

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

1



Commune de

ABREST



SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLES

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 30 mars 2010

ARRET DU PROJET

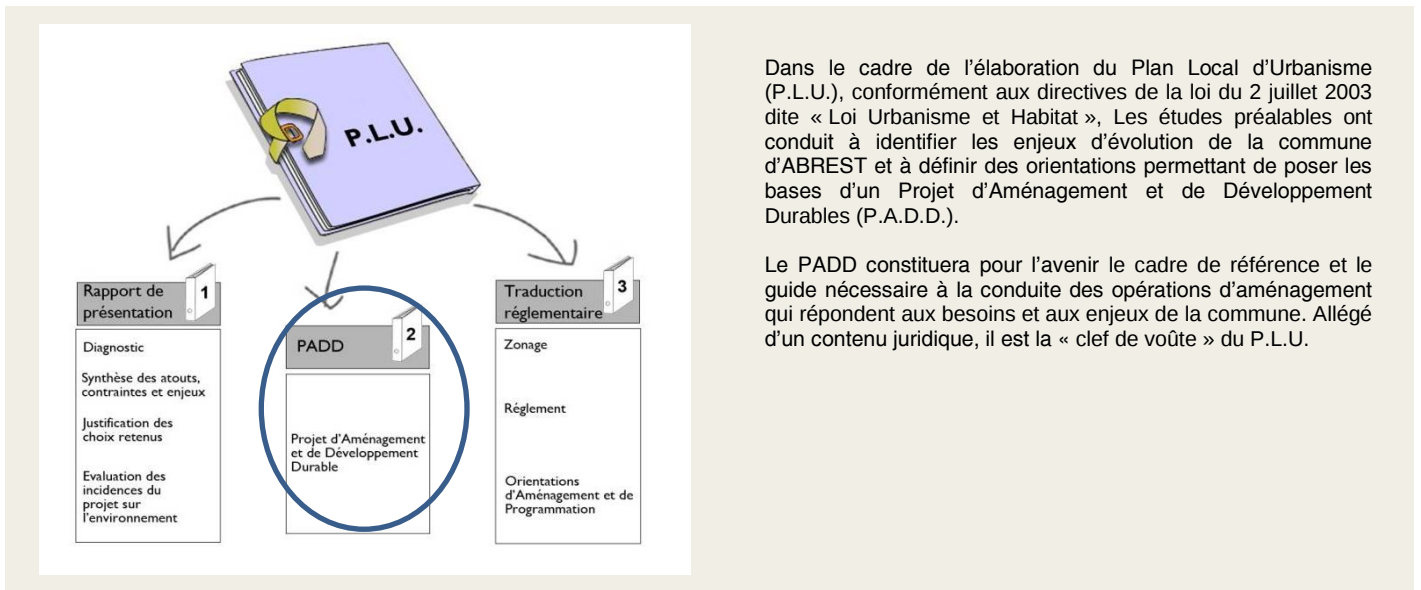
Délibération du conseil communautaire du 30 mars 2017

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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



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

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

Le PADD d'ABREST

La commune d'ABREST dispose d'une superficie de 1046 ha et fait partie de l'aire urbaine de Vichy (à 4 km). La particularité de cette commune péri-urbaine réside dans la présence de la rivière Allier qui la traverse du Nord au Sud et qui fait que la rive droite de la commune se situe, par la route, à une quinzaine de kilomètres de la rive gauche. Cette particularité génère 2 entités urbaines :

- La rive droite où se situe la Ville d'ABREST, est une entité urbaine intensivement liée à l'aire urbaine de Vichy.
- La rive gauche fonctionne plus avec les communes voisines environnantes, comme avec Hauterive (concernant les services éducatifs notamment).

La géographie physique et l'histoire économique du territoire contribue à polariser l'habitat et les activités jusqu'à une période très récente autour d'une agglomération resserrée tournée autour de Vichy, Cusset : ce sont aussi ces communes qui concentrent l'essentiel des équipements structurants (éducation, administration, services hospitaliers,...) et contribuent à accentuer ce fonctionnement centrifuge. On assiste à un élargissement croissant de la couronne périurbaine qui se traduit par le développement d'un habitat diffus de type pavillonnaire fortement consommateur d'espace.

Ayant assuré son développement grâce à l'agriculture (vigne et arbres fruitiers), la commune devient aujourd'hui peu à peu un quartier résidentiel de Vichy (cœur urbain). La commune d'Abrest fait partie de la première couronne périphérique, qui se caractérise par une production active de logements et la venue majoritaire des jeunes ménages venant du centre de l'agglomération.

Perspectives d'évolution

En 2014, la commune accueille 2847 habitants (population totale). Le contexte et le positionnement de la commune, au cœur de Vichy Val d'Allier, laissent supposer que cette croissance régulière et continue va perdurer.

La situation de la commune d'Abrest, en termes de proximité (5km de Vichy centre), d'atouts naturels, de cadre de vie (coteaux bien exposés), ... est le support de bases importantes et non négligeables pour un développement positif et respectueux. L'objectif majeur est de pouvoir organiser son développement urbain afin de préserver le cadre de vie qui participe à l'attractivité de la commune.

Afin de déterminer ses orientations de développement durable, la commune d'ABREST doit se fixer une ambition démographique raisonnable et de la disponibilité foncière. La superficie non extensible de la commune et les contraintes du territoire nécessitent d'engager une réflexion sur les capacités d'accueil de la commune.

Compte tenu des atouts de la situation de la commune, Abrest est un territoire attractif et cette attraction devrait perdurer. La difficulté consiste ainsi et surtout à pouvoir réguler l'accueil, afin de préserver les espaces paysagers naturels et le cadre de vie (lequel est intimement lié au premier).

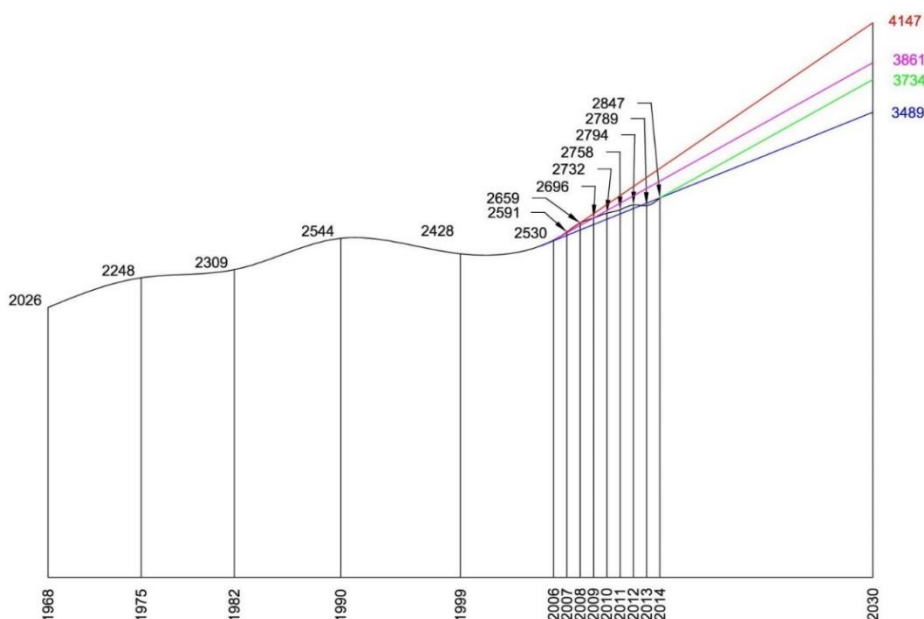
Les ambitions communales

➔ Objectifs démographiques :

La commune d'ABREST s'inscrit dans l'aire urbaine de Vichy.

Dans un environnement départemental relativement morose, Abrest tire bien son épingle du jeu. La croissance démographique d'ABREST est régulière et continue, jusqu'à aujourd'hui (+1.5%/an).

Avec sa proximité (5km de Vichy centre) et sa situation (coteaux bien exposés), la commune d'Abrest dispose d'atouts attractifs, en termes de proximité, d'atouts naturels, de cadre de vie, ...



Les perspectives de développement se sont basées sur la croissance communale de ces dernières années.

Ce diagramme présente l'évolution de la population communale ainsi que 4 scénarii.

- Le scénario bleu prévoit une croissance moyenne identique à celle connue entre 2005 et 2014
- Le scénario rouge montre la population atteinte par la commune si le souhait était de maintenir le rythme de croissance le plus élevé que la commune ait connu.
- Le scénario magenta montre la population que la commune aurait atteinte si le rythme de croissance avant la crise de 2009 avait été maintenu.
- Le scénario vert montre la population que la commune souhaite atteindre en retrouvant le rythme qu'elle connaissait avant la crise de 2009.

➔ Les intentions de la municipalité visent à :

- ☒ Maintenir les populations en place
- ☒ Réguler la croissance démographique
- ☒ Favoriser l'accueil de nouveaux habitants

Ainsi, la commune s'est fixée comme ambition démographique, d'atteindre environ 3750 habitants en 2030.

Cette ambition communale se justifie par

- la responsabilité d'accueil en tant que « cœur urbain » du SCOT ;
- la double urbanité du territoire : La particularité de cette commune péri-urbaine réside dans la présence de la rivière Allier qui la traverse du Nord au Sud et qui fait que la rive droite de la commune se situe, par la route, à une quinzaine de kilomètres de la rive gauche. Cette particularité génère 2 entités urbaines :
 - La rive droite où se situe la Ville d'ABREST, est une entité urbaine intensivement liée à l'aire urbaine de Vichy.
 - La rive gauche fonctionne plus avec les communes voisines environnantes, comme avec Hauterive (concernant les services éducatifs notamment).

Ces orientations induisent des besoins, en termes d'habitat, de services et équipements,... et génèrent des problématiques telles qu'une croissance de la mobilité (impact négatif sur le cadre de vie, la qualité de l'air, les émissions de gaz à effet de serre ...), une augmentation de la consommation des sols,

➔ Objectifs Logements et Consommation foncière

Estimation des besoins en logements d'ici 2030 pour répondre au projet de la Commune d'Abrest

Nombre de nouveaux habitants	903
Nombre de nouveaux logements	487

1er facteur : desserrement des ménages

A - Taille des ménages en 2014 :	2,3	C - Nombre d'habitants en 2014 :	2847
B - Taille des ménages en 2030 :	2,1	D - Nombre d'habitants en 2030 :	3750

E - Nombre de logements nécessaires en 2014 : C/A =	1238
F - Nombre de logements nécessaires en 2030 : C/B =	1356

G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages :	118
F-E =	

2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants

H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2030 : D - C =	903
--	-----

I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =	430
---	------------

J - Nombre total de logements à créer : G + I =	548
--	------------

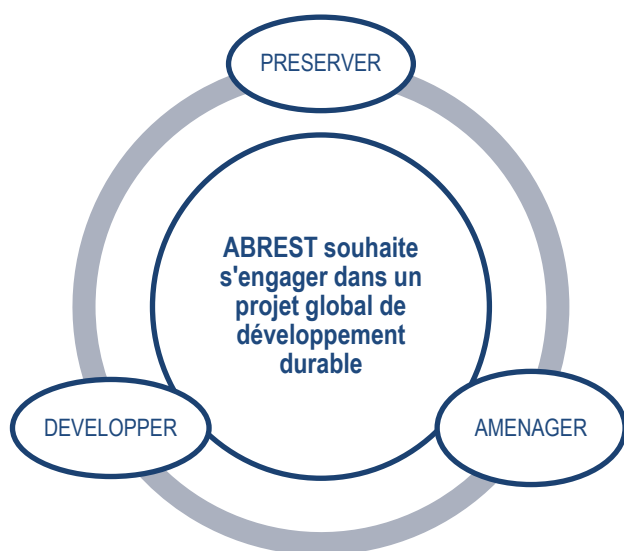
Besoin en constructions neuves

K - Nombre de logements vacants dans le parc total :	114
L - Logement vacants à remettre sur le marché	61

M - Nombre de logements neufs à construire : L - N =	487
---	------------

Surface nécessaire pour une moyenne de 666 m ² par logement (en ha)	32,4 ha
Surface nécessaire en prenant en compte une rétention foncière de 20 %	38,9 ha

Les grandes orientations du PADD d'ABREST



1. Commune accueillante



2. Commune active et marchande



3. Commune « nature »



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

Les limites du PADD ...

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

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

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

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

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

Source : le PLU, fiche pratique du CERTU.

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

1. Commune accueillante



CONTENIR LE DEVELOPPEMENT de la Ville et éviter l'étalement urbain

Cette démarche s'inscrit dans une perspective de développement durable de la ville où il s'agit de maintenir les grands équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels à un moment où le développement urbain s'avère nécessaire.

■ Favoriser le renouvellement urbain, recycler le foncier.

- Densifier l'existant : ABREST, QUINSSAT, LA TOUR, LES CHAUSSINS, LES JACQUETS, LES REMONDINS. Engager une réflexion sur les différentes densifications possibles, tout en conservant un cadre de vie agréable, conformément aux objectifs du SCOT VVA. Tendre vers une densité plus forte (facilitant ainsi la mixité sociale et des formes architecturales différentes, répondant notamment aux principes du développement durable).
 - 30 logements / ha dans l'hyper centre
 - 15 logements / ha dans les franges.
 - Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1 ha sera encadré par une OAP ou par un schéma d'aménagement d'ensemble.
- Investir le potentiel foncier disponible au cœur du tissu urbain actuel.
- Favoriser la réhabilitation de l'existant. Mobiliser des opportunités dans le parc ancien afin de réutiliser l'habitat existant et les volumes vacants pouvant être transformés en logements, notamment locatifs.

■ Définir les éventuelles futures enveloppes à urbaniser, à la marge, ou en renouvellement, en fonction des études existantes.

Les quartiers résidentiels s'étalent en plaques sur les coteaux. Ces enveloppes urbaines comprennent des « poches vides » qui seront l'occasion d'une réflexion globale sur les besoins constructibles. Un des objectifs de la commune est de réinvestir les dents creuses libres.

→ Limiter l'étalement urbain pour réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

Privilégier le développement urbain par le renouvellement de la ville plutôt que par son extension est le gage d'un développement durable, soucieux d'une gestion économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains, agricoles et naturels. Cette réflexion doit tenir compte d'éléments essentiels : présence de risques, d'espaces naturels notamment humides,.... Comme le préconise les nouvelles réglementations, la commune s'engage à diminuer d'au moins 50% le potentiel foncier disponible. Au POS actuel, le potentiel libre est estimé à 98 ha.

→ Hiérarchiser l'urbanisation.

Les zones d'urbanisation future classées AUg sont viabilisées et doivent comporter des orientations d'aménagement pour leur ouverture. Organiser le développement urbain dans le temps.

Les OAP chercheront à maintenir et favoriser les trames végétales en lisière d'urbanisation afin d'adoucir les transitions entre emprise urbaine et emprise agricole.

→ Evaluer les capacités techniques des enveloppes à urbaniser.

- Rendre les choix de développement compatibles avec le schéma d'assainissement.
- Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels (inondation de l'Allier, glissements sur les coteaux, ...).

La protection des personnes et des biens contre les risques impose des contraintes sur le tissu urbain existant, tant dans sa requalification que dans sa densification.

FAVORISER LA MIXITE DES LOGEMENTS

■ Favoriser la réhabilitation et le recyclage de logements anciens/vacants, notamment dans le bourg centre.

■ Favoriser des programmes bien intégrés dans le tissu urbain existant avec une exigence en matière d'utilisation des énergies renouvelables. Faciliter l'évacuation et la récupération des eaux pluviales et de ruissellement.

La commune souhaite interdire les éoliennes, notamment individuelles, pour des raisons de nuisances.

■ Permettre la mise en place de logements sociaux comme il sera prévu dans le futur PLH en cours d'élaboration.

2. Commune active et marchande



MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- Maintenir et conforter la présence des établissements existants, au sein du bourg et de la ZA de la Tour.
Le zonage et le règlement seront adaptés à cette fonction.
- Développer les services et commerces de proximité dans les zones urbaines. Le règlement sera adapté à cette fonction.

PRESERVER ET MAINTENIR UNE ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

L'activité agricole d'Abrest est une des plus faibles du Département. Il n'en reste pas moins que les agriculteurs travaillant sur la commune doivent pouvoir exploiter les terres dans les meilleures conditions, d'autant plus que cette activité fait vivre une quinzaine de familles.

L'activité agricole s'appuie sur une double vocation : cultures céréalières et élevage. La vocation agricole est menacée sur les coteaux et dans la plaine par l'urbanisation constante.

- Maintenir et favoriser une vocation agro pastorale à proximité du val d'Allier.
- Préserver une image poly-culturelle sur les coteaux. Freiner le mitage.

3. Commune « nature »



La commune d'Abrest se situe au sud de l'agglomération de Vichy. Elle se positionne géographiquement entre les contreforts ouest de la Montagne Bourbonnaise (inscrite dans le Parc Naturel Interrégional des Monts de la Madeleine) et le Val d'Allier, et, à plus petite échelle, entre coteaux et plaine.

La commune d'Abrest est couverte par plusieurs sites naturels :

- plusieurs sites se concentrent sur la Val d'Allier qui traverse la commune selon un axe nord/sud : ZNIEFF, Natura 2000
- le coteau de St Amand est couvert par une petite ZNIEFF.

PROTEGER LES TRAMES BLEUES. Conserver les cours d'eau, en favorisant la protection des différents milieux naturels annexes (cordon boisé le long des cours d'eau) et en protégeant les berges par des plantations et par un classement en zone naturelle N.

- Val d'Allier, ruisseaux le Ruel, de la Rama, de Coupe Gorge, ...
- Les sources situées en rive droite et sur le coteau ; le secteur de puits de captages en bordure de l'Allier.

PROTEGER LES SECTEURS NATURELS :

- Pérenniser la côte de St Amand en maintenant des activités agricoles pastorales et surtout en limitant l'urbanisation galopante. Cette orientation permettra de conserver et enrichir la mosaïque d'habitats et d'espèces. Conserver un zonage naturel et/ agricole.
- Maintenir la dynamique fluviale de la rivière Allier, c'est-à-dire laisser libre cours à la rivière, en limitant les aménagements et les obstacles. Cette orientation permettra l'existence et le renouvellement de ces divers milieux naturels, d'une part, et, aura d'autre part des avantages environnementaux en limitant les risques de crues.

PROTEGER LES TRAMES VERTES. Maintenir les structures végétales existantes et favoriser leurs densification, pour favoriser les connexions des trames bleues / vertes et le maintien de la biodiversité (faune). Un classement en Espace Boisé Classé pourra faciliter leur conservation et leur densification.

RENFORCER ET GARANTIR LA PERENNITE DES CORRIDORS ECOLOGIQUES, par des zonages naturels, des EBC ou des emplacements réservés.

- Dans un objectif de préservation et renforcement des trames bleues et vertes, faciliter le maintien des structures arborées, comme corridor secondaire, support de liaison entre des espaces naturels.
- Initier la mise en place de zones « tampons » notamment en contact avec les zones urbaines.

AMENAGER, AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

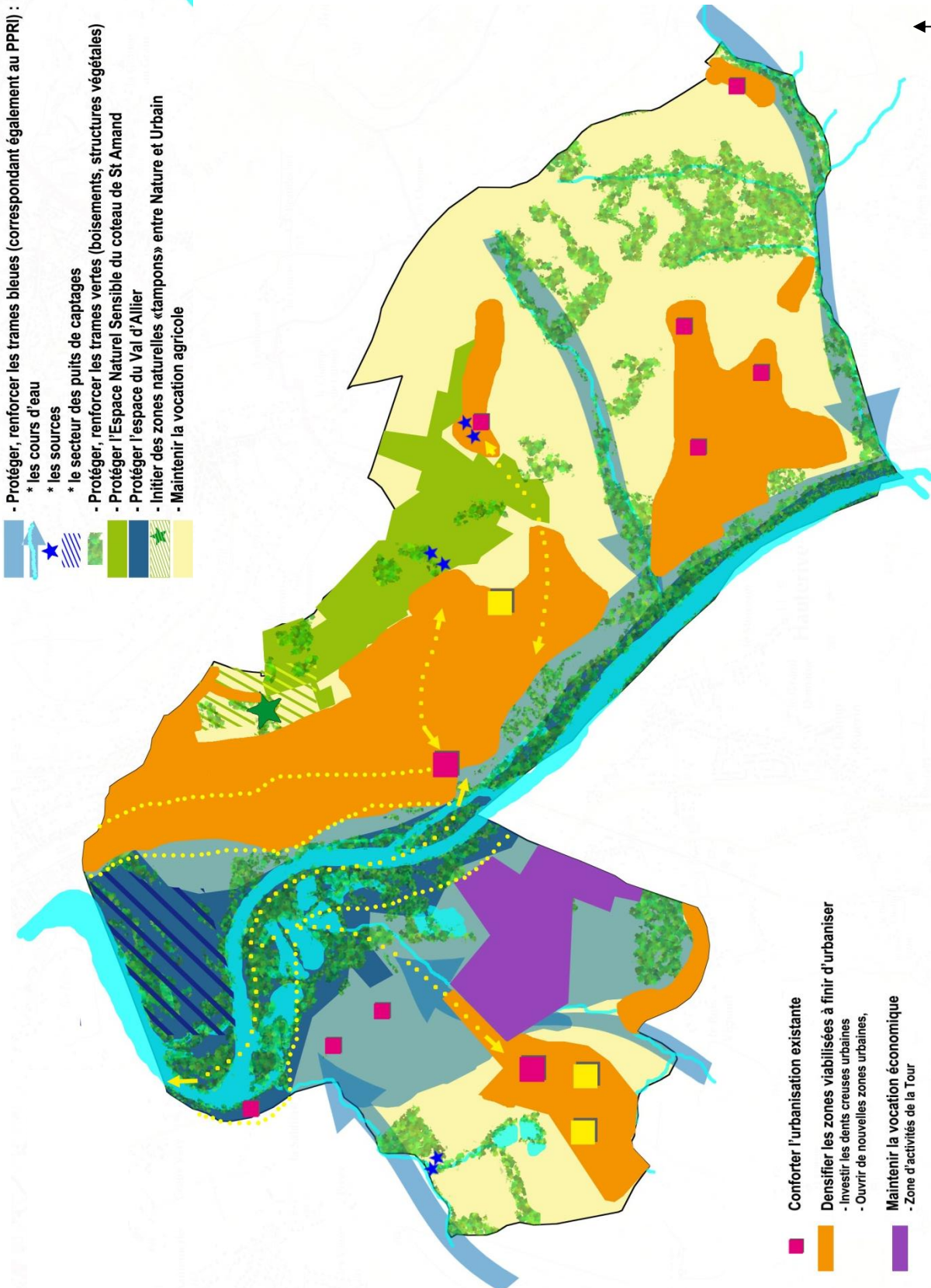
- Mise en valeur des sites identitaires : château des Chaussins, tour Maubet, sources thermales, espaces naturels ...
- Mettre en valeur, réhabiliter, aménager des sites naturels de proximité, à vocation de détente, de loisirs et de sport. Le Val d'Allier est un des sites majeurs.
Par exemple : Le secteur des Boires, dans le Val d'Allier, en rive gauche, est un site prioritaire. La commune souhaite une réhabilitation du site, telle qu'il était à l'origine. Les aménagements devront être le plus "naturel" possible afin d'être en cohérence avec la vulnérabilité du val d'Allier : éviter l'artificialisation des sols, éviter l'imperméabilisation des sols, préférer des aménagements durables adaptés au contexte naturel.
- Mettre en place des cheminements doux.
Une des volontés fortes de la commune est de conforter ses actions en faveur de la réduction des déplacements et de valoriser les déplacements doux, non polluants.
La proximité Abrest / Vichy (courtes distances) et la topographie du secteur (absence de dénivelé prononcé), sont favorables au développement des modes doux (vélo, marche). Des liaisons entre le coteau de St Amand et le Val d'Allier seront confortées et aménagées. Les aménagements devront être respectueux du contexte naturel. Les solutions durables seront recherchées de préférence.
Outre la protection et la qualification de certains secteurs naturels, ces aménagements de modes doux contribueront également à améliorer le cadre de vie.

LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

-PRESERVER / DEVELOPPER / AMENAGER-

**Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles,
Renforcer et garantir la pérennité des corridors écologiques :**

- Protéger, renforcer les trames bleues (correspondant également au PPR) :
 - * les cours d'eau
 - * les sources
 - * le secteur des puits de captages
- Protéger, renforcer les trames vertes (boisements, structures végétales)
- Protéger l'Espace Naturel Sensible du coteau de St Amand
- Protéger l'espace du Val d'Allier
- Initier des zones naturelles « tampons » entre Nature et Urbain
- Maintenir la vocation agricole



- Conforter l'urbanisation existante**
- Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser**
 - Investir les dents creuses urbaines
 - Ouvrir de nouvelles zones urbaines,
- Maintenir la vocation économique**
 - Zone d'activités de la Tour
- Améliorer, aménager le cadre de vie des habitants**
 - conforter les cheminements doux