la flore sont désormais reconnus comme faisant partie du patrimoine commun de la nation et plus largement de l'humanité.

De fait, l'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale est devenue un élément incontournable de la mise en œuvre du développement durable, dont elle est un des principes fondateurs.

### Qualité de l'air

Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de **la présence dominante des espaces naturels (18,5%) et agricoles (51,7%)**, la dégradation de la qualité de l'air est peu probable. Seule l'augmentation des émissions de gaz d'échappement liés à une circulation automobile croissante pourrait être à l'origine d'une pollution infime mais il est important de noter que la commune propose sur son territoire une offre de modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

De plus, la définition du zonage du PLU s'est attaché à stopper l'urbanisation linéaire et diffuse et de densifier la tâche urbanisée du bourg et des villages.

### Protection du milieu aquatique et de la ressource en eau

Loi sur l'eau n°2006-1772 régit les obligations des collectivités dans le domaine de l'assainissement, elle précise par ailleurs, dans son article 1er « *que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ; sa protection, sa mise en valeur, le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* ». Les dispositions de cette loi ont pour objet la gestion équilibrée de la ressource en eau pour assurer notamment :

- ⇒ la préservation des zones humides : terrains habituellement gorgés d'eau, de façon temporaire ou permanente, à dominante de plantes hygrophiles,
- ⇒ la protection et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles,
- ⇒ le développement et la protection de la ressource en eau,
- ⇒ la valorisation de l'eau comme ressource économique et sa répartition pour les exigences.

### **Les enjeux hydrogéologiques et hydrologiques sur la commune de CREUZIER LE VIEUX**

La commune de CREUZIER LE VIEUX dispose de deux captages d'alimentation en eau potable. Les captages disposent de périmètres de protection. Ces périmètres ont été pris en compte par le projet de PLU, puisqu'ils apparaissent sur le plan des servitudes d'utilité publique, annexé au PLU.

De plus, le réseau hydrographique communal est important. Il est dominé par la rivière l'Allier qui longe la limite communale Ouest du territoire. A cela s'ajoute de nombreux écoulements superficiels temporaires du Nord au Sud et d'Ouest en Est : ruisseau de Laudemarière, de Rhue, de Pignier, de la Viala... .

Ces cours d'eau, en raison de leurs potentialités écologiques sont vulnérables vis-à-vis des pollutions superficielles. Ils constituent l'une des sensibilités du territoire.

### **Les dispositions et impacts du P.L.U**

Le PLU prend les dispositions suivantes :

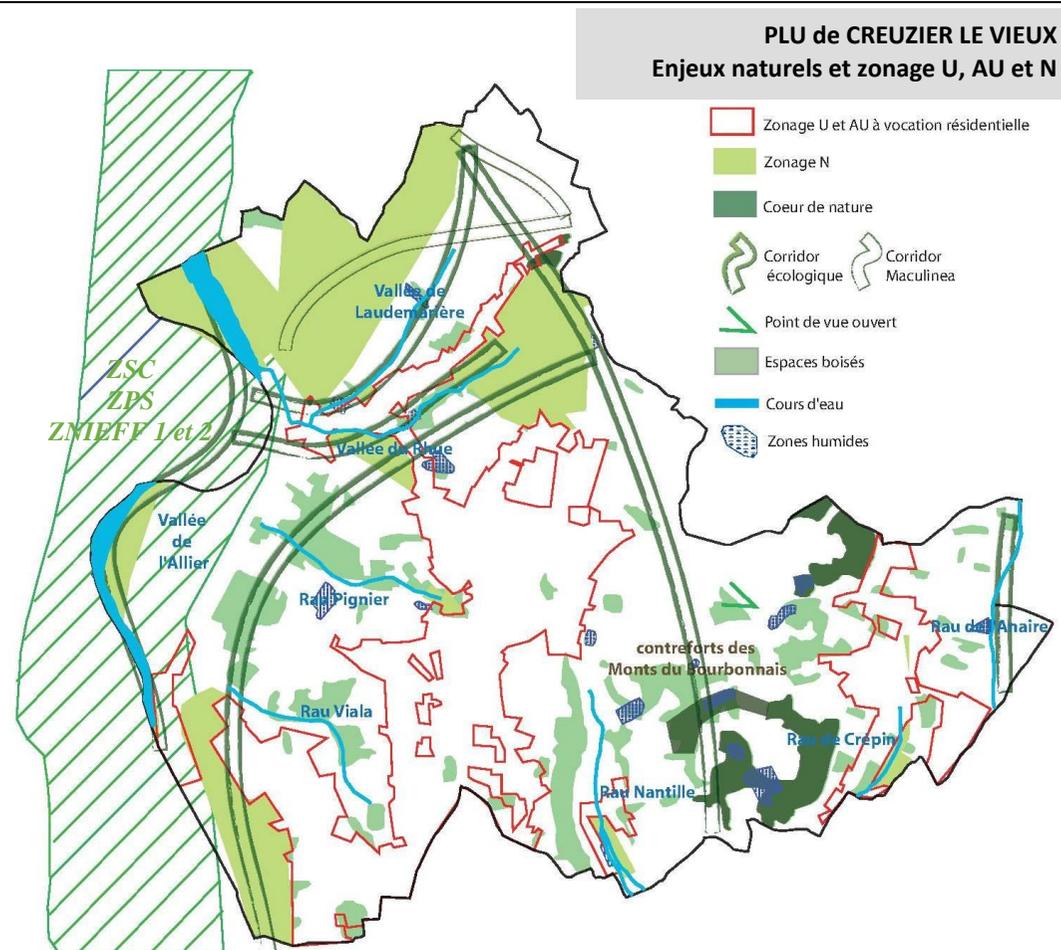
- **classement de la grande majorité du territoire communal (70%) en zone A, Ap et N garantissant le maintien de l'occupation agricole des sols et de la trame bocagère**, élément primordial pour la gestion des écoulements des eaux et l'épuration de l'eau
- **classement en zone N de la vallée d'Allier**, principal cours d'eau de la commune qui sera donc préservé de toute nouvelle construction. Tous les cours d'eau ne sont pas classés en zone N étant donné des surfaces à usage agricole limitées sur la commune. De toute manière, la commune étant en zone vulnérable par la pollution par les nitrates, les agriculteurs sont tenus de respecter un programme d'actions défini par arrêté préfectoral. L'objectif est la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

- **classement en zones constructibles des secteurs desservis par l'assainissement collectif.** Sur le reste du territoire communal, pour les secteurs qui relèvent de l'assainissement individuel, les dispositifs devront être conformes aux dispositions réglementaires, pour ne pas impacter les eaux souterraines et superficielles. Il en est de même pour la réhabilitation du bâti existant en zone A ou N.
- **enquête publique conjointe avec le zonage d'assainissement qui a été mis à jour** par Vichy Val d'Allier, compétente en la matière.

## Protection des milieux naturels et des paysages

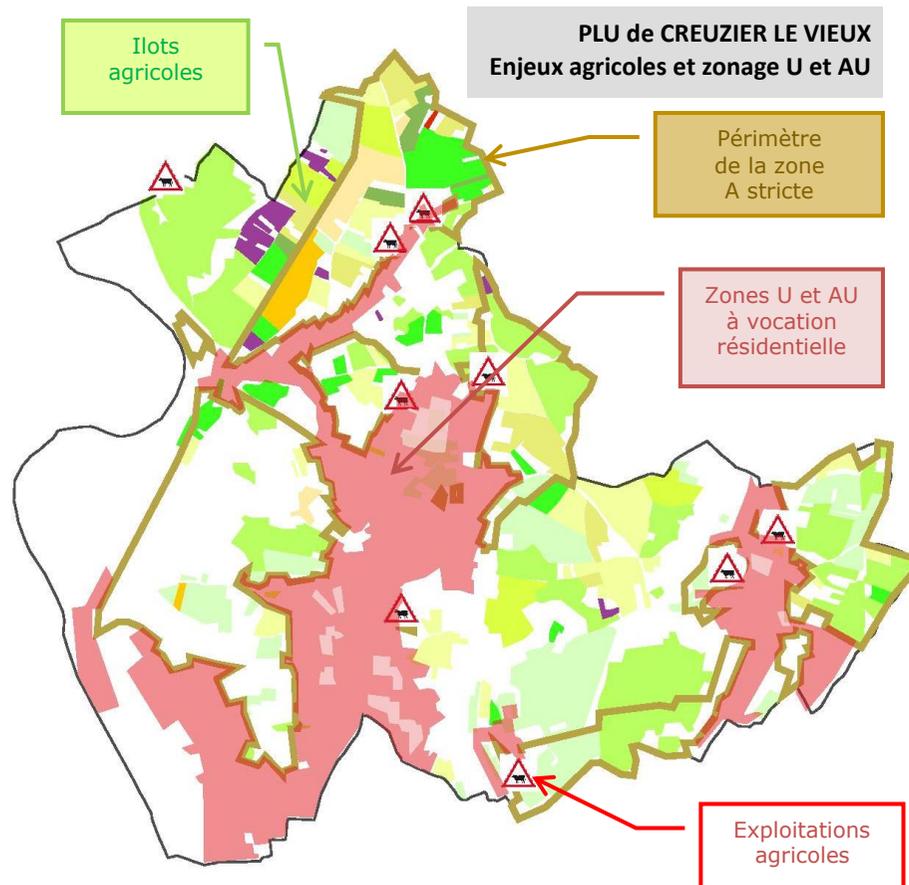
L'enjeu d'un document d'urbanisme comme le PLU consiste à respecter les équilibres environnementaux actuels tout en permettant les évolutions raisonnées de la commune. Les choix qui ont prévalu en matière de protection de l'environnement sont transcrits dans les plans de zonage et le règlement d'urbanisme du P.L.U. Ils sont expliqués et justifiés par les mesures de préservation suivantes :

- **Le classement en zone Naturelle de protection à savoir :**
  - les secteurs à fort enjeu naturel : NATURA 2000, ZNIEFF, protection de biotope correspondant à l'Allier et sa vallée ;
  - la zone verte tampon entre le secteur mixte de Pont-Boutiron et le secteur résidentiel de Viala.
  - les cœurs de nature et le corridor écologique du papillon Maculinea identifiés par le SCOT ;
  - des espaces boisés dominés par les espèces forestières feuillues ainsi que la ripisylve des cours d'eau.
  
- **Le maintien en zone agricole et naturelle protégée de la très grande majorité du territoire communal : 800 ha environ soit 70% ;**
  
- **La préservation des principaux points de vue de toute nouvelle urbanisation ;**



- **L'identification sur le plan de zonage des zones humides et des corridors écologiques** au titre de l'article L.123-1-5 III 2° accompagné de prescriptions de préservation dans le règlement ;
- **La définition des secteurs de développement urbain uniquement à l'intérieur même de la tâche urbaine déjà existante et des villages** respectant ainsi au mieux la logique d'implantation dans le site.

### Préservation de l'activité agricole



Une analyse détaillée de l'activité agricole a été effectuée en collaboration avec les exploitants de la commune dans l'optique de définir un zonage qui soit le plus adapté à la situation agricole existante, notamment en stoppant l'urbanisation en direction des sièges d'exploitation et en anticipant leurs besoins de développement.

#### Les dispositions et impacts du P.L.U

Dès lors, une importante zone agricole a été mise en place, d'une superficie de près de 596 ha environ, soit plus de 50% du territoire communal.

En lieu et place d'une zone ND dans le POS, une zone AP, agricole non constructible, a été définie pour permettre d'anticiper une éventuelle remise en cause de l'usage agricole des zones N.

Cette zone englobe toutes les exploitations agricoles existantes et les terres agricoles, et exclut les secteurs naturels remarquables ainsi que les secteurs urbanisés du bourg et des villages.

La préservation des terres agricoles sur ce territoire, où la place de l'agriculture décline fortement, s'avère primordiale.

Comme il est indiqué dans le diagnostic du SCOT, il est essentiel que le territoire conserve une activité agricole rentable, atout indispensable pour faire face à la pression foncière et limiter l'étalement urbain.

Etalement urbain qui est relativement conséquent sur le territoire de CREUZIER LE VIEUX.

L'agriculture est également indispensable pour l'entretien et donc la préservation des paysages qui participent à l'attractivité de la commune.

## Préservation du patrimoine historique et archéologique

### Patrimoine archéologique

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine archéologique et à sa prise en compte dans les opérations d'urbanisme peuvent être mises en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme (art. R. 111-3-2, R. 442-6 et R. 315-28 du code de l'urbanisme, décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002). En l'occurrence, cette mission de l'Etat est remplie par le Service Régional de l'Archéologie qui dépend de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

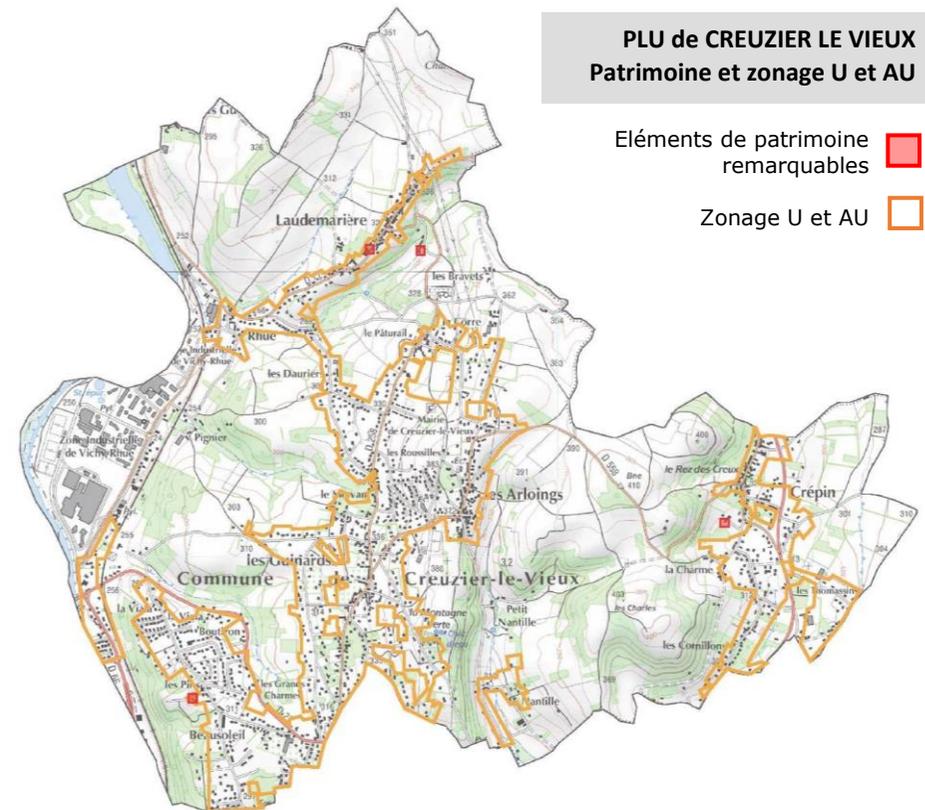
Dans l'état actuel des connaissances, aucune entité ou site archéologique n'est recensé sur la commune de CREUZIER LE VIEUX.

### Patrimoine bâti

**Outre les éléments de petit patrimoine ou rural, la commune de CREUZIER-LE-VIEUX présente quelques éléments de patrimoine bâti remarquables à savoir le Château de Laudemarière, le manoir de La Saigne, le Château Lamoureux et le manoir d'Usseau.**

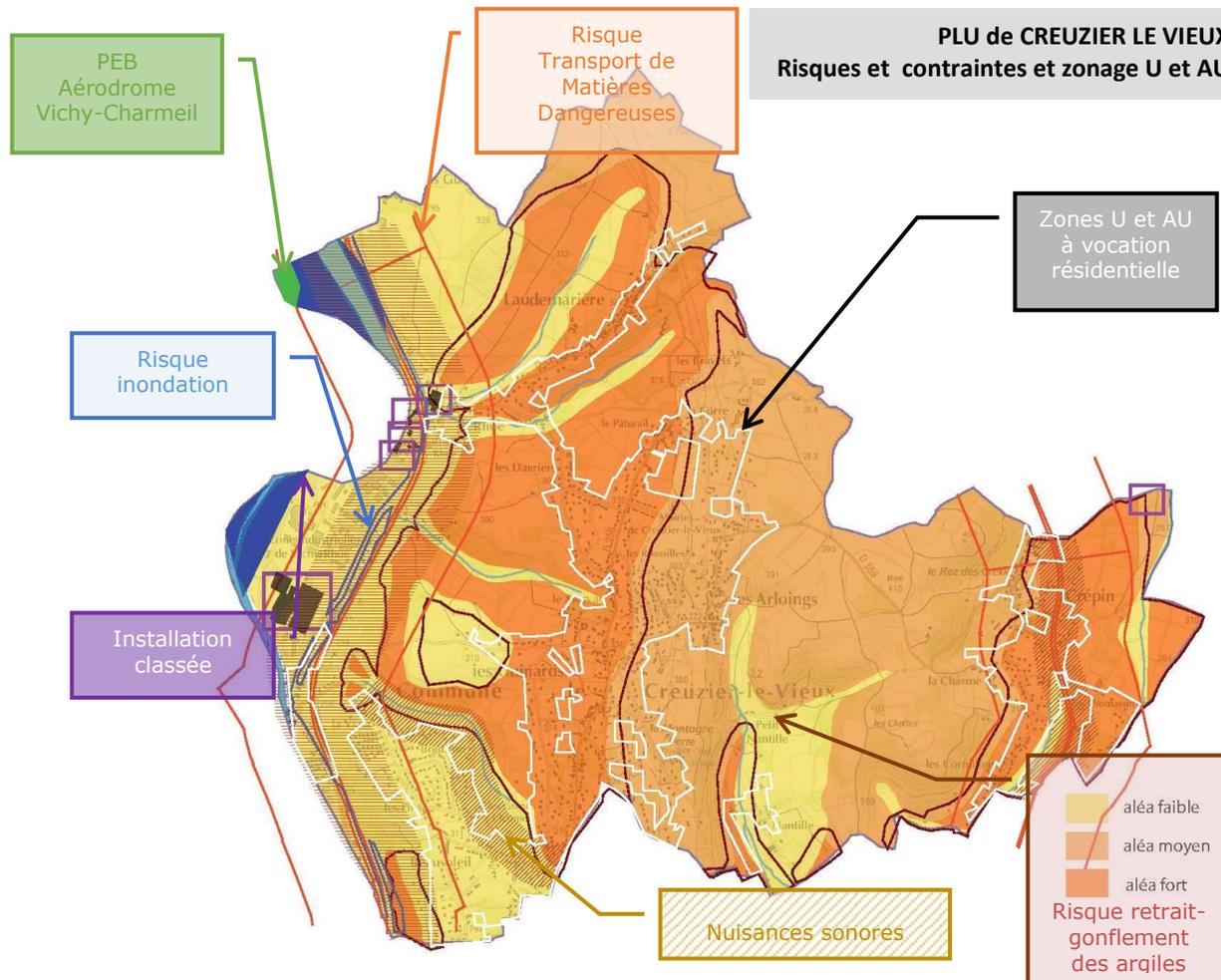
### LES DISPOSITIONS DU PLU :

Ces éléments de patrimoine ont été repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et y sont associées des prescriptions réglementaires en vue de leur préservation.



## Mesures de protection contre les risques et nuisances

La prévention des risques est une prérogative que les communes doivent obligatoirement prendre en compte. En effet, l'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui pose les principes généraux d'urbanisme, impose aux collectivités publiques d'assurer la sécurité et la salubrité publiques. Ces mêmes dispositions sont reprises de façon plus précise dans l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, qui indique que les documents d'urbanisme (dont les PLU) déterminent les conditions permettant de prévenir les risques naturels prévisibles.



### Prévention des risques naturels et technologiques

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs, le territoire communal de CREUZIER-LE-VIEUX fait l'objet des risques naturels et technologiques suivants :

- ⇒ Risque naturel d'inondation,
- ⇒ Risque naturel de mouvement de terrain par gonflement des argiles,
- ⇒ Risque technologique de transport de matière dangereuse.

### Risque naturel d'inondation

Le risque inondation sur la commune est lié à la rivière Allier pour lequel un Plan de Prévention des Risques : PPRNi « rivière Allier » a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 juillet 2001.

A CREUZIER-LE-VIEUX, le PPRNi concerne la frange Ouest de la commune, secteur situé le long de l'Allier qui est classé en trois types de

zones. En effet, la commune est touchée par une zone d'aléa très fort correspondant au lit mineur de l'Allier, une zone de champ d'expansion non bâti et une zone urbanisée d'aléa faible.

### **Les dispositions et impacts du P.L.U**

#### **La prise en compte de ce risque se traduit par :**

- Le classement en zone N donc en zone inconstructible de la zone d'aléa fort et du champ d'expansion non bâti qui correspond au lit mineur de la rivière Allier et son voisinage proche,
- Aucun nouveau secteur constructible n'a été défini dans le périmètre inondable.
- Le report sur le plan de zonage de la limite de la zone inondable et repérage des secteurs inondables par l'indice (i),
- Le report du PPRNI sur le plan des servitudes d'utilité publique,
- Mise en annexe du PPRNI « Rivière Allier » : note de présentation, règlement, zonage.
- Rappel dans le règlement de zones concernées par le risque d'inondation.

### **Risque de retrait-gonflement des argiles**

**Sur la commune ce risque est lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles pour lequel un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été approuvé le 22 août 2008.**

Il s'avère qu'au niveau communal la pointe Sud-Est de la commune et le secteur des coteaux à l'Ouest sont soumis au risque de mouvement de terrain, en aléa fort. Le risque est également présent en aléa moyen sur la partie centrale de la commune, au niveau du massif montagneux. Le reste du territoire communal est concerné par un aléa faible en particulier le long de l'Allier.

### **Les dispositions et impacts du P.L.U**

Le PLU tient compte de ce risque via :

- Le report sur le plan de zonage des limites des zones exposées au risque, identifiées par l'indice (r),
- Le report du PPR retrait-gonflement des argiles (RGA) sur le plan des servitudes d'utilité publique,
- La présence du PPR RGA en annexe du PLU dont la fiche de recommandations.
- La limitation des possibilités de construction dans les secteurs concernés, contenues majoritairement au comblement de dents creuses.

### **Risque de transport de matières dangereuses**

Le **risque transport de matières dangereuses** est relatif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, maritime, fluviale, ou par canalisations, de produits dangereux. Il peut entraîner de graves conséquences sur la population, les biens ou l'environnement.

**A CREUZIER-LE-VIEUX, les voies concernées par le risque transport de matières dangereuses sont la voie ferrée et la RD2209.**

### **Les dispositions et impacts du P.L.U**

Afin d'anticiper ce risque le PLU :

- a reporté la bande de 350 m de part et d'autre de la voie ferrée et de la RD 2209 correspondant aux secteurs soumis à ce risque,
- a limité les possibilités de construction uniquement aux dents creuses éloignées des voies sources de risques.

### **A titre d'information :**

La commune de CREUZIER-LE-VIEUX est également concernée par :

- l'arrêté de lutte contre l'ambrosie (cf. Pièce 8.5) ;
- le risque d'exposition au plomb (cf. Pièce 8,6).

La commune de CREUZIER-LE-VIEUX est classée en zone 2 des zones vulnérables à la pollution par les nitrates et de sismicité (risque faible).

## Prévention des nuisances sonores

---

A ce jour, les sources de nuisance sonore particulières officiellement connues sur la commune de CREUZIER LE VIEUX sont :

- la voie ferrée n°785000 définissant un couloir de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre des bords extérieurs de la voie,
- la RD 2209 pour laquelle correspond un couloir de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée,
- la RD 27 pour laquelle correspond également un couloir de nuisances sonores de 100 m.

### Les dispositions et impacts du PLU

Pour la voie ferrée, la bande de 100 m concerne pratiquement que des secteurs agricoles, naturels ou d'activités économiques. Seules quelques dents creuses au Sud sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à vocation résidentielle.

Concernant les RD 174 (30 m), 6E, 2209 et RD 27 (100m), seules quelques dents creuses dans la bande de bruit sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

**La nouvelle population soumise à ces nuisances sera donc peu importante et les déplacements motorisés liés non plus, puisqu'aucunes zones à urbaniser ex nihilo et de taille conséquente ne se situent dans ces couloirs sonores.**

**De plus, ces couloirs sonores apparaissent sur le plan des risques et des contraintes, pièce à part entière du PLU.**

### Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Vichy-Charmeil

La loi édicte des règles d'urbanisme de portée supra-communale visant à interdire ou à limiter les possibilités de construction dans les zones soumises au bruit des aéronefs, telles que les définies le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé de l'aérodrome.

**La commune de CREUZIER LE VIEUX est concernée par le PEB de l'aérodrome Vichy-Charmeil dans sa pointe Nord-Ouest, par une zone C, gêne modérée et D, gêne faible.**

### Les dispositions et impacts du PLU

Les secteurs concernés sont classés en zone N puisqu'ils correspondent à l'Allier et sa vallée. De plus, ils sont dépourvus de toute construction.

## VII- LE SUIVI

Concernant le suivi de la mise en application du PLU, **les indicateurs suivants sont proposés au vu des principales problématiques et enjeux présents sur le territoire communal :**

Thème	Objectif	Indicateur possible
<b>Biodiversité/milieus naturels</b>	Préservation des écosystèmes et de la qualité de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution des surfaces des zones humides</li> <li>• Suivi de la qualité des eaux superficielles et du bon fonctionnement de la STEP</li> <li>• Evolution du taux de non-conformité des dispositifs individuels d'assainissement</li> <li>• Evolution de la ripisylve</li> <li>• Evolution de la surface des zones A et N</li> </ul>
<b>Paysages</b>	Maintien du cadre de vie et des paysages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du respect des principes d'intégration paysagère du bâti</li> <li>• Evolution des surfaces boisées et des surfaces agricoles</li> <li>• Evolution du linéaire des haies</li> </ul>
<b>Développement urbain</b>	Développement d'un urbanisme de qualité et source de mixité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect des objectifs de densité</li> <li>• Evolution du parc de logement social</li> <li>• Décompte des nouveaux logements par type (individuel, individuel groupé, collectifs...) réalisés chaque année</li> <li>• Evolution de la consommation foncière</li> <li>• Evolution du nombre de logements vacants</li> <li>• Recours aux dispositifs d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions</li> </ul>
<b>Activités économiques</b>	Pérennisation du tissu économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du rapport emploi/habitant</li> <li>• Evolution de l'offre foncière et immobilière à vocation économique</li> </ul>

1ère partie :

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

2ème partie :

**JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U  
ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

3ème partie :

**SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### III – SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

#### I- RAPPEL DE LA PROCEDURE

Par délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2015, la commune de CREUZIER-LE-VIEUX a arrêté son projet de P.L.U. Conformément aux articles L.123-9 et L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été soumis à l'avis des personnes publiques associées puis à enquête publique (du 12 octobre au 13 novembre 2015).

#### II- MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER D'ARRET DE PROJET

La commission urbanisme s'est réunie le 22 janvier 2016, afin d'examiner l'ensemble des observations et demandes issues des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, et de répondre à chacune de ces demandes. Il ressort de cet examen les modifications détaillées ci-après.

##### 1. Rapport de présentation

Suite aux avis de l'Etat et de la Chambre d'agriculture, les modifications suivantes ont été réalisées :

- les données sur la population ont été harmonisées,
- les ambitions démographiques ont été ajustées et actualisées. Ainsi, les nouveaux calculs sur la base des données INSEE 2012 à l'horizon 2033 du SCOT débouchent sur un **besoin de production de logements de 630 contre 650 auparavant**. Cette hypothèse est fondée sur une taille des ménages de 2 et une hypothèse de croissance médiane de 0,86%/an (A).

	Population		Variation		Résidences principales		Variation		A
	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Résidences principales	
1982	2153	325	2,50%	2,86	-0,14	752	143		
1990	2751	598	3,50%	2,83	-0,03	971	219		
1999	2963	212	0,80%	2,62	-0,21	1131	160		
2012	3315	352	1,40%	2,32	-0,04	1429	298		
<b>Hypothèse 1 : croissance positive +0,7%/an :</b>									
Prévisions 2025	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales	
	3617	302	0,70%	2,1	-0,14	1722	293	22,6	
<b>Hypothèse 2 : croissance de 1%/an</b>									
Prévisions 2025	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales	
	3746	431	1%	2,15	-0,17	1742	313	24	
<b>Hypothèse 1 : croissance positive +0,7%/an :</b>									
	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales	
	3866	551	0,70%	2	-0,32	1933	504	21,9	
<b>Hypothèse 2 : croissance de 0,86%/an</b>									
Prévisions 2033	Population	Variation Population	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation Taille des ménages	Résidences principales	Variation Résidences principales	Variation Résidences principales	
	3907	592	0,86%	1,9	-0,30	2056	627	27	

- des corrections et compléments ont été apportés sur différents points : PPRN inondation, risque TMD, nuisances sonores, activité agricole, déchets... .

## **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Suite à l'avis de l'Etat, le PADD a été modifié comme suit :

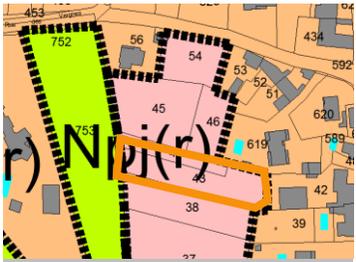
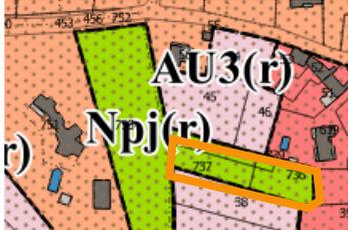
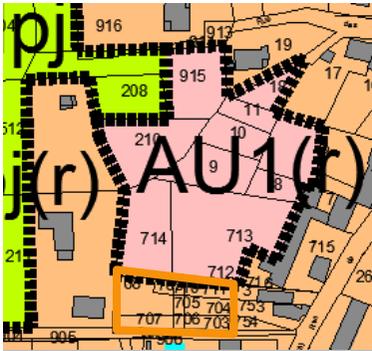
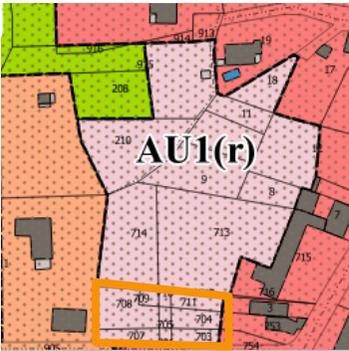
- il a été simplifié,
- l'hypothèse de projections démographiques a été corrigée et actualisée,
- l'objectif chiffré de production de logements a été complété par la surface de foncier nécessaire correspondante.

## **3. Plans de zonage**

Suite aux avis de l'Etat, de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier et de la Chambre d'agriculture, le zonage a fait l'objet des modifications suivantes :

- la parcelle 233 est intégrée à la zone AU2 des Roussilles (1) à condition d'être soumise à la même densité que le reste de la zone AU2,
- les zones N couvrant deux constructions existantes dans la zone AU2 des Roussilles sont supprimées (2) puisque désormais l'extension des constructions d'habitation est possible sans qu'elles soient pastillées,
- la zone AU3 à la Chaume-Guinard intègre désormais la parcelle 541 et exclue les parcelles 43 et 44 désormais classées en Npj (3) afin de densifier (densité actuellement très faible de 1,3 logements/ha) des interstices créés au fur et à mesure de remembrement ou division parcellaire de manière désordonnée et hétéroclite.
- la zone A aux Terrasses composée de constructions à vocation résidentielle a été reclassée en zone N (4) car ce secteur est dépourvu de constructions à vocation agricole et est contiguë à un vaste secteur N,
- une zone UC a été définie dans le secteur des Guinards (5) afin d'affirmer sa vocation de cœur de village en faveur d'un recentrage des activités de commerces et services,
- les secteurs N vers Nantille, vers les Dauriers et la partie Est de la vallée de l'Allier ont été classés en zone Ap (6) afin de préserver les paysages non bâtis tout en conservant leur caractère agricole,
- seuls les corridors écologiques couvrant le réseau hydrologique principal ont été maintenus.

Suite à l'enquête publique, le zonage a été modifié comme suit :

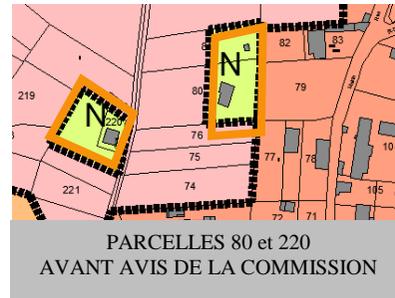
Requête/observation	Avis du commissaire enquêteur et de la commission	
<p><b>Mr PITOSET Alain</b>                      AU3 Chaume Guinard. Demande que les parcelles 43 et 44 ne soient pas incluses en AU mais Npj pour préserver l'entité du corps de ferme familial établi en parcelle 42 acquis en 2010.</p>	 <p>PARCELLES 43 et 44                      AVANT AVIS DE LA                      COMMISSION</p>	<p><b>Avis favorable</b> au classement des parcelles 44 et 43 en Npj, ce qui va en faveur d'une réduction des surfaces constructibles.</p>  <p>PARCELLES 43 et 44                      APRES AVIS DE LA                      COMMISSION</p>
<p><b>Mr BERTHELOT René</b>                      Rue des Planchettes, zone AU1.                      Pourquoi ne pas incorporer les parcelles 707, 708, 706, 705, 703, 704, 709, 710, 711 à la zone AU1.</p>	<p><b>Avis favorable</b>                      La zone AU1 a été étendue vers le Sud jusqu'à la voie car cette zone est idéalement située au cœur de la commune à proximité des équipements.</p>  <p>PARCELLES 707, 708, 706, 705, 703,                      704, 709, 710, 711                      AVANT AVIS DE LA                      COMMISSION</p>	 <p>PARCELLES 707, 708, 706, 705,                      703, 704, 709, 710, 711                      APRES AVIS DE LA                      COMMISSION</p>

**Mr ISSA**

Parcelle n° 80 aux Roussilles. Pourquoi N sur une partie ? Agrandissement de la maison fait en 2007. Même question pour la parcelle n°220

**Mr FLEURY**

Les Roussilles, parcelle n°220 classée en N. Déjà construite et enclavée dans zone AU ?

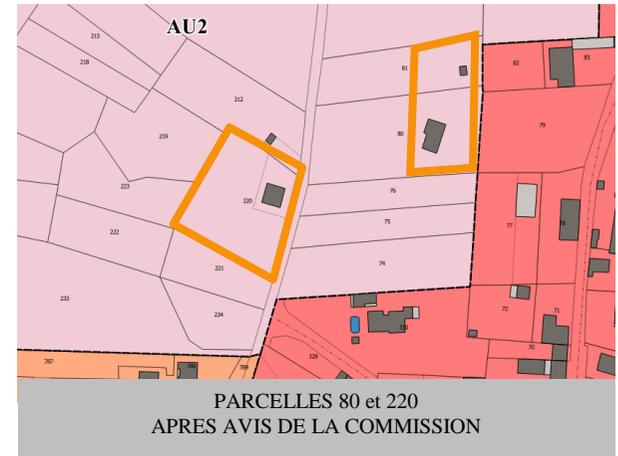


PARCELLES 80 et 220  
AVANT AVIS DE LA COMMISSION

sans recourir au pastillage. **Ces deux emprises N seront donc enlevées. Le règlement de la zone AU2 devra permettre les extensions du bâti existant.**

**Avis favorable**

Ces parcelles ont été classées en zone N car correspondant à de l'habitat diffus hors de la tâche urbaine et incluse dans un secteur de réflexion de l'urbanisation à plus long terme classé en zone AU2. Les nouvelles dispositions règlementaires permettent l'extension de l'habitat diffus



PARCELLES 80 et 220  
APRES AVIS DE LA COMMISSION

**CECCALDI Hervé**

Boulangère : Npj = petite bande sous la parcelle 339.

Peut-on l'échanger avec une bande qui serait prise en limite sud de la parcelle 343 ?



PARCELE 339  
AVANT AVIS DE LA COMMISSION

**Avis favorable**

Cette bande en Npj sera échangée avec une bande prise en limite Sud de la parcelle 343.



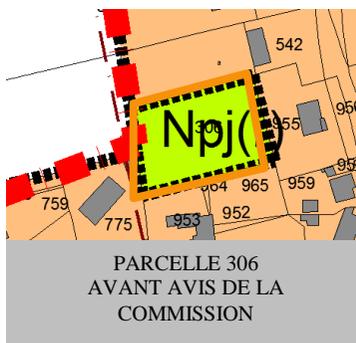
PARCELE 339  
APRES AVIS DE LA COMMISSION

**Me Alexandre BENZAIDIA, avocat**

**Pour Mr CHTIOUI**

Parcelle n°306 = Verrue en Npj. Les parcelles voisines ont obtenu un permis de construire. Pourquoi ? Elle est en limite de zone A.

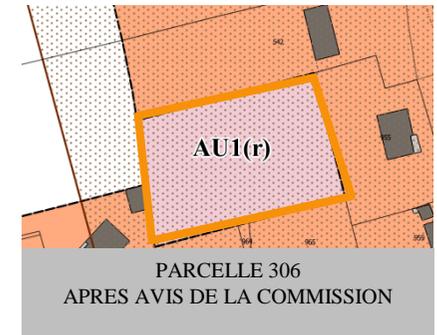
Actuellement pas d'accès sauf par les parcelles 315 et 305 dont ils sont propriétaires et sur lesquelles ils peuvent faire un accès.



PARCELE 306  
AVANT AVIS DE LA COMMISSION

**Avis favorable**

La commission décide de classer cette zone en AU1 à condition qu'elle soit assortie d'une prescription de densité et de typologie (habitat groupé). Une OAP sera proposée pour ce secteur.



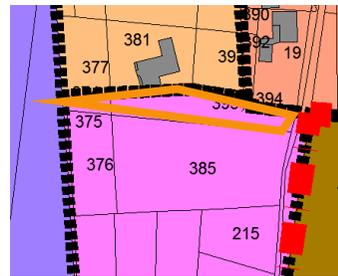
PARCELE 306  
APRES AVIS DE LA COMMISSION

**Mr MARILLIER Sébastien**

Zone Communaux des Guinards AUL (OAP), parcelle n°381 (unique avec parcelles 395, 377, 381).

Accès possible par décision du tribunal.

Pourquoi la zone AUL empiète-t-elle sur la parcelle 381 (mise à jour sur le cadastre 2013) ?



PARCELLE 381  
AVANT AVIS DE LA  
COMMISSION

**Avis favorable**

L'alignement est possible car il correspond aux limites physiques actuelles et ne diminue qu'à la marge le secteur AUL.



PARCELLE 381  
APRES AVIS DE LA COMMISSION

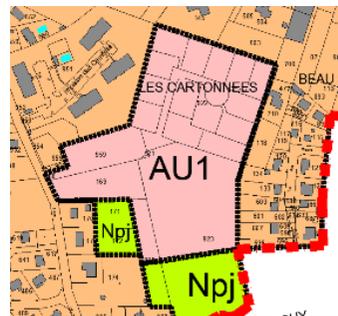
**SEMIV**

Zone AU1 **Les Cartonées** : certaines parcelles propriété de la SEMIV, d'autres non. Difficulté pour la SEMIV de faire un aménagement sur des parcelles ne lui appartenant pas.

Pourquoi cette parcelle Npj au sud ?

Le respect des OAP (notamment la grande boucle de desserte) n'est pas possible du fait du fort dénivelé des lieux.

30 logements par hectare, soit 105 logts ? Impossible, vu la topographie, de faire plus de 40 logements.

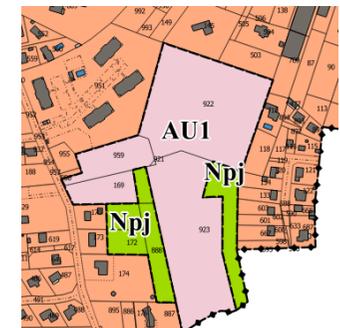


ZONE AU1  
AVANT  
AVIS DE LA COMMISSION

**Avis favorable**

Ce secteur doit respecter globalement une densité minimale de 20 logements par ha. Le parti d'aménagement doit donc être adapté à cette exigence. L'OAP sera modifiée et le plan d'aménagement devra comporter une part plus importante de logements intermédiaires.

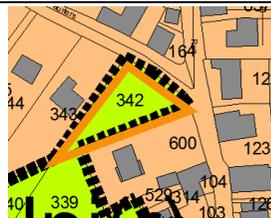
Les limites de ce secteur seront donc adaptées pour prendre en compte les contraintes de rétention hydraulique.



ZONE AU1  
APRES  
AVIS DE LA COMMISSION

**Mr & Mme SENEPIN**

**Petit Guimard**, parcelle n°342 de 8 ares classée en Npj alors qu'enclavée dans zone UD. Cette parcelle est leur propriété depuis 1976. Souhaitent qu'elle soit UD.



PARCELLE 342  
AVANT AVIS DE LA  
COMMISSION

**Avis favorable**

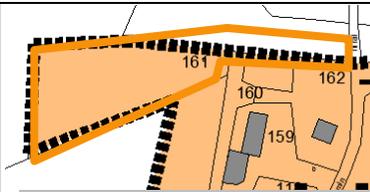
La surface étant mineure, la parcelle 342 sera classée en zone UD.



PARCELLE 342  
APRES AVIS DE LA COMMISSION

### 3.9 Mr BODON - SCI MAREVA

Crépin-Le Clos, parcelle n°181. Souhaite que la zone UD soit agrandie vers le nord de façon à implanter sa construction (demande de PC des 5 juillet et 3 septembre 2013) dans la pointe. La partie ouest pourrait être libérée et mise en zone A ou N. (plan de localisation remis lors de sa visite).



PARCELLE 161  
AVANT ET APRES  
AVIS DE LA COMMISSION

#### Avis défavorable

Ce secteur est maintenu en l'état car un PC a été déposé pour une construction dans la pointe Ouest.

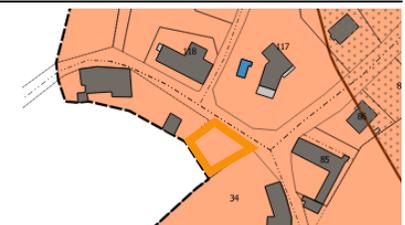
### Mr BRUN

Crépin-Le Clos. Souhaite que la zone UD soit agrandie pour intégrer la pointe de la parcelle n°33a en zone A dans le projet.



PARCELLE 33a  
AVANT AVIS DE LA  
COMMISSION

**Avis favorable** à l'ajustement du tracé étant donné que la surface concernée est limitée.



PARCELLE 33a  
APRES AVIS DE LA  
COMMISSION

### Mr GUERRIER Patrice

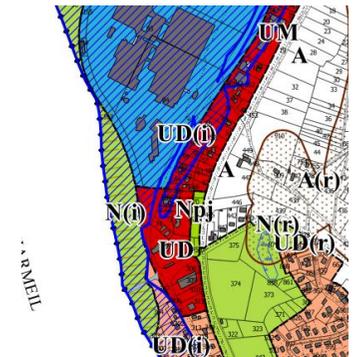
La Petite Viala. Demande que la zone UI (ou UM, plus logiquement) soit prolongée vers le sud jusqu'au pont Boutiron, en remplacement de la zone UD qui a déjà des établissements artisanaux.



ZONE UM  
AVANT AVIS DE LA  
COMMISSION

#### Avis favorable

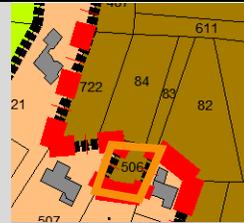
La zone UM sera prolongée vers le Sud jusqu'au Pont Boutiron afin d'y intégrer des établissements artisanaux.



ZONE UM  
APRES AVIS DE LA  
COMMISSION

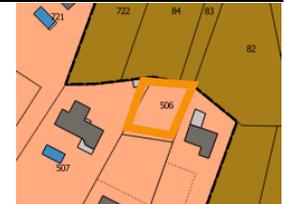
**Mr CHAPELLE Gilles**

Les Chazeaux, Parcelle n°506 classée Ap, avec garage dessus, en limite et en enclave sur la zone UD. Dossier remis lors de sa visite



PARCELLE 506  
AVANT AVIS DE LA  
COMMISSION

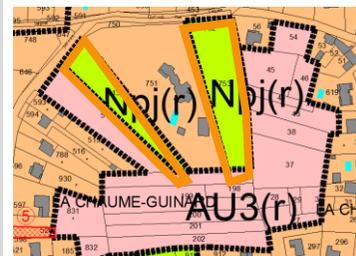
**Avis favorable** au classement de cette parcelle en zone UC étant de faible importance.



PARCELLE 506  
APRES AVIS DE LA  
COMMISSION

**Me FRANCK Frédéric  
pour Mr Thierry HAAG**

La Chaume Guinard, parcelles 753 et 513 classées Npj alors que constructibles dans le POS.



PARCELLE 753 et 513  
AVANT AVIS DE LA COMMISSION

**Avis favorable en partie**

La compatibilité au SCoT contraint de relever les secteurs en sous densité. Ce secteur est caractérisé par une sous densité. Il est inclus dans le périmètre du cœur urbain du SCoT du fait de sa proximité avec Vichy.

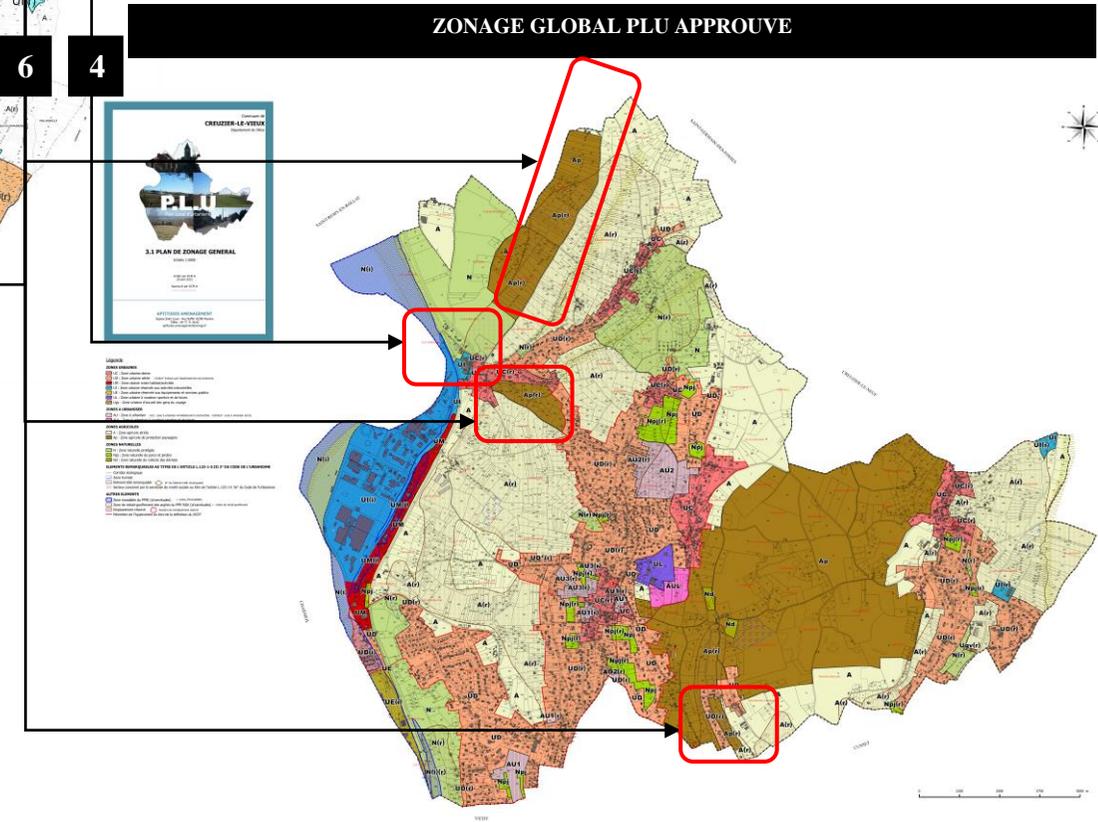
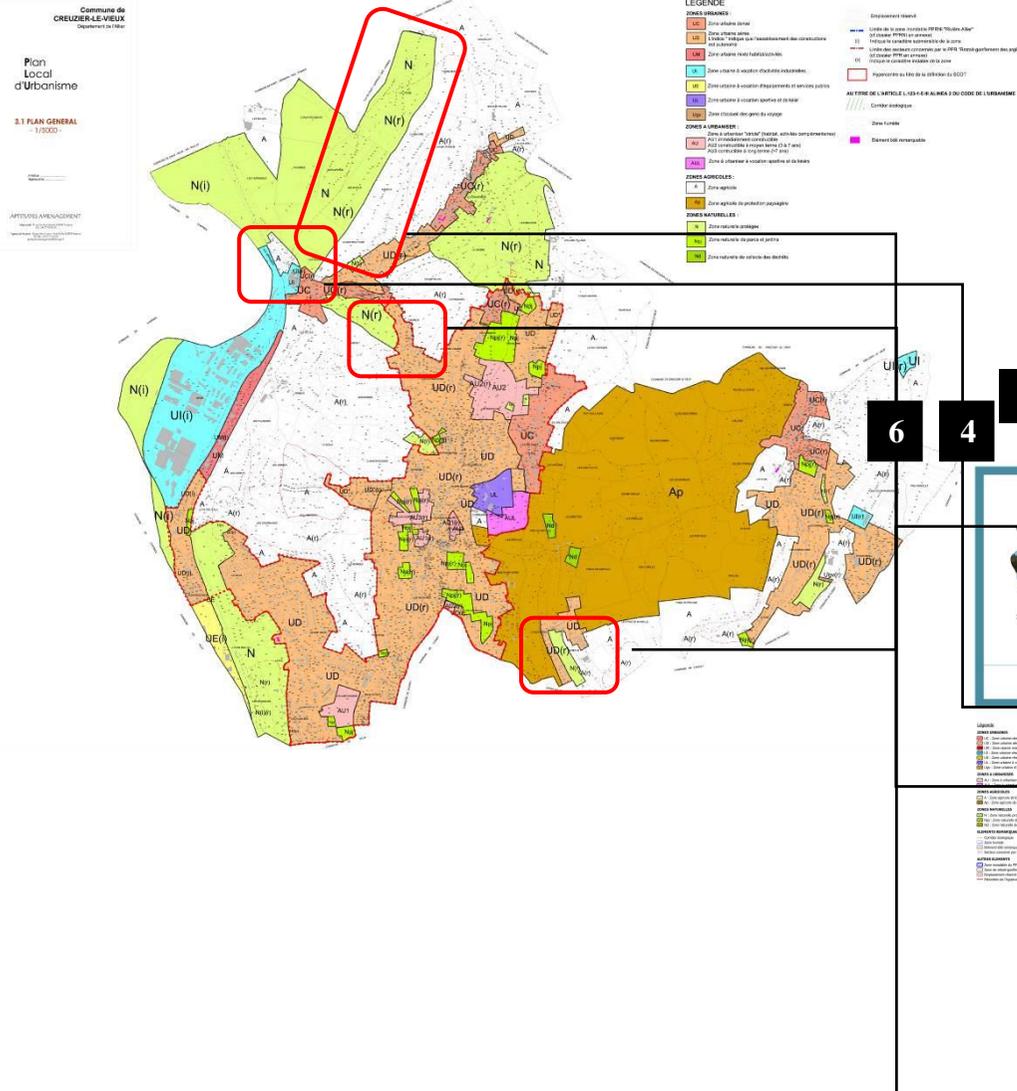
La propriété des parcelles 751, 752, 513 représente 1.78 ha pour 1 logement, soit une densité de 0.56 logements/ha inférieur de 53.5 fois à l'objectif de densité du cœur urbain prescrit par le SCoT et les secteurs soumis à OAP, ou 17.8 fois à l'objectif de densité moyen des zones U du présent PLU. **La parcelle 513 est incluse à la zone AU3.** Zone pour laquelle l'OAP prescrit conformément au SCoT et aux objectifs globaux du PLU une densité minimale et des règles compatibles avec le parti général d'aménagement retenu par la commune et en concertation avec l'ensemble des personnes publiques.

L'examen par photo aérienne de l'usage de la parcelle 753 visée confirme un usage de parc d'agrément dont l'aménagement d'une voie de desserte. **Cette parcelle est donc maintenue en zone Npj.**

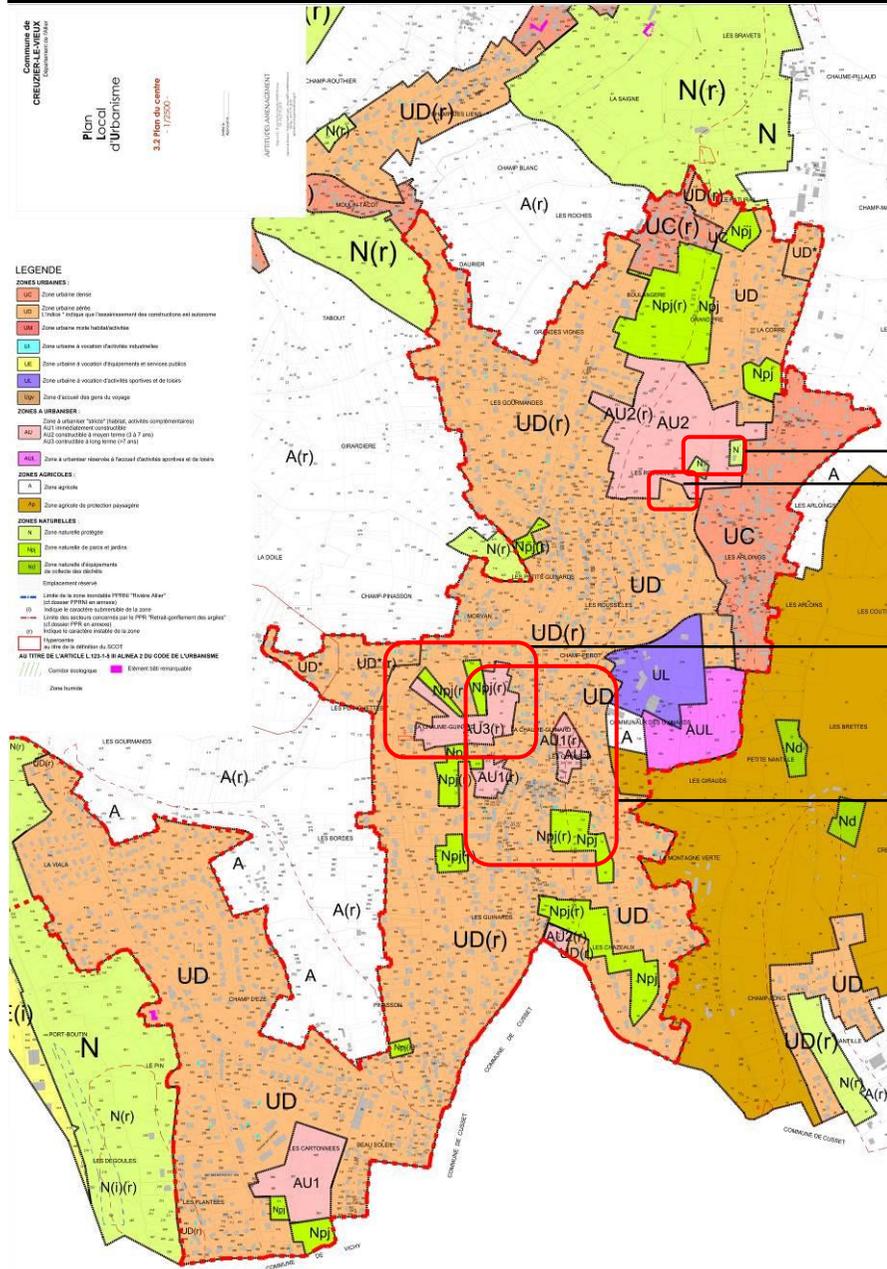


PARCELLE 753 et 513  
APRES AVIS DE LA COMMISSION

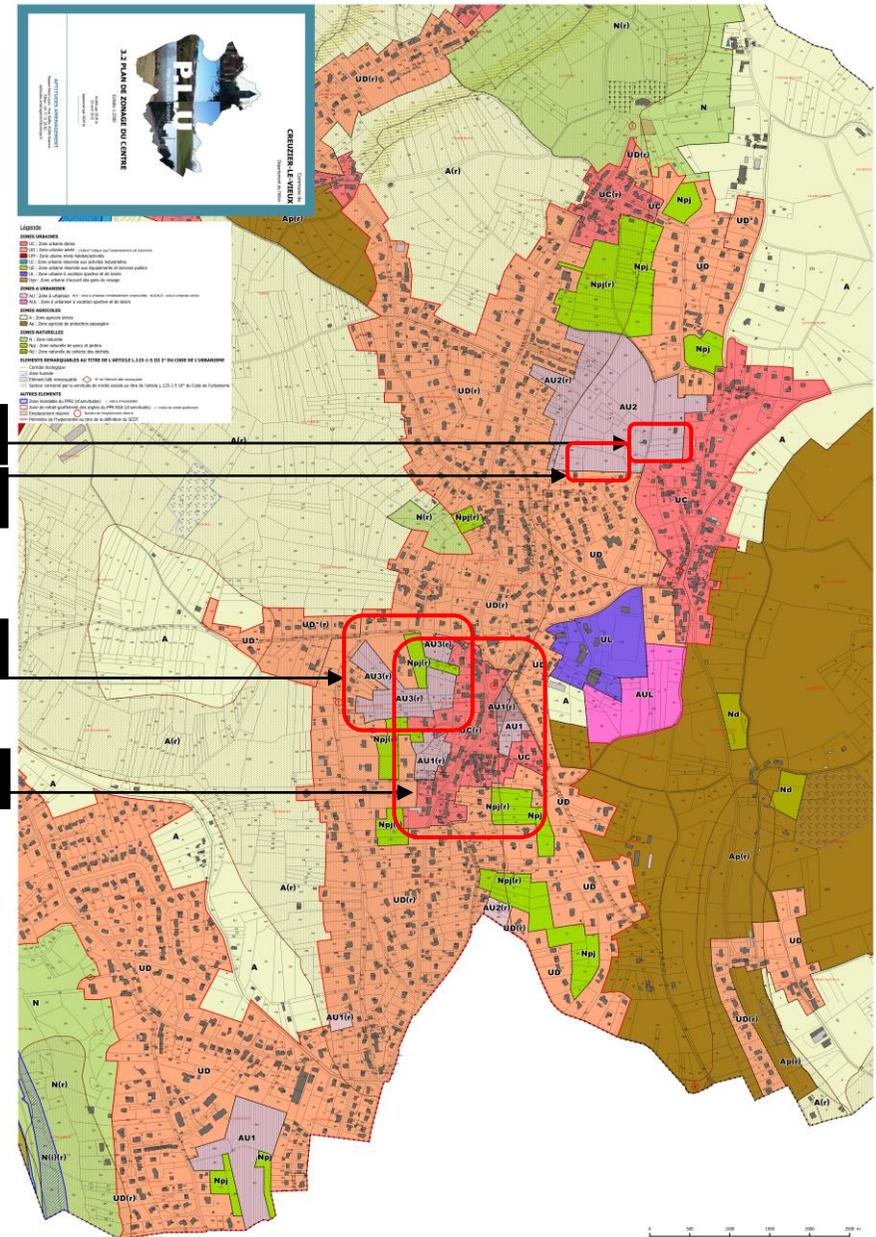
# ZONAGE GLOBAL PLU ARRÊTE



### ZONAGE CENTRE PLU ARRETE



### ZONAGE CENTRE PLU APPROUVE



2  
1  
3  
5

**EVOLUTION DES SURFACES ET DE L'OFFRE FONCIERE  
ENTRE LE PLU ARRETE ET LE PLU APPROUVE**

	PLU arrêté		PLU approuvé		Variation
	Surfaces en ha	% commune	Surfaces en ha	% commune	
<b>Zones urbaines</b>	<b>317,88</b>	<b>27,93%</b>	<b>317,31</b>	<b>27,88%</b>	<b>-0,57</b>
UC : zone urbaine dense	36,37	3,20%	43,26	3,80%	6,89
UD : zone urbaine aérée	219,3	19,27%	207	18,19%	-12,3
UI : zone urbaine à vocation industrielle	47,56	4,18%	47,56	4,18%	0
UE : zone urbaine à vocation économique	4,66	0,41%	4,66	0,41%	0
UL : zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs	4,37	0,38%	4,37	0,38%	0
UM : zone urbaine mixte habitat/activités	5,48	0,48%	10,32	0,91%	4,84
Ugv : zone d'aire d'accueil des gens du voyage	0,14	0,01%	0,14	0,01%	0
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>20,9</b>	<b>1,84%</b>	<b>22,06</b>	<b>1,94%</b>	<b>1,16</b>
AU1 : zone à urbaniser à court terme	4,92	0,43%	5,28	0,46%	0,36
AU2 et AU3 : zone à urbaniser stricte	11,98	1,05%	12,91	1,13%	0,93
AUL : zone à urbaniser à vocation d'activités sportives et de loisirs	4	0,35%	3,87	0,34%	-0,13
<b>Zones agricoles</b>	<b>595,7</b>	<b>52,35%</b>	<b>629,94</b>	<b>55,36%</b>	<b>34,24</b>
A : zone agricole	405,21	35,61%	398,37	35,01%	-6,84
Ap : zone agricole de protection paysagère	190,49	16,74%	231,57	20,35%	41,08
<b>Zones naturelles</b>	<b>203,52</b>	<b>17,88%</b>	<b>168,69</b>	<b>14,82%</b>	<b>-34,83</b>
N : zone naturelle	185,43	16,29%	151,56	13,32%	-33,87
Npj : zone naturelle de parcs et jardins	16,66	1,46%	15,7	1,38%	-0,96
Nd : zone naturelle d'équipements de collecte des déchets	1,43	0,13%	1,43	0,13%	0

	PLU arrêté		PLU approuvé		Variation
	Surfaces en ha	% commune	Surfaces en ha	% commune	
<b>Zones urbaines</b>	<b>15,62</b>	<b>1,37%</b>	<b>15,79</b>	<b>1,39%</b>	<b>0,17</b>
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>16,9</b>	<b>1,49%</b>	<b>18,19</b>	<b>1,60%</b>	<b>1,29</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32,52</b>	<b>2,86%</b>	<b>33,98</b>	<b>2,99%</b>	<b>1,46</b>

#### **4. Règlement**

Suite aux avis de l'Etat, de la communauté d'agglomération de VVA et de la Chambre d'agriculture, les modifications ont été les suivantes :

- le règlement précise que seules les constructions d'habitations existantes peuvent faire l'objet d'une extension en zone A et N.
- l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et 3AU est soumise à modification ou révision du PLU.
- un pourcentage de mixité sociale a été précisé dans le règlement des zones AU.
- le retrait des constructions par rapport aux voies en zone UL a été réduit de 5 à 3m.
- le développement des commerces et services est limité à la zone UC.
- le règlement a été complété sur divers points : local déchets, stationnement ou encore teinte des enduits des bardages des bâtiments agricoles.

#### **5. Orientations d'aménagement et de programmation**

Suite aux avis de l'Etat et de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier, les OAP ont été retravaillées afin d'être plus opérationnelles et ont été adaptées suite aux évolutions de périmètre de certaines zones AU. De plus, une typologie de logements et des prescriptions en faveur de la mixité sociale ont été précisés.

#### **6. Emplacements réservés**

Inchangés.

#### **7. Servitudes et contraintes**

Suite à l'avis de l'Etat, les coordonnées des gestionnaires dans la liste des servitudes d'utilité publique ont été actualisées.

Suite à la réception de l'arrêté préfectoral n°1819/15 du 15 juillet 2015, le plan et la liste des servitudes ont été corrigés en supprimant les références et les périmètres de protection de la source de l'Etang.

#### **8. Annexes sanitaires**

Inchangées.