

PLU **PLAN LOCAL D'URBANISME** COGNAT-LYONNE



APPROBATION DU PLU	VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE PLU DU 20/09/2018
ENQUÊTE PUBLIQUE	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 04/06/2018 AU 05/07/2018
ARRÊT DU PLU	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 20/12/2017
MAÎTRE D'OEUVRE DU PLU	URBEO I MEDIATERRE URBANISME ENVIRONNEMENT

2 | PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
AXE N°1 DU PADD : CONFORTER LE BOURG DE COGNAT, SECTEUR PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	6
AXE N°2 DU PADD : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES AGRICOLES LOCALES	9
AXE N°3 DU PADD : MAINTENIR ET VALORISER LES ÉLÉMENTS D'IDENTITÉ ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE DE LA COMMUNE	10
ORIENTATIONS GRAPHIQUES DU PADD	11

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document-pivot du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet politique de la commune ainsi que sa stratégie globale en matière d'aménagement et de développement durables pour les 10 à 15 ans à venir (horizon 2030).

Le PADD répond aux besoins et enjeux spécifiques du territoire ; il doit respecter les grands équilibres d'aménagement du territoire (lois, règlements, documents supracommunaux), rappelés dans le rapport de présentation (pièce n°1 du PLU).

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du PADD couvrent la totalité du territoire communal.

Le PADD assure également le cadre de cohérence interne au PLU. C'est sur la base de celui-ci que repose l'ensemble des pièces du Plan Local d'Urbanisme. Il constitue ainsi une base sur laquelle l'ensemble des règles et prescriptions sont édictées.

Le PADD se décline au niveau opérationnel et réglementaire par :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU),
- le règlement écrit (pièce n°4a),
- le règlement graphique (pièce n°4b),
- des annexes prescriptives (pièce n°5).

Le PADD n'est pas directement «opposable» aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...) mais il constitue le cadre de référence du PLU.

Les orientations du PADD ne peuvent être remises en cause ou remaniées sans la mise en oeuvre d'une procédure générale de révision du PLU.

Le PADD de Cognat-Lyonne est structuré autour de trois grands axes directeurs déclinés en plusieurs objectifs et orientations :

- axe 1 : Conforter le bourg de cognat, secteur principal de développement de la commune
- axe 2 : Accompagner le développement des filières agricoles locales
- axe 3 : Maintenir et valoriser les éléments d'identité environnementale, paysagère et architecturale de la commune

Les orientations d'aménagement et de développement durables sont exposés ci-après.

AXE 1 : CONFORTER LE BOURG DE COGNAT, SECTEUR PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

1.1/ ANTICIPER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE MESURÉE À L'HORIZON 2030

Cognat-Lyonne accueille 706 habitants (=population municipale 2014 d'après les résultats du Recensement Général de la Population de l'INSEE). En l'espace de 5 ans (entre 2009 et 2014), la commune a connu une forte croissance démographique (+7,8% en 5 ans, ce qui représente un taux de croissance annuel élevé de 1,5%) portée par l'arrivée de nouveaux habitants extérieurs au territoire. De manière tendancielle, depuis près de 50 ans, l'évolution démographique communale connaît une croissance de l'ordre de 0,81% par an. A l'horizon du Plan Local d'Urbanisme, en 2030, Cognat-Lyonne se projette dans une perspective de développement soutenu, intermédiaire entre une croissance tendancielle et très élevée. Ainsi, sur la base d'un taux de croissance démographique annuel moyen de +1,3%, la commune se voit avec une population d'environ 870 habitants en 2030 et anticipe dès lors l'accueil d'environ 160 habitants supplémentaires par rapport à aujourd'hui (soit +23%).

Pour répondre à cette projection de population, et compte tenu des évolutions sociodémographiques, la commune table sur une hypothèse pessimiste de desserrement des ménages tout en conservant un profil familial. Ainsi, à l'horizon 2030, la taille moyenne des ménages prise en compte serait de 2,44 personnes par résidence principale (contre 2,55 aujourd'hui). Avec ces éléments, pour pouvoir héberger 160 nouveaux habitants (soit 10 habitants supplémentaires par an), il faudrait réaliser 80 nouvelles résidences principales. Le projet communal vise à un maintien du nombre de résidences secondaires (3 logements) et à une stabilisation du nombre de logements vacants (26 logements aujourd'hui). Ainsi, les nouvelles constructions réalisées auraient pour incidence de renforcer le parc global de résidences occupées et de diminuer incidemment la proportion de logements à vacants (6,7% de logements vacants en 2030).

Pour réaliser les 80 nouveaux logements sur le territoire (soit environ 5 logements par an entre 2015 et 2030), 8,0 hectares de foncier sont à mobiliser sur la commune en prenant en compte les prescriptions de densité minimale du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération (10 logements par hectare). Au vu des délivrances de permis de construire, il s'avère que la période 2015-2017 s'est traduite par la réalisation de seulement 3 constructions. Le programme de logements pour la période 2018-2030 s'établit ainsi à 77 logements à réaliser, en mobilisant environ 7,7 ha uniquement pour les espaces résidentiels (hors voiries et espaces publics). Cet objectif de consommation foncière s'inscrit

dans une logique de modération de l'urbanisation. En effet, durant la dernière décennie, entre 2005 (date d'approbation du précédent PLU) et 2016, 11 hectares ont été urbanisés pour accueillir de nouvelles constructions (soit l'urbanisation d'un hectare par an). Cet objectif permettra de diminuer de moitié le rythme d'urbanisation sur la commune (en passant d'un hectare à 5900m² en moyenne de terrains urbanisés par an).

La réalisation des nouveaux programmes de logement et d'équipements se fera en dehors des secteurs présentant le plus de risque pour les populations, il sera notamment recherché un éloignement des sites à risques d'explosion de canalisation de gaz.

1.2/ CONFORTER COGNAT COMME SECTEUR PRIORITAIRE DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL PAR UN RENFORCEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET SERVICES

La commune de Cognat-Lyonne s'organise autour de deux ensembles urbanisés et de quelques écarts :

- Cognat est un village regroupé s'étirant le long de la RD2209. Il rassemble l'offre principale en logements ainsi que les services et équipements publics (mairie, école...).
- Lyonne correspond à un regroupement éparse de petits hameaux dans lesquels sont insérés plusieurs exploitations agricoles.

Le projet communal cherche à renforcer la polarité de Cognat par rapport aux autres secteurs de la commune en renforçant son offre en logements et en service.

Pour ce faire, la commune a acté, dès 2012, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Prés Verts) d'une superficie de 13 hectares en extension de Cognat, surfaces qui se rajoutent aux 3,1 hectares de dents creuses identifiés dans le tissu urbain existant (dont les deux tiers se localisent à Cognat).

80% des nouveaux logements seront programmés dans la ZAC des Prés Verts. Les 20% restants de la programmation en logements seront réalisés en diffus dans les dents creuses existantes de la commune, notamment à Lyonne.

L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC ne pourra se faire qu'en plusieurs phases (7,7 ha d'urbanisation à court terme et environ 5,3 ha d'urbanisation à long terme).

Par ailleurs, le renforcement de la polarité de Cognat passera par l'implantation d'un ensemble «multiservice» comprenant des commerces et des activités sociomédicales.

1.3/ AFFIRMER LA ZAC DES PRÉS VERTS COMME SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ET RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'ÉCOQUARTIER

La ZAC des prés Verts constitue la seule opération d'aménagement ciblée et maîtrisée par la collectivité. A cet effet, la commune souhaite développer un quartier qui fasse référence et soit vertueux en matière environnementale. Deux objectifs majeurs sont définis pour cette opération emblématique de la commune qui a vocation à rayonner, dans ses principes, au-delà de son périmètre :

- créer une trame végétale vectrice d'intégration paysagère pour le quartier et les futures constructions,
- gérer les eaux pluviales selon des méthodes alternatives (traitement à l'air libre) pour prendre en compte la problématique des sols imperméables argileux

Secondairement, il sera recherché une optimisation des consommations et des modes de production énergétique pour les nouveaux bâtiments, si cela est faisable techniquement.

1.4/ ADAPTER LE TERRITOIRE À L'ACCENTUATION DES PHÉNOMÈNES CLIMATIQUES

Le changement climatique est une réalité pour le territoire de Cognat-Lyonne (augmentation des températures de 2 degrés en 50 ans, augmentation du nombre de jours de forte chaleur, accentuation des précipitations...), phénomène qui devrait se poursuivre à court et moyenne échéances (2050) selon les projections locales de MétéoFrance. Cognat-Lyonne présente un sous-sol argileux particulièrement sensible aux aléas climatiques. Face à ces problématiques, la commune entend prendre sa part de responsabilité dans l'adaptation de son territoire aux changements climatiques. Cette orientation se traduira en particulier par une amélioration de l'intégration de la gestion des eaux pluviales dans les aménagements et la construction. Il sera recherché en priorité la récupération et la valorisation de l'usage des eaux de pluie (stockage, rétention des eaux pluviales sur la parcelle).

1.5/ DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET L'ADAPTER À UNE DIVERSITÉ DE PROFILS DE MÉNAGE

Le parc de logements est dominé par une seule typologie d'habitat constituée de grandes maisons individuelles en accession libre. En vis-à-vis, on assiste à une évolution des modes d'occupation des logements (augmentation du nombre de locations...) et à une diversification des profils des ménages (familles monoparentales...). Le projet communal entend poursuivre la dynamique de diversification du parc de logements en proposant des statuts d'occupation différenciés (accession et locatif) et le développement de formes bâties renouvelées (habitat intermédiaire, maisons accolées notamment). Ces objectifs de mixité urbaine et sociale se développeront en priorité dans la ZAC des Prés Verts, notamment dans les opérations en lien avec la création du «multiservice».

1.6/ REQUALIFIER LA RD2209 COMME UN ESPACE PUBLIC APAISÉ EN COEUR DE VILLAGE

Depuis l'ouverture de l'A719, une partie du trafic routier de transit a disparu de la RD2209, axe traversant le coeur de village et le hameau de Lyonne. L'apaisement du trafic routier offre l'opportunité de requalifier cet axe structurant pour la commune, et ce d'autant plus que la RD2209 constitue une forme de séparation entre le Nord et le Sud de Cognat. La requalification de la RD2209 devient également une nécessité puisque le développement urbain de la commune s'exercera au Nord de Cognat alors que les principaux équipements et services (dont l'école) se situent au Sud de la RD2209. L'amélioration des relations Nord-Sud de part et d'autre de la route départementale sera recherchée. Globalement, il s'agira d'aménager la traversée du coeur de village de manière à améliorer d'une part son esthétique (plantations, traitement de sol et mobiliers), d'autre ses fonctionnalités (accessibilité aux parcelles, stationnements le long de la RD, sécurisation des carrefours). La requalification de l'axe se fera également de manière à préserver la fonction du réseau routier départemental qui a vocation à assurer un transit dans de bonnes conditions de sécurité

1.7/ CRÉER UN PÔLE MULTISERVICE EN COEUR DE VILLAGE

Cognat-Lyonne a connu de fortes évolutions de ses activités économiques. Les activités traditionnelles liées aux flux automobiles de la RD2209 (garage, restauration...) ont perdu de leur dynamisme. Néanmoins, la commune se positionne toujours sur un axe stratégique, en porte d'entrée de l'agglomération. D'après la CCI d'Auvergne, au regard de sa situation, Cognat peut offrir un potentiel de commerces et services dans une zone pouvant être desservie en moins de 5mn par la voiture. Autrement dit, le potentiel de chalandise de la commune permettrait de couvrir un micro-bassin de 1480 habitants (660 ménages environ). Face à ce potentiel, la commune souhaite développer un pôle de commerces et de services regroupé dans le centre-village. Ce pôle comprendra des services marchands et non marchands à savoir une boulangerie avec atelier de production et local de vente, salon de coiffure, agence postale et cabinet médical.

1.8/ BALISER DES PARCOURS DE LIAISONS DOUCES (PIÉTONNES / CYCLABLES) ENTRE COGNAT, LYONNE ET LES COMMUNES ENVIRONNANTES

Le territoire communal présente plusieurs itinéraires de petites randonnées. Il bénéficie de points singuliers marquant le grand paysage et empreints d'histoire, en particulier le promontoire de l'église Sainte-Radegonde (classée monument historique). Cognat s'inscrit dans des parcours de randonnées pédestres intercommunales. La commune est également entourée de sites attractifs soit pour des raisons de loisirs (golf de Serbannes), soit pour des raisons d'emplois (entreprises d'Espinasse-Vozelle...). En parallèle, avec la périurbanisation du territoire, on assiste à une accentuation de la présence automobile. Les remembrements fonciers, les aménagements de la RD2209 ont eu pour incidence de créer des coupures dans les liaisons intra-communales.

Pour ces différentes raisons, le projet communal vise à favoriser les liaisons douces (piétonnes ou cyclables), notamment entre les deux ensembles urbanisés principaux que sont Cognat et Lyonne mais aussi à relier les différents pôles de la commune (Eglise sainte-Radegonde en particulier) avec les autres sites attractifs pour un tourisme de proximité.

AXE 2 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES AGRICOLES LOCALES

2.1/ PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ DES TERRES AGRICOLES

Le territoire communal est reconnu pour la qualité agronomique de ses terres. Il constitue avec toute la plaine de Gannat un secteur important et productif pour l'activité agricole, notamment céréalière. L'artificialisation des sols (nouvelles urbanisations, traversées de l'A719...) et un remembrement foncier ont profondément modifié la fonctionnalité et les paysages agricoles. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cognatois cherche à préserver l'une des principales richesses économiques du territoire. Il s'agira ainsi de protéger globalement les terres agricoles de toute urbanisation tierce.

2.2/ ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS CÉRÉALIÈRES TOUT EN GARANTISSANT LEUR INTÉGRATION DANS LE GRAND PAYSAGE

La céréaliculture est l'une des principales activités agricoles de la commune. Elle est génératrice d'un paysage particulier :

- d'une part, la plaine céréalière correspond à un vaste openfield (paysage ouvert) dont les vues s'étendent à perte de vue,
- d'autre part, les bâtiments de stockage des céréales (silos) constituent des ponctuations, des émergences significativement visibles dans un paysage caractérisé par sa platitude.

Du fait de sa productivité agricole et de son positionnement à proximité des grandes infrastructures (A719, RD2209), Cognat-Lyonne apparaît stratégique pour le stockage de céréales de toute la plaine de Gannat (Limagne-Bourbonnaise). Cognat souhaite valoriser son potentiel céréalier, à cette fin, la commune prévoit la réalisation d'un projet d'envergure pour stocker les céréales des exploitations de la Limagne Bourbonnaise. Compte tenu de l'impact paysager potentiel, une attention architecturale et paysagère sera recherchée de manière à assurer une intégration du projet dans le paysage de plaine.

AXE 3 : MAINTENIR ET VALORISER LES ÉLÉMENTS D'IDENTITÉ ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE DE LA COMMUNE

3.1/ PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE COMMUNALE (HAIES, BOSQUETS, BOIS)

Cognat-Lyonne présente deux facettes :

- à l'Ouest du ruisseau du Chalon, le paysage ouvert de la plaine céréalière présente peu de plantations. Quelques ensembles boisés entourent d'anciennes constructions (château de Lyonne en particulier),
- la partie Est de la commune présente un relief plus chahuté avec quelques boisements. Les hauteurs de la commune en limite avec Serbannes sont également ponctuées de plusieurs plantations. Enfin, les cours d'eau voient s'étirer une ripisylve (végétation de bord de rivière) peu étoffée.

Le remembrement foncier a modifié la consistance des parcelles agricoles et a conduit à la suppression de rares haies parsemant le territoire. Les travaux d'aménagement connexes au remembrement visent à une reconstitution des haies supprimées. Le projet communal entend par ailleurs préserver les rares éléments de la trame végétale communale. Une protection stricte sera ainsi envisagée pour les arbres isolés, les haies, les bosquets et les ripisylves jouant un rôle écologique et paysager.

3.2/ PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES DE LA VALLÉE DU BÉRON

Les enjeux environnementaux à Cognat-Lyonne apparaissent limités. Ceux-ci se concentrent essentiellement à l'Est du territoire avec le ruisseau du Béron et les franges occidentales de la forêt de Montpensier à Serbannes, véritable réservoir de biodiversité régional. Les rives du Chalon ont des sensibilités secondaires. Le pied du coteau de Rilhat correspondant au vallon du Béron est l'un des rares corridors écologiques forts du territoire. Le projet communal cherchera à préserver cette entité écologique en évitant toute perturbation du milieu ou encore toute urbanisation.

3.3/ PROTÉGER LES BÂTIMENTS REMARQUABLES DE LA COMMUNE

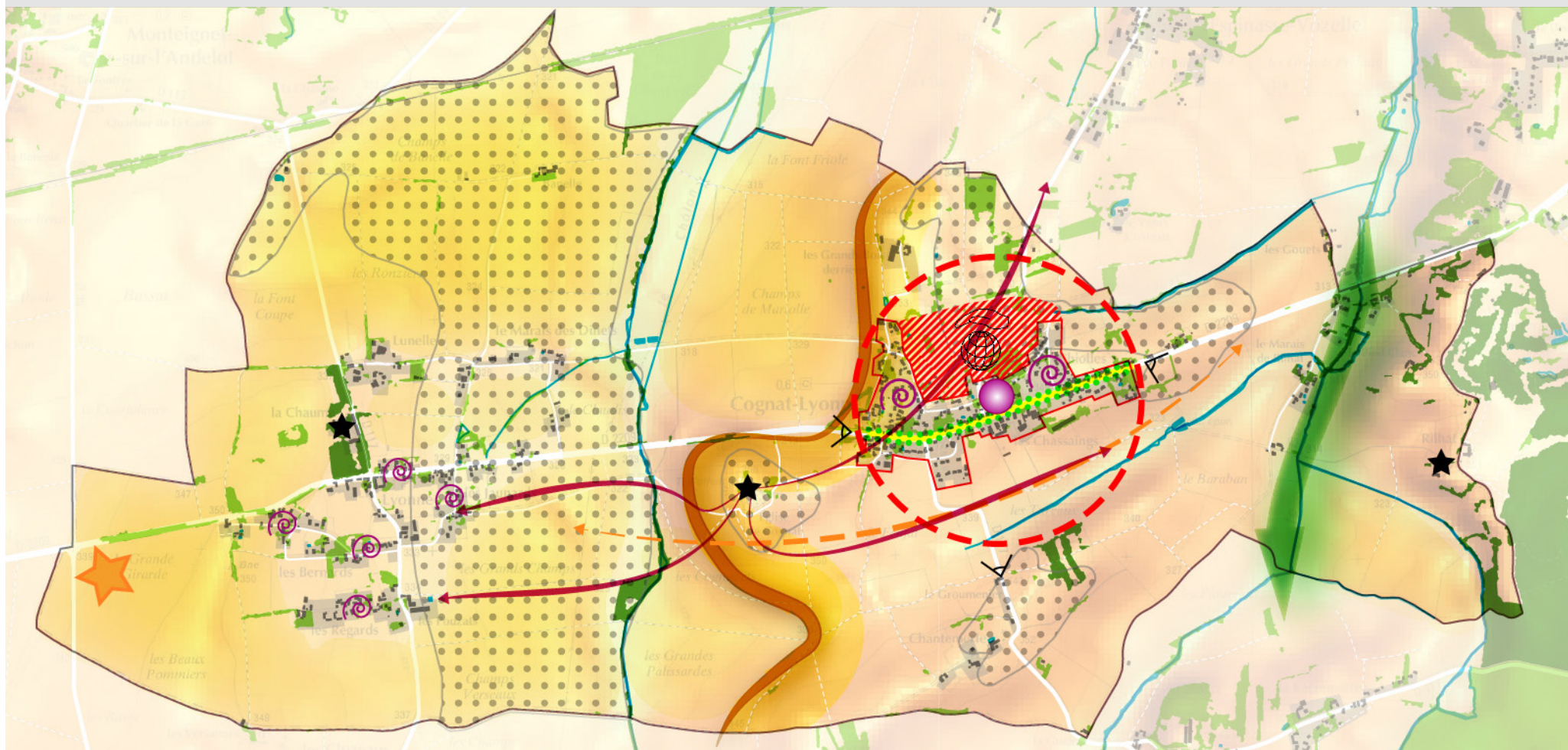
Cognat-Lyonne présente peu de bâtiments ayant un intérêt patrimonial. Quelques habitations vernaculaires dans les noyaux anciens des hameaux présentent des caractéristiques architecturales méritant d'être maintenues. Trois sites sont également à relever sur la commune en raison de leurs qualités architecturales et paysagères. Deux bâtiments sont protégés par des mesures nationales : l'église Sainte-Radegonde du XII^{ème} siècle est classée comme monument historique ; le château de Rilhat du XV^{ème} siècle est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Un troisième site mérite également d'être protégé strictement : il s'agit du Château de Lyonne érigé au XVIII^{ème} siècle entouré d'un grand parc d'arbres centenaires. Le projet communal s'inscrit dans le sens d'une protection différenciée de son patrimoine : il s'agira de maintenir les caractéristiques principales des bâtis anciens d'une part, de protéger les trois monuments remarquables de la commune en édictant des prescriptions architecturales.

3.4/ PRÉSERVER LES PAYSAGES OUVERTS ET LES COTEAUX DE TOUTE URBANISATION, ET MAINTENIR LES VUES REMARQUABLES DE LA COMMUNE

Comme mentionné, Cognat-Lyonne présente deux facettes : la partie Ouest de la commune est dominée par un paysage ouvert et plat exclusivement céréalière, tandis que la partie Est est vallonnée. Ces deux entités géographiques sont séparées par une cuesta orientée Nord-Sud au pied de laquelle coule le Chalon. Ce coteau est remarquable à plus d'un titre : il constitue une limite topographique et visuelle à la plaine de Gannat ; il est perceptible à plusieurs kilomètres. L'église Sainte-Radegonde est un élément marquant du coteau. A l'inverse, le coteau et le promontoire de l'église constituent des points de vue remarquables sur le grand paysage de cette partie de l'Auvergne.

La partie Est, à la topographie chahutée, expose des rapports de covisibilité entre les différents reliefs. Les franges Sud du village de Cognat sont particulièrement exposées aux regards. Ces éléments forgent les éléments paysagers sensibles et remarquables de la commune. Le projet d'aménagement et de développement durables vise à la préservation des éléments d'identité paysagère cognatois ainsi, il s'agira de préserver de toute urbanisation les coteaux, de maintenir les caractéristiques du paysage ouvert de la plaine et de préserver les points de vue remarquables de la commune.

ORIENTATIONS GRAPHIQUES DU PADD



AXE 1 : CONFORTER LE BOURG DE COGNAT SECTEUR PRINCIPAL DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

-  Conforter Cognat comme secteur prioritaire de développement communal par un renforcement de l'offre en logements et services
-  Anticiper une croissance démographique et urbaine mesurée à l'horizon 2030
-  Affirmer la ZAC des Prés Verts comme un écoquartier de référence
-  Adapter le territoire à l'accentuation des phénomènes climatiques - secteurs à risque retrait-gonflement d'argiles
-  Diversifier l'offre en logements
-  Créer un pôle multiservice en coeur de village
-  Baliser des parcours de liaisons douces
-  Requalifier la RD2209 comme un espace public apaisé en coeur de village

AXE 2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES FILIERES AGRICOLES

-  Préserver l'intégrité des terres agricoles
-  Assurer le développement des activités céréalières tout en garantissant leur intégration dans le grand paysage

AXE 3 : MAINTENIR ET VALORISER LES ELEMENTS D'IDENTITE ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DE LA COMMUNE

-  Préserver la trame végétale communale (haies, bosquets, bois)
-  Préserver les corridors écologiques
-  Préserver les côteaux
-  Protéger les bâtiments remarquables
-  Maintenir les vues remarquables