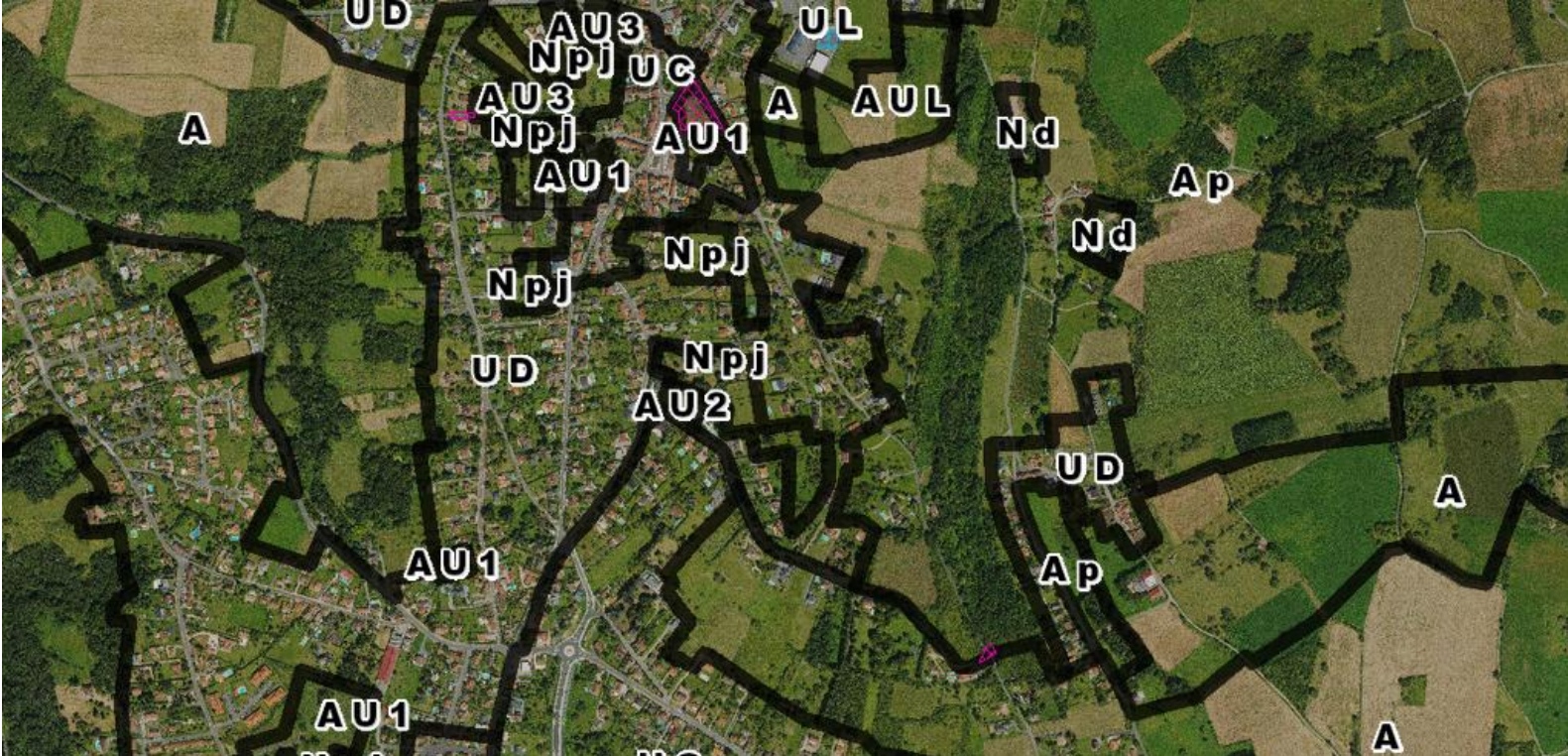




DOSSIER D'APPROBATION

PLU de Creuzier-le-Neuf

Modification simplifiée n°3

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2024-31 en date du 28 mai 2024

Approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2024

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. Introduction	3
A. Préambule.....	3
B. Cadre réglementaire	4
C. Déroulement de la procédure de modification simplifiée	5
II. Evaluation environnementale	6
III. Description des modifications	7
A. Localisation et justification de cette modification	7
B. Modifications apportées au plan de zonage	8

I. INTRODUCTION

A. PREAMBULE

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Creuzier-le-Neuf vise à supprimer des emplacements réservés. Cette modification simplifiée est conduite par Vichy Communauté, autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017.

La commune de Creuzier-le-Neuf est couverte par le schéma de cohérence territoriale de Vichy Val d'Allier approuvé le 18 juillet 2013.

Carte de localisation de la commune concernée par la procédure de modification simplifiée



Tableau présentant les documents d'urbanisme en vigueur

Commune	Date d'approbation du PLU	Procédures d'évolution
Creuzier-le-Neuf	PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 18/01/2013	Modification n°1 le 07/01/2016 Modification n°2 le 14/06/2018 Mises à jour les 07/10/2022 et 19/01/2023

Tableau présentant le numéro de la modification simplifiée par PLU ainsi que son objet

Commune	N° de la modification	Objet de la modification simplifiée
Creuzier-le-Neuf	3	Suppression de l'emplacement réservé n°2

B. CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L1.53-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, le présent projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation ou n'a pas l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification du PLU a donc être effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1. Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41*
- 2. Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28*
- 3. Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle*
- 4. Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 »*

C. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme : La procédure de modification a été engagée à l'initiative du Président, par arrêté en date du 28 mai 2024. Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'au maire de la commune concernée par cette modification.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation »

Le projet de modification simplifiée a ensuite été mis à disposition du public pendant 1 mois du 28 octobre au 29 novembre 2024.

Les modalités de mises à dispositions au public ont été précisées dans la délibération cadre en date du 13 juin 2019 du conseil communautaire de Vichy Communauté.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil communautaire s'est prononcé sur l'approbation de la modification simplifiée.

II. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure n'entre pas dans le champ de l'article R.104-2 du Code de l'Urbanisme, elle n'est donc pas soumise à une évaluation environnementale systématique.

Article R. 104-12 (Code de l'urbanisme)

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Si la personne publique responsable estime que ce projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle réalise une Evaluation Environnementale. En revanche, si tel n'est pas le cas, elle doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme et au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une Evaluation Environnementale.

Considérant que la présente modification n'a pas d'impact significatif sur l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie pour avis conforme. Par décision n°2024-ARA-AC-3518 en date du 3 septembre 2024, la mission régionale d'autorité environnementale a indiqué que la présente procédure ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Par délibération en date du 24 octobre 2024 le bureau communautaire a confirmé cette décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

III. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

La présente procédure a pour seul objet la suppression d'un emplacement réservé dans le PLU.

A. LOCALISATION ET JUSTIFICATION DE CETTE MODIFICATION

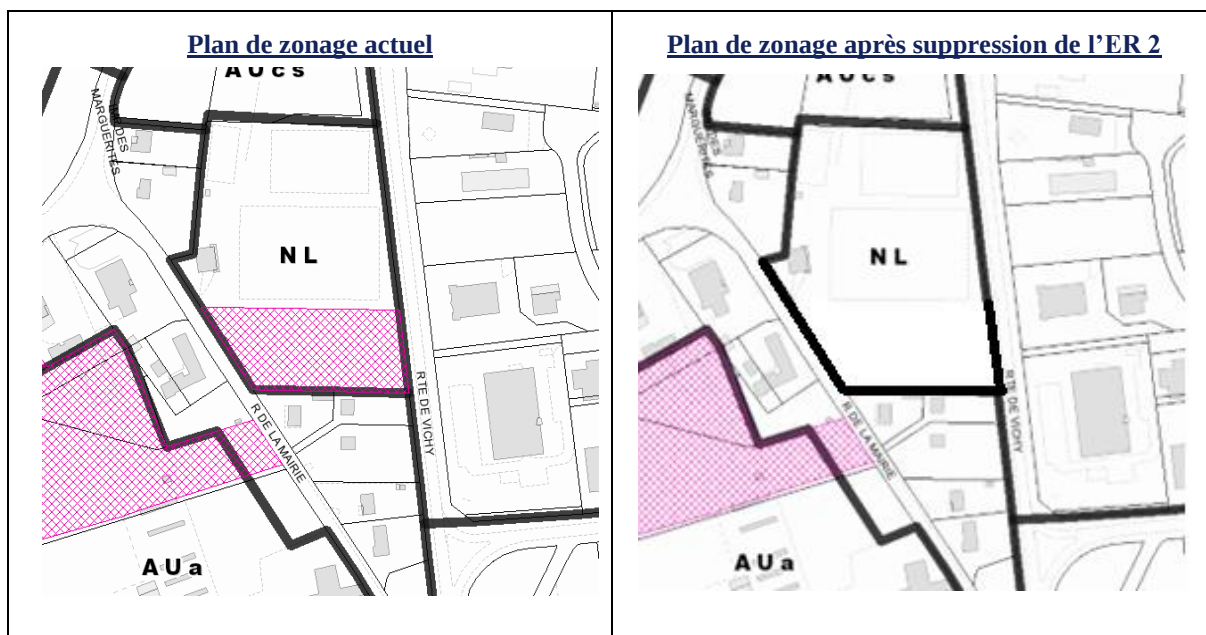
Carte de la localisation de l'ER2 à supprimer au PLU de Creuzier-Le-Neuf



La modification consiste en la suppression de l'Emplacement Réservé n°2 suite à l'acquisition de la parcelle par la commune.

Projet	Bénéficiaire	n°d'ER	Superficie (m²)	Ref cadastrales
Equipement sportif	Commune	2	6225	AA 6

B. MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE



Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U.

Commune de
CREUZIER-LE-NEUF
(Département de l'ALLIER)

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher 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



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêté le 30 septembre 2011

Approuvé le

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**JUSTIFICATIONS DES
DISPOSITIONS DU PLU**

**ANALYSE DES INCIDENCES
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

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

Sommaire

I) PRÉAMBULE : LE PLU : EXPRESSION DU PROJET D'ORGANISATION DE LA COMMUNE

I-1 Champ d'application	4
I-2 Élaboration	4
I-3 Contenu	5
Le rapport de présentation	5
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	5
Le règlement	5
I-4 Les zones du Plan Local d'Urbanisme	6
I-5 Enquête publique	6
I-6 Obligation de compatibilité	6

II) PRÉSENTATION GÉNÉRALE

II-2 Situation géographique et administrative	7
II-3 Formation et développement de la commune	8

III) DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

III-1 Topographie	9
III-2 Géologie	10
III-3 Hydrologie	11
III-4 Occupations des sols	12
III-5 Perceptions paysagères	13
Les éléments caractéristiques du paysage	13
Des ambiances paysagères distinctes	15
Perceptions paysagères majeures	16
III-5 Patrimoine naturel	20
III-6 Risques industriels	21
III-7 Risques technologiques et risques divers	22
Les risques de transports de matières dangereuses	22
Risque d'exposition au plomb	22
Directive nitrate	22
Le risque retrait/gonflement des argiles	23
III-8 Nuisances sonores	24

IV) DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

IV-1 Démographie	25
Un dynamisme constant...	25
...dû au phénomène de périurbanisation	26
Une population plutôt jeune	27
Une majorité de ménages à deux personnes	28
Population active	29
Lieu de travail	30
IV-2 Revenus de la population	31
IV-3 Logements	32
Répartition du parc de logements	32
Age du parc de logements et dynamiques de la construction	33
IV-4 Activités économiques et équipements publics	34
Équipements sportifs et de loisirs	34
Espaces publics	35
Activités industrielles et artisanales	36
La zone d'activités des Ancises	37
IV-5 Activité agricole	38
Évolution des superficies agricoles et des exploitations	38
Évolution de l'assolement	39

V) ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

V-1 Patrimoine architectural	40
Le patrimoine archéologique	40
Un seul monument historique inscrit	41
Architecture et habitat	42
Un patrimoine bâti menacé	43
V-2 Morphologie urbaine	44
Analyse des différentes trames de la commune	44
Le bourg	45
Les extensions urbaines	46
Les hameaux	47
L'habitat dispersé	48
V-3 Infrastructures de transports	49
Le réseau routier communal	49
Les projets routiers	50
Une limitation de la constructibilité liée aux infrastructures de transport	51
La desserte en transports collectifs	52

VI) RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

VI-1 Collecte et traitement des eaux usées	54
VI- 2 Eau potable	55

FICHE D'IDENTITE DE CREUZIER LE NEUF

SUPERFICIE : 1088 hectares

POPULATION EN 1999 : 960 habitants

POPULATION EN 2008 : 1007 habitants

DENSITÉ AU KM²: 92,5 hab./km²

ALTITUDE : entre 246 et 400m

RYTHME ANNUEL DE CONSTRUCTION : 9,5 habitations/an

NOMBRE D'ENTREPRISES IMPLANTEES : 75 établissements en 2005

NOMBRE D'EMPLOIS : en 2008, 566 emplois

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME : Approuvé par le conseil municipal en 1991, révisé le 27 septembre 2001

COMMUNE APPARTENANT AU TERRITOIRE DE : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
VICHY VAL D'ALLIER

COMMUNE CONCERNEE PAR : Le Schéma Directeur de l'Agglomération
de Vichy Val d'Allier



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

I

Champ d'application

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) (modifiée par la loi Urbanisme et Habitat et par la loi Grenelle II), prévoit dans son article L.123-1 que :

Article L. 123-1 :

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la Commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. [...]

L'application de cette disposition, qui concourt à garantir une cohérence globale dans la prise en compte des enjeux d'aménagement et une transparence de la règle d'urbanisme, signifie que le territoire communal de CREUZIER-LE-NEUF doit être couvert par un document unique.

Elaboration

L'élaboration du PLU demeure de l'initiative et de la responsabilité de la commune (ou du groupement compétent).

Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du plan local d'urbanisme mais seulement à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Préfet porte à la connaissance des communes les informations dont elles ont besoin pour élaborer leur plan local d'urbanisme.

Le Conseil Régional et le Conseil Général sont simplement consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet (et non plus associés), de même que les chambres de commerce, d'industrie, de métiers, les chambres d'agriculture, les EPCI intéressés.

La procédure de concertation préalable auprès de la population est élargie à toutes les procédures d'élaboration et de révisions des plans locaux d'urbanisme. Elle n'est plus limitée aux seuls cas d'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation futures.

La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme précise les modalités de cette concertation avec les habitants pendant toute la durée d'élaboration ou de révision du PLU. Un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable au plus tard deux mois avant l'examen du projet.

Le projet de plan local d'urbanisme continue d'être arrêté par le Conseil Municipal.

Article L123-6

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au Préfet, au président du Conseil Régional, au président du Conseil Général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Contenu

Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable,
- des orientations d'aménagement et de programmation
- un règlement,
- des documents graphiques.

Le rapport de présentation

Article L. 123-1 :

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

Article L. 123-1-2 :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Article L. 123-1-3 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La brochure du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement "Loi SRU – des nouveaux outils pour les collectivités locales" indique que ce document "expose les intentions de la commune pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens. Il faut donc éviter d'être trop technique et complexe."

Le PADD se doit d'être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement et de mise en valeur du territoire de la commune, à moyen et long terme. En cela, il fixe les grandes orientations du projet communal. Celles-ci sont ensuite précisées et traduites spatialement et réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Article L.123-1-4

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le règlement

Article L. 123-1 :

Le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser, et les zones naturelles,

agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Les zones du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme délimite des zones qui doivent couvrir toute la commune, à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les différentes zones du PLU :

- Les zones urbaines (zones U) :

Les zones U sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones à urbaniser (zones AU) :

Les zones AU sont des zones à urbaniser, c'est-à-dire des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones agricoles (zones A) :

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Les zones naturelles et forestières (zones N) :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Enquête Publique

La procédure d'élaboration d'un PLU se poursuit, après la consultation des personnes publiques, par la mise à enquête publique du projet arrêté par le Conseil Municipal.

Le projet du plan est soumis à enquête publique par le Maire avant d'être approuvé par le Conseil Municipal.

Article L123-10

Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées. Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Obligations de compatibilité

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents supra-communaux. Il s'agit, s'ils existent, du Schéma de Cohérence Territoriale, des schémas de secteurs, du plan de déplacements urbains, du programme local de l'habitat, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional.

Par ailleurs, le PLU doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national.

Si un de ces documents est approuvé après l'approbation du plan local d'urbanisme, les dispositions du PLU sont applicables jusqu'à sa révision qui doit être achevée avant le terme d'un délai de 3 ans.

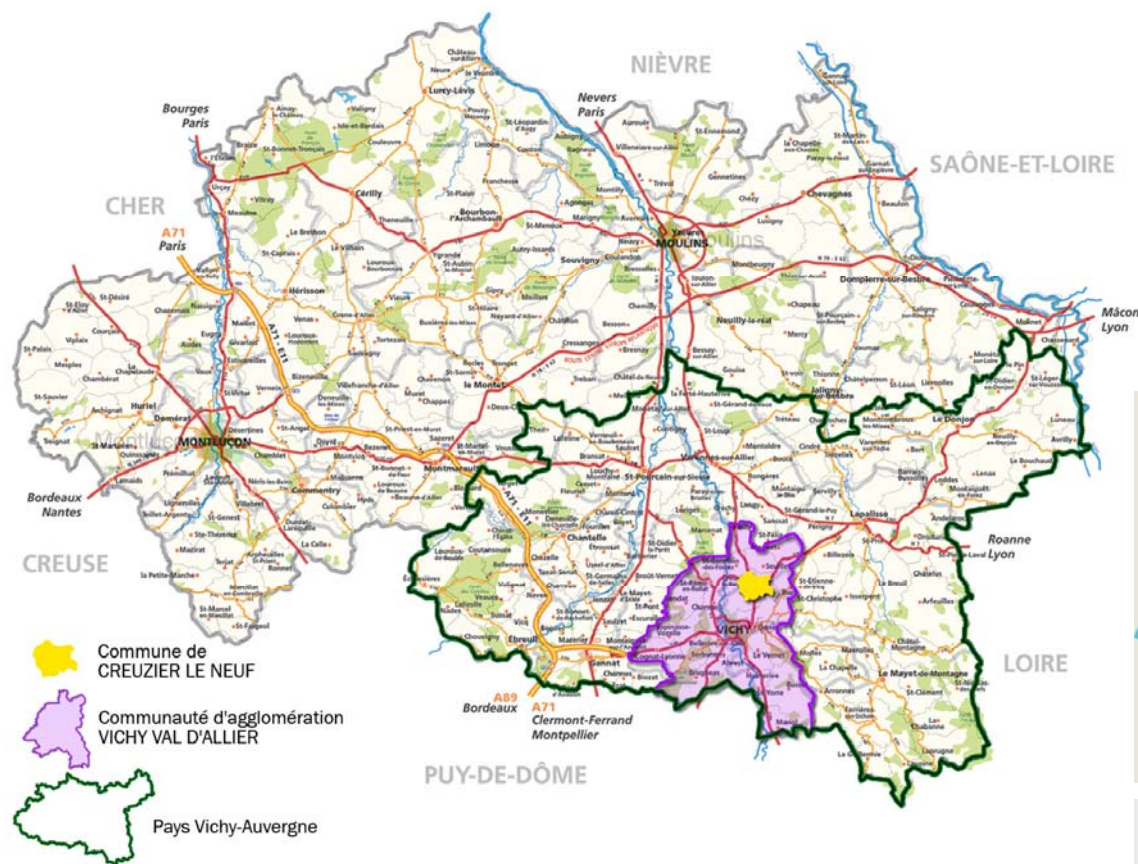


PRESENTATION GENERALE

II

II-1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Localisation de Creuzier-le-Neuf dans le département de l'Allier



La commune de Creuzier Le Neuf est implantée au sein de la région Auvergne, au **Sud-Est du département de l'Allier**.

Elle est située à environ 10 km au Nord de Vichy, 50 km au Sud de Moulins et 80 au Nord Est de Clermont-Ferrand. **Elle est traversée par la RN209** (jusqu'au carrefour avec la RD907) puis **par la RD2209, qui relie Vichy à Moulins**.

Regroupant au dernier recensement de 2006, **994 habitants**, la commune représente 1.3% du poids démographique de la **Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier**, dont elle fait partie avec 22 autres communes.

Elle fait également partie du périmètre du **Schéma directeur de l'Agglomération de Vichy**, valant SCOT.

Elle est limitrophe des communes de Seuillet au Nord, Bost à l'Est, de Cusset au Sud-est, de Creuzier le Vieux au Sud, et de Saint-Germain-des-Fossés à l'Ouest.

Sur le plan administratif, la commune appartient au canton de Cusset Nord et à l'arrondissement de Vichy.



Communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier

II-2 FORMATION ET DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

L'histoire de Creuzier-le-Neuf reste obscure jusqu'à la fin du 13^{ème} siècle. Seule une bulle du Pape Alexandre 3, de 1165, révèle que l'église appartenait alors à l'abbaye bénédictine de Mozat. Ce n'est qu'à partir de 1300 que quelques chartes anciennes commencent à apporter des éclaircissements.

On peut cependant représenter de la façon suivante ce que fut, dans les grandes lignes, la région des Creuziers.

Le nom de Crusiacus, est un nom d'origine gallo-romaine, Crusiacus était situé sur le trajet de la grande voie romaine de Lyon à Bordeaux.

Les vestiges romains découverts à Creuzier, ainsi que dans le voisinage immédiat, à Saint-Germain-des-Fossés, à Cusset et à Vichy, attestent que pendant la domination romaine, la région, comme d'ailleurs la majeure partie de la Gaule, était occupée par une population abondante et industrielle.

Quand la Gaule fut évangélisée, le territoire des Creuziers s'est trouvé compris dans l'évêché de Clermont, qui embrassait tout le pays des Arvernes et dont les limites atteignaient, au Nord, les lieux où se trouve aujourd'hui la ville de Moulins. L'Auvergne entière ne formait alors qu'une seule paroisse qui avait son siège dans la ville épiscopale. Des églises furent ensuite bâties dans les centres importants ; mais ce n'est pas avant le 5^{ème} siècle que commencèrent à s'élever les premières églises rurales, qui furent généralement construites le long des voies romaines qui suivaient les évangelisateurs.

On peut penser que c'est vers cette époque qu'apparut une église à Creuzier, sur la grande voie romaine de Lyon à Bordeaux, à l'emplacement où se trouve actuellement l'église de Creuzier-Le-Vieux.



Carte de Cassini

La circonscription de l'église primitive de Creuzier fut plus tard scindée en deux pour former les paroisses de Creuzier-le-Vieux et Creuzier-le-Neuf, par démembrement de celle de Creuzier. Les deux églises sont appelées dans les vieux textes Crusiacus vetus et Crusiacus novus, l'adjectif étant placé après le nom, laisse à supposer, pour les historiens, que la division n'est pas antérieure au 11^{ème} ou 12^{ème} siècle. C'est d'ailleurs à cette époque que commença une période de prospérité relative, amenant le repeuplement des campagnes, après les dévastations des Normands, des sarazins et des Hongrois.

Si l'on fait abstraction des améliorations que le progrès de la science et l'évolution des mœurs ont apporté à la vie sociale, on est amené à constater que la condition de la propriété et les différences de classe entre les hommes n'étaient pas, en fait, dans la paroisse de Creuzier-Le-Neuf, très éloignée avant la Révolution, de l'état dans lequel elles se sont trouvées au début du 20^{ème} siècle. En effet, à part quelques domaines peu nombreux et peu étendus, la terre était extrêmement morcelée, comme elle l'est encore de nos jours. Les parcelles étaient pour la plupart entre les mains des cultivateurs paysans, qui les possédaient en tant que propriétaires. La Révolution les a ensuite affranchis sans apporter toutefois de changements sensibles à leurs situations antérieures.

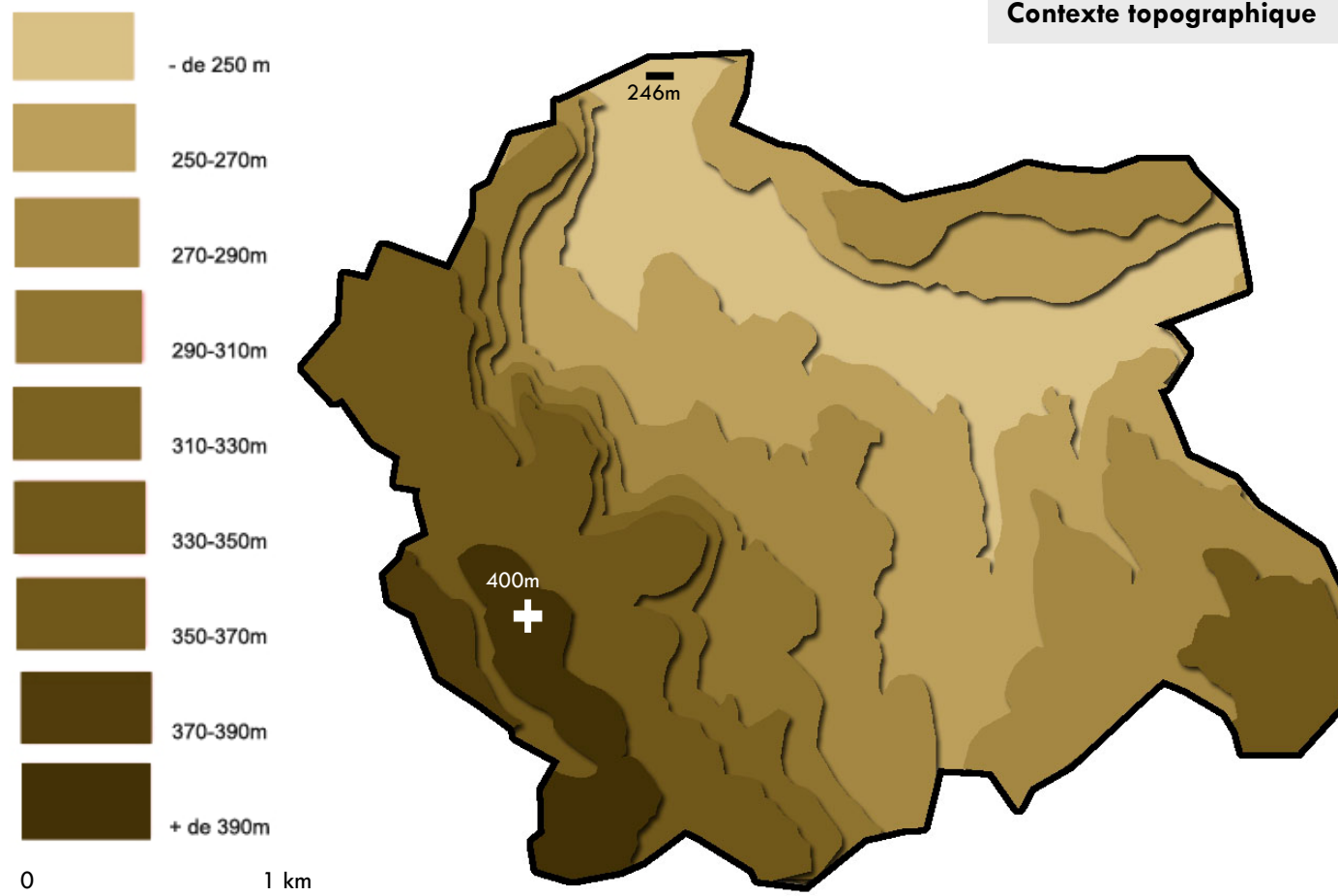


DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

III

III-1 TOPOGRAPHIE

Contexte topographique



Le territoire communal de Creuzier-le-Neuf est situé dans une zone de transition entre la plaine alluviale de l'Allier à l'Ouest et la montagne Bourbonnaise à l'Est.

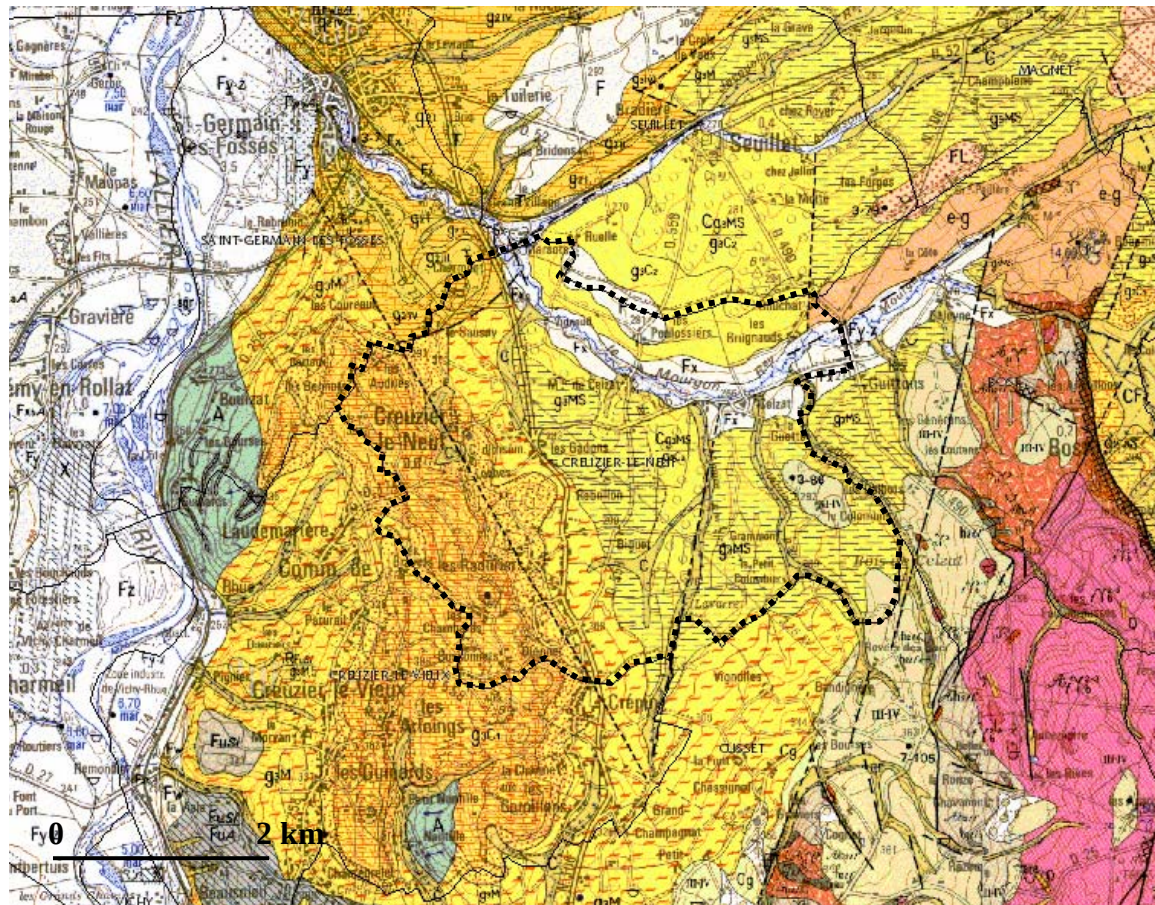
La commune présente ainsi deux séquences topographiques bien distinctes :

- un tiers Ouest, limité par la RD 2209, qui correspond aux coteaux parfois abrupts des « Creuziers », séparant le val d'Allier du plateau du Billezois.

- une partie Est qui est marquée par des pentes beaucoup plus douces, et la présence d'un réseau hydrographique qui entraîne de légères ondulations dans le paysage.

L'altitude varie ainsi de 246m au Nord-Est de la commune en bordure du cours d'eau le Mourgon à 400m au Sud-Ouest, soit **une amplitude altimétrique d'environ 154m sur l'ensemble de la commune.**

III-2 GEOLOGIE



Concernant le contexte géologique, le **territoire communal repose essentiellement sur des formations sédimentaires tertiaires** de l'oligocène supérieur.

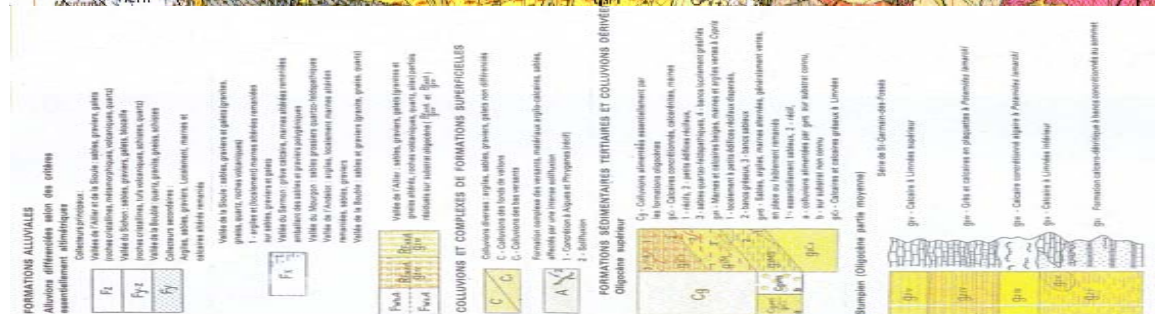
Ces formations sont de trois types :

- la partie Ouest de la commune correspondant aux coteaux, présente des formations sédimentaires essentiellement composées de calcaires concrétionnés, de calcarénites et de marnes.

- plus à l'Est entre la partie basse des coteaux et la RD 2209, le sous sol est davantage constitué de marnes et d'argiles vertes.

- A l'Est de la RD 2209, les formations sédimentaires sont présentes sous la forme de sable, d'argiles et de marnes alternées.

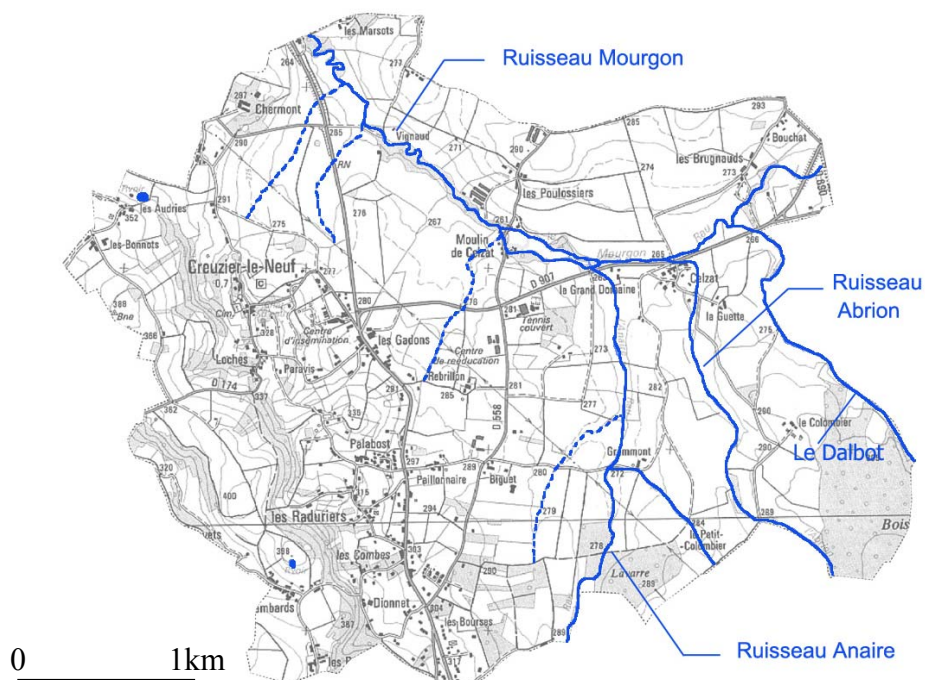
Seule la vallée du Mourgon n'est pas concernée par ces formations sédimentaires, mais par des formations alluviales issues du dépôt de matériaux charriés par le ruisseau. Ces formations sont constituées de sables grossiers quartzo-feldspathiques.



III-3 HYDROLOGIE

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, "les aménagements et programmes arrêtés sur la commune doivent être conformes aux principales dispositions exigées pour satisfaire les objectifs de qualité et de protection des cours d'eau. Cette réflexion ne se fait pas uniquement à l'échelle du bassin versant mais également au niveau de chaque sous-bassin".

Contexte hydrologique



Réseau hydrographique

L'ensemble du territoire communal s'inscrit dans le bassin versant de l'Allier et dans le sous bassin versant du Mourgon, ruisseau qui traverse la partie Nord de la commune dans le sens Est/Ouest, avant de rejoindre l'Allier sur la commune voisine de Saint-Germain-des-Fossés. **Le Mourgon constitue le principal cours d'eau superficiel de la commune.** Le reste du réseau hydrologique de la commune est constitué de **3 ruisseaux, affluents du Mourgon**, en provenance de Cusset. Il s'agit de **l'Anaïre, de l'Abrion et du Dalbot** marquant la limite avec la commune de Bost. Ceux-ci drainent la partie Sud Est de Creuzier-le-Neuf dans le sens Sud/Nord. On note également l'existence d'un réseau hydraulique temporaire et d'un réseau souterrain qui participe l'un et l'autre à la dynamique hydraulique du bassin versant.

S.D.A.G.E. – Opérations de gestion

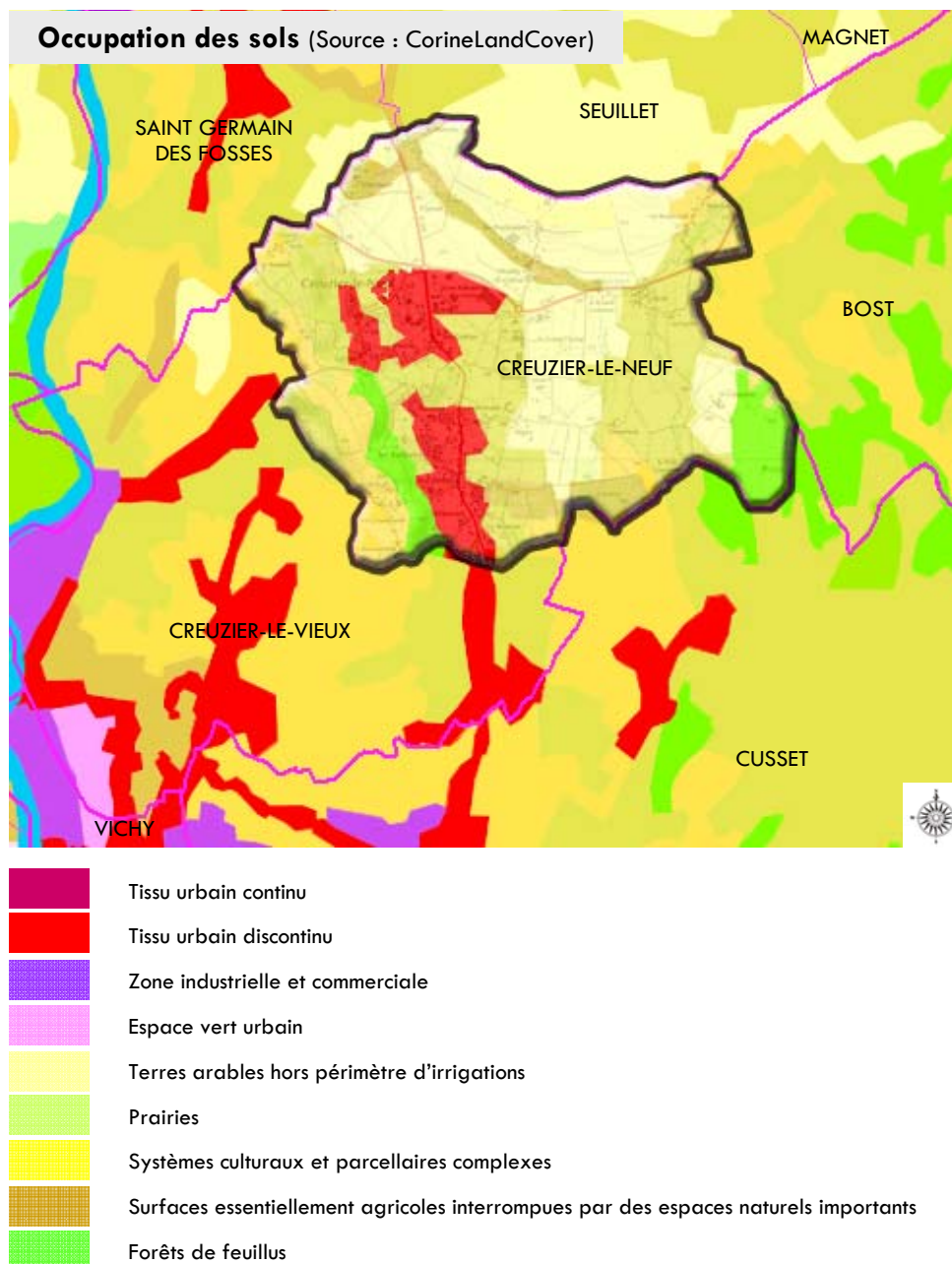
Dans le cadre de l'application du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Loire-Bretagne, la commune de Creuzier-le-Neuf fait partie du périmètre du SAGE Allier-Aval.

Les objectifs principaux du SAGE sont :

- la gestion quantitative de la ressource en eau
- l'amélioration de la qualité de l'eau

L'urbanisation devra répondre à ces objectifs en préservant la ressource en eau superficielle et souterraine, en limitant les flux de pollutions vers le milieu hydraulique, aussi bien pour les eaux usées que pour les eaux pluviales, en préservant les zones humides.

III-4 OCCUPATION DES SOLS



Les espaces urbanisés :

CREUZIER-LE-NEUF est une commune périurbaine de l'Allier, située à proximité de la ville-centre de Vichy. Le phénomène de desserrement résidentiel qu'ont connu les pôles urbains, accentué au cours des décennies 1970-1990, a conduit à une diffusion de l'urbanisation dans les communes alentour, à l'origine du phénomène de périurbanisation.

Le **tissu urbain** de Creuzier-Le-Neuf est discontinu et peu dense, et caractérisé par un fort étalement. Les parcelles dévolues au tissu pavillonnaire sont globalement de grande taille, éloignées les unes des autres, et déstructurées les unes par rapport aux autres. Il n'y a pas de continuité urbaine ni d'effet-rue.

Les espaces urbanisés sont globalement répartis le long des axes de circulation, le long des routes départementales (RD2209 surtout) avec une **morphologie urbaine dite « en doigts de gant »**.

La commune est caractérisée également par la présence de hameaux et habitat diffus, et par l'absence de cœur de bourg réellement constitué.

Les espaces agricoles :

CREUZIER-LE-NEUF est à l'origine une commune rurale à vocation agricole. La **Superficie Agricole Utile** représente environ 690 ha, soit un peu plus de 60% du territoire communal. Les terres labourables sont majoritaires, le reste étant 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, et à l'étalement résidentiel important.

Les espaces boisés :

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. On relève l'importance du bois de Celzat, situé au Sud-Est de la commune.

III-5 PERCEPTIONS PAYSAGERES

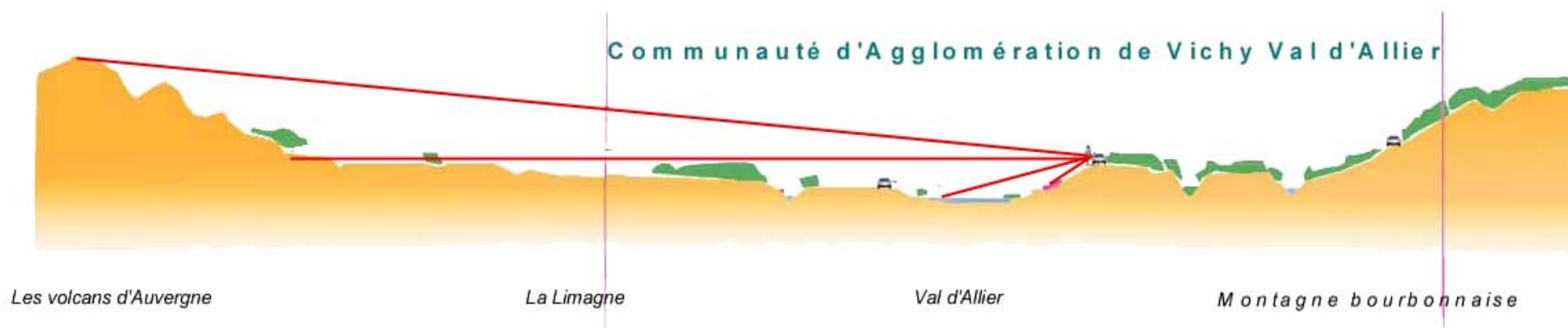
Les éléments caractéristiques du paysage

D'une manière générale, **le paysage communal revêt un caractère double**. En effet, le caractère rural de la commune persiste, mais les aspects résidentiels et commerciaux prennent de plus en plus d'envergure et marquent profondément le paysage actuel de la commune.

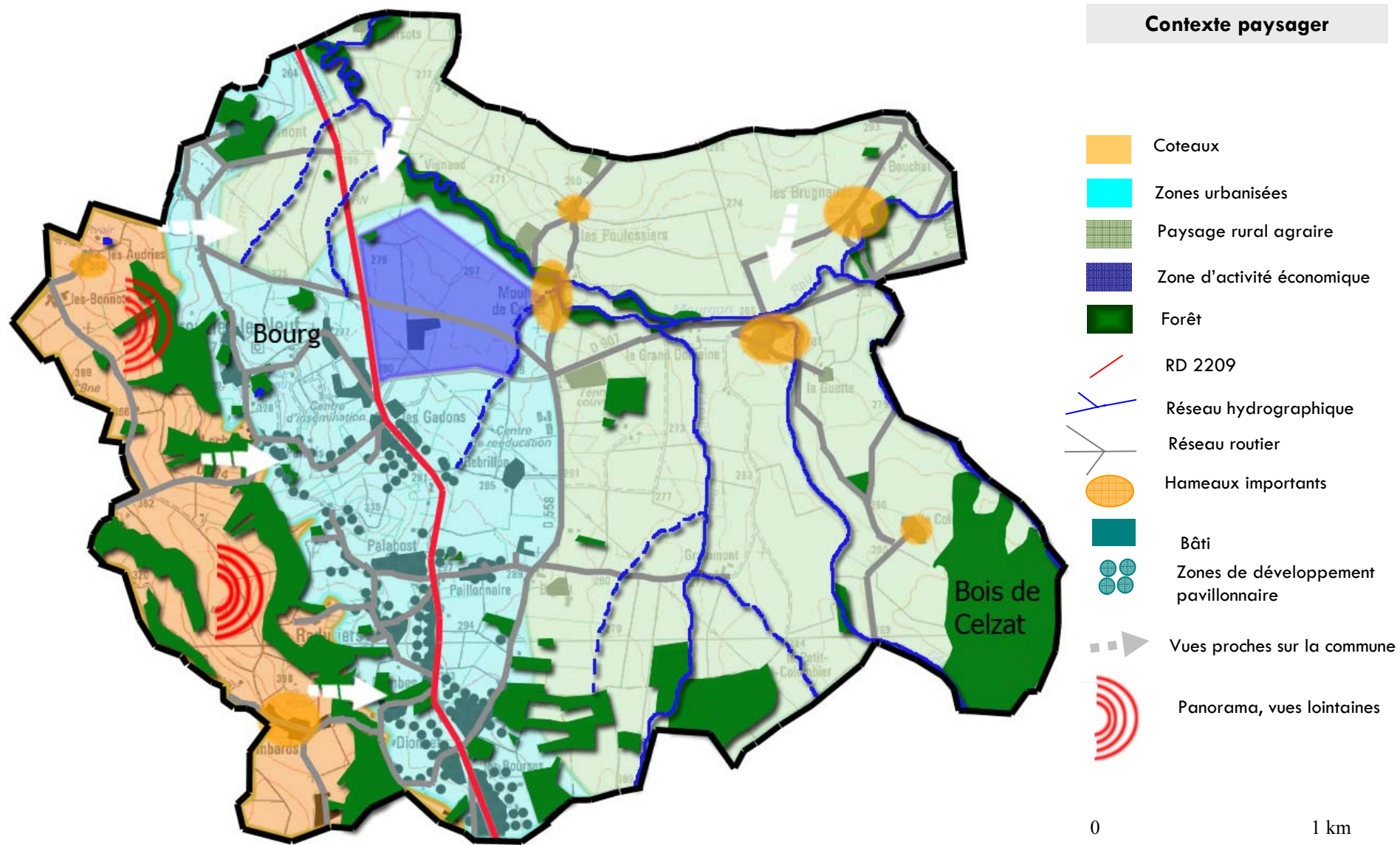
Les éléments structurants du paysage communal sont ainsi constitués à la fois de **composants naturels** (forêts, réseau hydrographique,...) et de **composants anthropiques** (l'habitat notamment pavillonnaire, les voies de transports telles que la RD 2209, la zone d'activités économiques et les pratiques agricoles).

La traversée de la commune **offre ainsi des ruptures dans le paysage**. Rupture dans les changements d'occupation des sols, qui évolue rapidement d'Est en Ouest, le long de la RD907, marquant le passage d'un paysage rural aux champs ouverts à une zone d'activités conséquente et une zone d'implantation résidentielle en poursuivant sur la RD 2209 vers le Sud.

Le paysage communal revêt donc des allures mixtes en possédant des **caractéristiques rurales** (partie Est de la commune) et **urbaines de type « péri urbain »** (évolution marquée de l'implantation des lotissements, notamment dans la partie Ouest de la commune, ou de zone d'activités).



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.



Des ambiances paysagères distinctes



Une ambiance rurale et champêtre

Située entre Vichy et Saint-Germain-des-Fossés, la commune de Creuzier-Le-Neuf marque **une zone de transition entre un monde urbain, caractérisé par la prépondérance de l'agglomération vichyssoise, et un monde encore rural à l'Est.**

On y découvre deux ensembles paysagers contrastés dans leurs composantes, leurs pratiques et leurs occupations. **Un côté urbanisé, continuité de l'agglomération de Vichy, et un côté agricole représentant encore 63% du territoire de la commune.**

Une ambiance « rurale ».

Cette zone de campagne comprise essentiellement à l'Est de la RD 558, couvre la plus grande partie de la commune. **Marquée par un relief peu accentué, aux pentes généralement douces, elle est constituée de vastes champs ouverts, généralement occupés par des cultures, notamment de céréales.**

Contrairement à la tradition bourbonnaise, caractérisée par une forte présence de haies bocagères, s'inscrivant dans une tradition d'élevage, le territoire communal tourné vers la culture est quasiment dépourvu de haies bocagères. De ce fait, les arbres isolés, les bosquets et les alignements arborés soulignant le réseau hydrologique, prennent toute leur importance en venant rompre la monotonie des espaces cultivés.

Une ambiance « périurbaine ».

Sous l'influence directe de l'agglomération de Vichy, la partie Ouest de la commune, en dehors de la zone au relief marqué et assez boisé, est fortement urbanisée. L'habitat s'est dispersé le long de la RD 2209 depuis l'extrémité Sud de la commune jusqu'au bourg.

Creuzier-Le-Neuf offre ici un paysage « périurbain » : morcellement du paysage anciennement bocager par l'implantation de nombreux lotissements d'habitats pavillonnaires (Les Raduriers, les Etelles, Palabost, Paillonnaire, les Combes,...) et d'une zone d'activités fortement consommatrice en espaces agricoles.



Une ambiance urbaine

Perceptions paysagères majeures

La notion de paysage dépasse les caractéristiques visibles du territoire. Les éléments naturels, les entités géographiques comme les vallées, les plateaux, les massifs montagneux définissent et constituent la base du paysage. Mais l'homme intervient sur les milieux naturels, qui subissent des transformations.

La notion de paysage est le résultat des interactions entre des activités humaines et l'environnement qui les accueille. Ainsi pour caractériser un paysage, il faut prendre en compte deux types d'éléments:

- **les facteurs naturels** qui sont à l'origine des paysages naturels et qui n'évoluent que très lentement: la géologie, l'hydrologie, la géomorphologie, le climat...

- **les facteurs anthropiques** qui sont venus modifier les paysages naturels et qui concourent à l'évolution et à la sensibilité des paysages : le mode d'occupation des sols (agriculture, forêt, bâti, industrie...), les infrastructures routières, touristiques, l'architecture ...

Ici, Creuzier-Le-Neuf offre plusieurs types de points de vue sur son territoire, à l'image de son occupation du sol. En effet, nous distinguerons trois types de points de vue :

- **Les vues sur le bourg**
- **Les vues rasantes de premiers plans**
- **Les vues lointaines panoramiques**



Vues sur le Bourg



Le centre bourg de Creuzier-Le-Neuf, qui se distingue par le clocher de son Eglise, reste très limité.

En effet, il **n'a que très peu évolué depuis son origine**, du fait de sa position sur un relief collinéen à forte pente.

De ce fait, la commune a en quelque sorte « délocalisé » la plupart de ses équipements en contrebas du bourg historique non loin de la RD 2209.

On y retrouve en effet la mairie, la salle polyvalente, l'école et la maternelle.

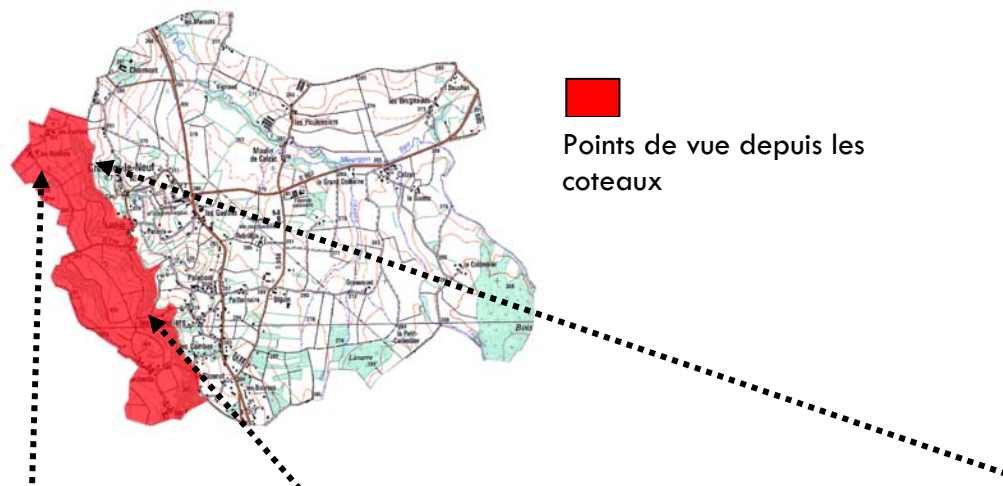
Par conséquent, la faible évolution du centre bourg historique n'a pas permis à ce dernier d'apparaître dans le paysage communal d'une manière certaine et évidente. Il ne constitue pas un élément central ou prépondérant dans la **structure paysagère de la commune, qui aurait plutôt tendance à s'articuler le long de la RD 2209.**

Le bourg reste cependant assez perceptible dans le paysage depuis la RD 2209 et en provenance de la RD 907.

Ailleurs sur le territoire, la vue sur le bourg est parasitée par le relief collinéen qui lui fait obstacle.



Vues panoramiques



Les points de vue remarquables sont essentiellement répartis à l'extrémité Ouest de la commune, depuis le vieux bourg mais aussi depuis les lieux dits des *Bonnots*, des *Chambards*...

Depuis les points culminants de la commune, les vues sont ouvertes à l'Est sur les Monts de la Madeleine.

Par conséquent, les points de vue depuis les coteaux de Creuzier-le-Neuf permettent de bénéficier de vues panoramiques sur ce paysage vallonné, rural, marqué par une trame parcellaire plutôt ouverte, parsemée de hameaux de plus ou moins grande taille.



Vues rasantes

Les vues rasantes offrent la possibilité de mieux percevoir la complexité de l'occupation humaine sur la commune. Elles sont de deux types :

- **situées au pied du bourg historique de Creuzier-Le-Neuf**, elles permettent de mieux appréhender la réalité de l'urbanisation de la commune. En effet, on peut distinguer plus clairement le développement de l'implantation anthropique, avec une cohabitation hétérogène entre différents types d'installations. En effet, s'y concentrent une Zone d'Aménagement Concertée caractérisée par ses bâtiments de bardage industriel, le lieu-dit des Gadons marqué par la présence d'équipements publics (la mairie, l'école, la maternelle, la salle polyvalente), à proximité des zones résidentielles types pavillonnaires et des poches d'espaces agricoles.
- **Situées à l'Est de la commune**, les vues rasantes permettent quant à elles de mieux appréhender le paysage encore majoritairement rural de la commune. Ces espaces se caractérisent par de vastes plaines agricoles. Elles s'étalent dans un paysage plan légèrement ondulé, parcouru par le réseau hydrographique et marqué par la présence de quelques bosquets.



III-6 PATRIMOINE NATUREL

Le territoire communal de Creuzier-Le-Neuf possède des éléments de biodiversité remarquable, liés notamment à la présence de coteaux à l'Ouest de la commune.

La patrimoine naturel est varié, caractérisé par la présence d'espaces naturels intéressants :

- certains massifs boisés présents en bordure du Vallon creusé par Le Mourgon et au Sud de la commune
- les zones humides situées le long des différents ruisseaux.
- Les espaces boisés présents sur les coteaux Ouest

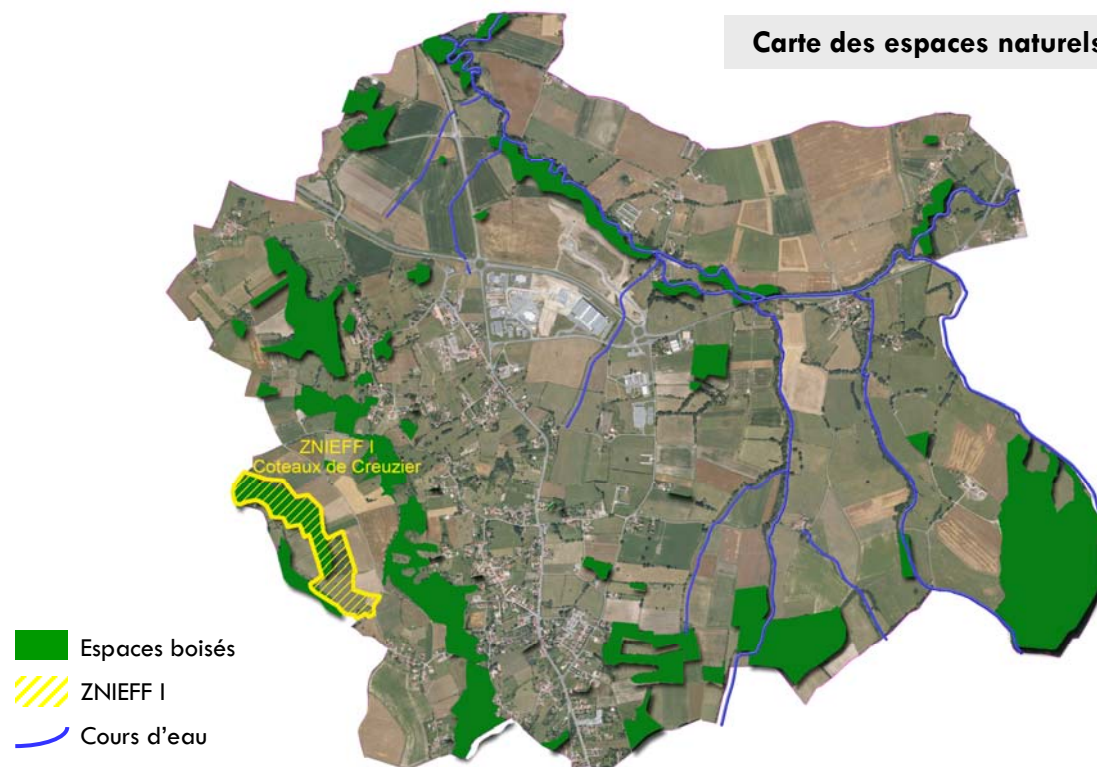
Ces milieux sont le support d'une richesse écologique non négligeable dont l'équilibre fragile est à protéger.

→ ZNIEFF I : Coteaux de Creuzier
(00005107C)

La Commune est concernée par la présence d'une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type I pour le secteur dit des Coteaux de Creuzier**.

Il s'agit donc dans le PLU d'intégrer cette zone au sein d'une zone naturelle protégée afin de préserver les caractéristiques naturelles et paysagères de cet espace identifié. L'enjeu du PLU est également de maintenir l'urbanisation à distance des coteaux, afin de préserver leurs propriétés écologiques et la biodiversité des milieux.

Carte des espaces naturels



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. (Périmètre carte plus loin)
- **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.

III-7 RISQUES INDUSTRIELS

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...)

Les bâtiments doivent être implantés à au moins 100 m des habitations des tiers. Le préfet peut, à la demande de l'exploitant et dès lors que la commodité de voisinage est assurée, réduire cette distance à 50 m lorsqu'il s'agit d'élevage de bovins sur litière.

Pour les installations industrielles classées, les distances d'implantation sont définies au cas par cas, en fonction des produits stockés, des nuisances sonores, de l'activité de l'entreprise...

Sur la commune de Creuzier-Le-Neuf, 2 installations classées sont présentes :

- La plate forme logistique de COSMETIQUE ACTIVE INTERNATIONAL, située sur la ZAC des Ancises, utilisée pour le stockage de produits cosmétiques, phytosanitaires (produits cosmétiques bio, tisanes, huiles essentielles), aromathérapiques fabriqués dans les usines du Groupe L'OREAL; ces produits peuvent être également sous forme d'aérosols et contenir des liquides inflammables.
Elle a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 13 mars 2003 modifié par arrêté préfectoral complémentaire du 29 novembre 2004.
- Une ICPE avicole de 39 000 unités, au nom de *Michalet Daniel* : élevage de volailles et gibier à plumes de plus d'un mois.

III-8 RISQUES TECHNOLOGIQUES ET RISQUES DIVERS

Risques de transports de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses.

Sur la commune de Creuzier-Le-Neuf, les risques de transports de matières dangereuses sont principalement représentés par la RN209 jusqu'au carrefour de la RD907, puis par la RD 2209, mais aussi la RD 907.

Risque d'exposition au plomb

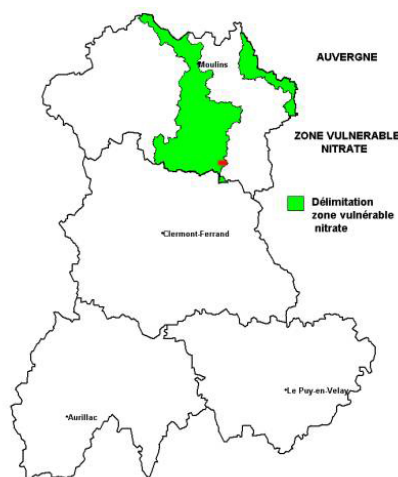
L'arrêté préfectoral n°1200/02 du 5 mars 2002 classe zone à risque d'exposition au plomb l'ensemble du département de l'Allier. **La commune de Creuzier-le-Neuf est donc concernée par ce risque.**

Risque sismique

L'arrêté préfectoral n°3707/2005 mis à jour le 14 octobre 2011, nous informe que la commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2) en regard de la nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national (Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010) relatif à la prévention du risque sismique (Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010) fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode8, et sont applicables depuis le 1^{er} mai 2011.

Directive nitrates

La commune de Creuzier-Le-Neuf est située en zone vulnérable où s'applique la directive n°91/676/CEE dite « directive nitrates », en vue de protéger les eaux contre les pollutions d'origine agricole. En conséquence, **les agriculteurs de la commune sont tenus de respecter le programme d'application** qui en découle, prévoyant un raisonnement de la fertilisation azotée (réalisation d'un plan de fumure prévisionnel, tenue d'un cahier d'épandage des fertilisants azotés,...).



Arrêtés de catastrophes naturelles

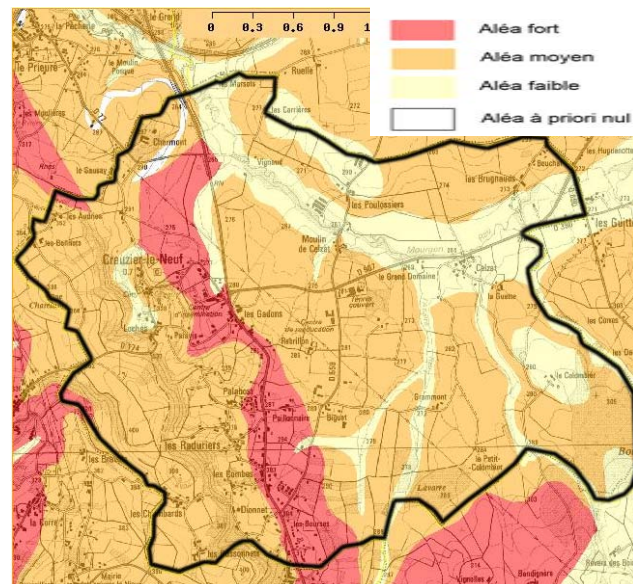
Intitulé risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	13/05/1988	17/05/1988	05/01/1989	14/01/1989
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	28/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la	01/07/2003	31/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

Le risque retrait/gonflement des argiles

L'ensemble de la commune de Creuzier-Le-Neuf est concerné par des mouvements de terrains liés au retrait/gonflement des argiles.

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.

La majorité de la commune est soumise à un **aléa moyen de retrait-gonflement des argiles** et une **partie à un aléa fort**. Cette dernière s'étend de part et d'autre de la RN 209/RD2209 sur des secteurs particulièrement urbanisés. A ce titre, la commune fait l'objet d'un **Plan de Prévention des risques RGA** approuvé par arrêté préfectoral le 22 août 2008. **Ce document est annexé au présent PLU**, il édicte des dispositions constructives dans les zones d'aléa fort, qui visent à limiter l'apparition de désordres dus au phénomène de retrait gonflement des argiles (fissuration, distorsion des ouvertures, dislocation des cloisons, décollement des bâtiments annexes...).

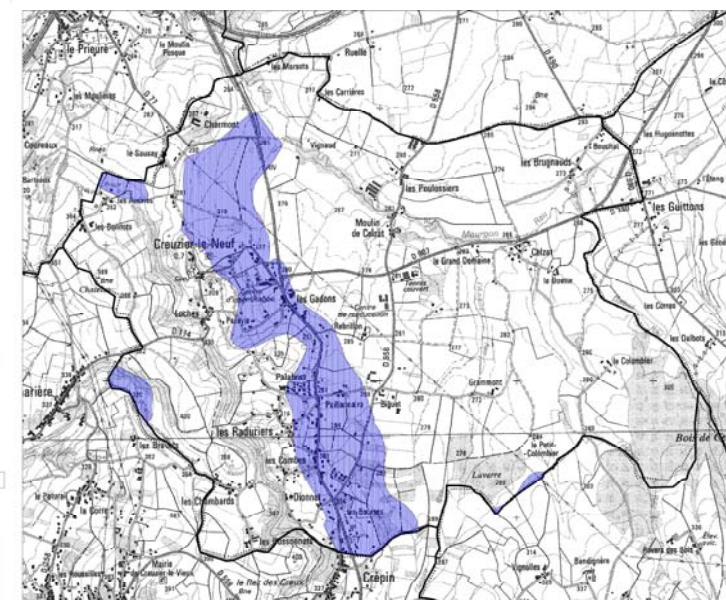


Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte.

Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes.

Quant aux **zones où l'aléa est estimé a priori nul**, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des désordres ponctuels.



Carte du PPR

III-9 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 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14;

- 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 et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que l'habitation et de leur équipements;

- le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation;

- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement;

- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit;

- l'arrêté du Préfet de l'Allier du 30 mai 1996 fixant le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de Creuzier Le Neuf.

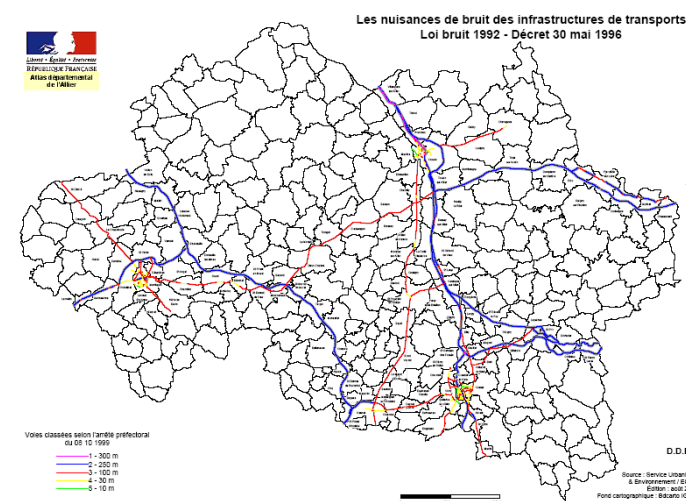
L'axe RN209/RD 2209 et la RD 907, infrastructures de transport qui traversent la commune de Creuzier-le-Neuf, génèrent des nuisances sonores importantes. Or, la "loi Bruit" du 31 décembre 1992 prévoit des dispositions réglementaires pour se protéger contre le bruit des transports terrestres. Ces dispositions ne constituent pas une servitude : **autour de ces voies bruyantes, la construction n'est pas interdite.**

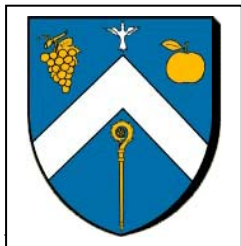
Toutefois, l'isolement acoustique des façades devient une règle de construction à part entière. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les documents d'urbanisme et mentionnés dans les certificats d'urbanisme. Cette nouvelle règle s'applique dorénavant aux nouvelles constructions qui se situent dans une zone limitrophe d'une infrastructure classée.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. 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 :

Catégorie	Niveau sonore en période diurne en dB(A)	Niveau sonore en période nocturne en dB(A)	Zone maximum affectée par le bruit (en m)
1	83	78	300
2	79	74	250
3	73	68	100
4	68	63	30
5	63	58	10

Sur la commune de Creuzier-Le-Neuf, les arrêtés préfectoraux n°7013/99 et 7014/99 du 8 octobre 1999, relatifs au classement sonore des infrastructures de transport terrestres classent la RD 2209 et la RD907 en catégorie 3.





DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

IV

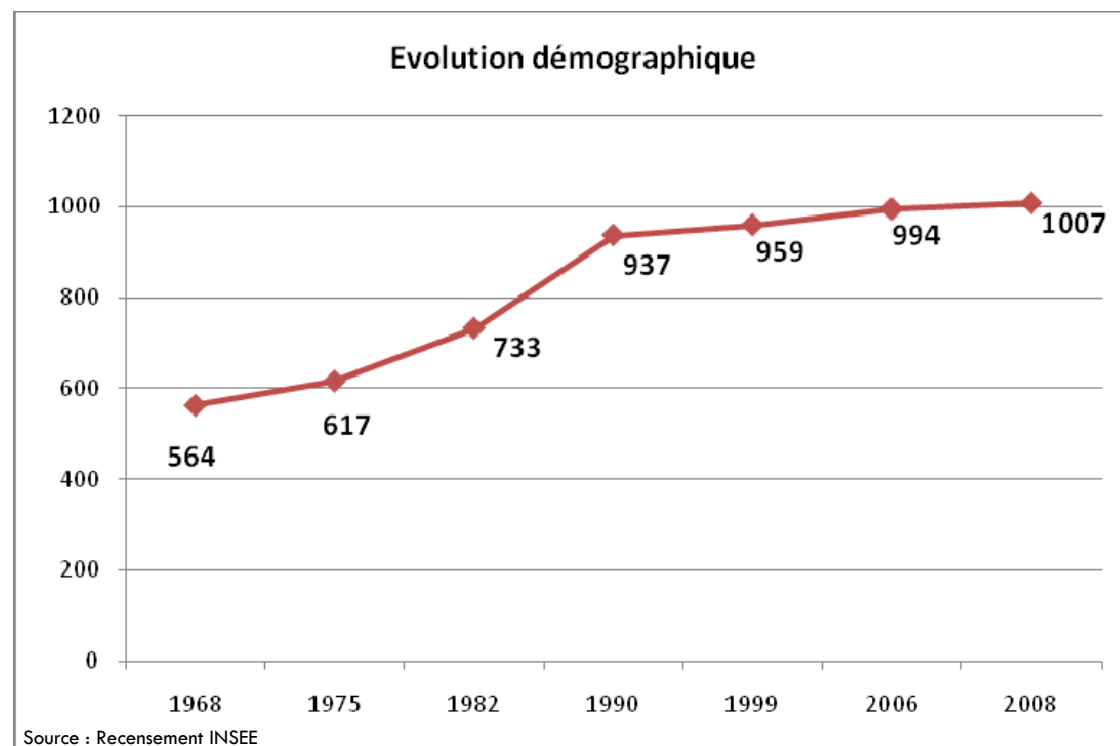
IV-1 DEMOGRAPHIE

Un dynamisme démographique constant...

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008
Population sans double compte	564	617	733	937	959	994	1007
Variation en valeur absolue	+53	+116	+204	+22	+35	+13	
Variation en %	+9.4%	+18.8%	+27.8%	+2.3%	+3.6%	+1,3%	

Au dernier recensement de **2008**, la commune de **Creuzier-le-Neuf** comptait **1007 habitants**.

En l'espace de 40 ans, entre **1968** et **2008**, la commune a vu sa population croître de **443 habitants** soit de **+78,5%**.

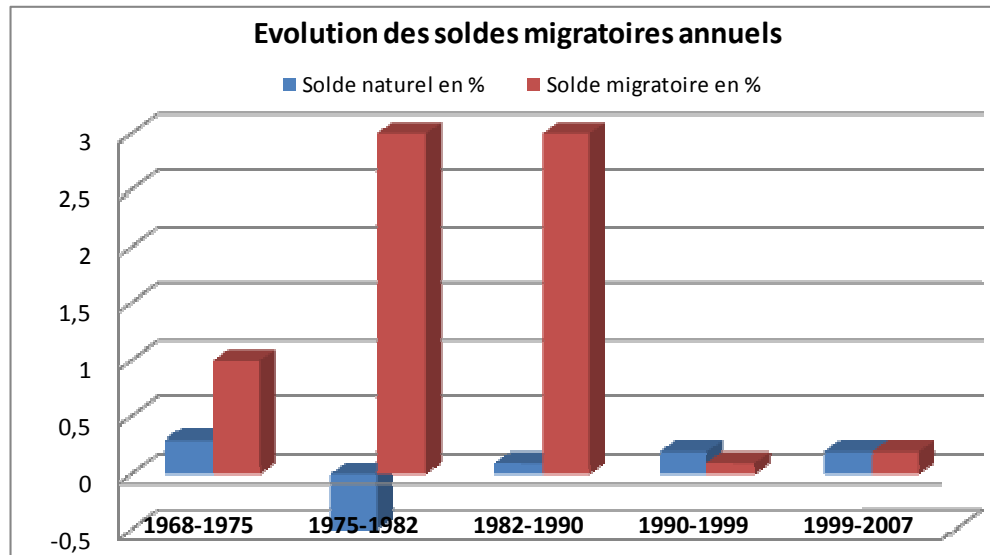


La **croissance démographique** s'est **essentiellement effectuée** lors des **décennies 1970 et 1980**. En effet, c'est entre 1975 et 1990, que la population communale s'est fortement accrue passant de 617 à 937 habitants, ce qui représente **78%** de l'augmentation de la population survenue entre 1968 et 2008.

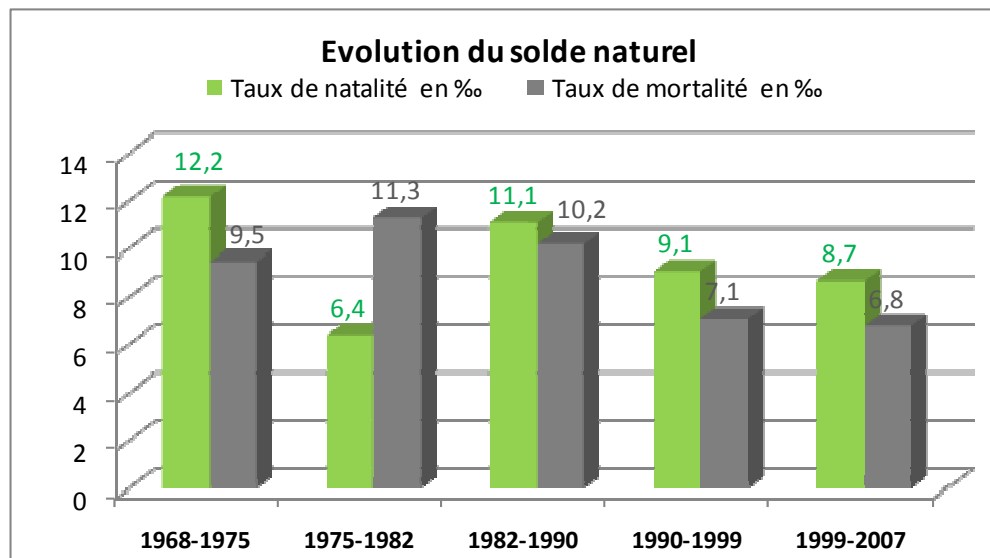
Puis, après la fin des années 80, le rythme de croissance démographique s'est assez nettement atténué avec des hausses de **+2,3%** entre 1990 et 1999, et **+5%** entre 1999 et 2008.

Le rythme de croissance démographique semble s'accélérer à la fin des années 2000.

...du au phénomène de périurbanisation



Source : Recensement INSEE



Source : Recensement INSEE

L'analyse des mouvements de population montre que depuis les années 1960, les soldes naturels et migratoires sont en opposition : alors que le solde naturel est très faible voire négatif **depuis 1968, le solde migratoire affiche quant à lui un solde largement positif avec +358 habitants.**

Cette arrivée importante d'une nouvelle population s'explique par le phénomène de desserrement résidentiel des villes centres, comme Vichy, phénomène qui a concerné l'ensemble des communes périurbaines de l'hexagone à partir de la fin des années 60.

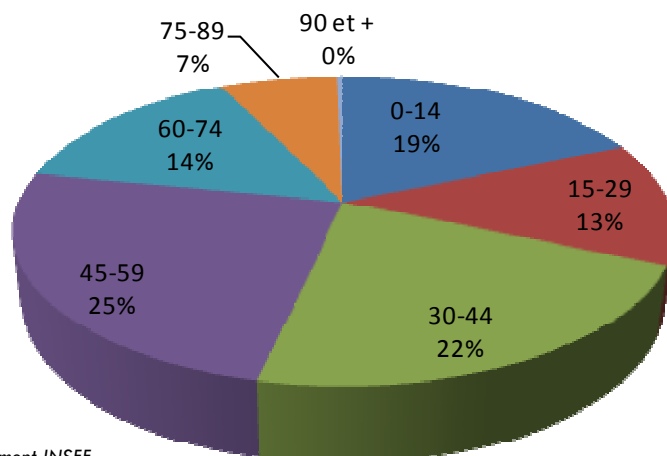
Sur Creuzier-le-Neuf, ce phénomène est particulièrement perceptible pour la période 1975-1990 (+337 nouveaux résidents).

Après 1990 on observe une inversion de cette tendance, puisque pour la première fois depuis 1968, le solde naturel (+0,2% par an) est supérieur au solde migratoire (+0,06% par an). Ceci s'explique par un ralentissement de l'attractivité résidentielle de la commune mais aussi de l'ensemble de la couronne périurbaine vichyssoise.

En effet, après 1990, et bien que le taux de natalité avec 9,1% soit largement inférieure à la moyenne nationale (12,76‰) le solde naturel est en hausse. Ceci est notamment du à une forte baisse du taux de mortalité (6,8‰ en 2007 contre 10,2‰ en 1990).

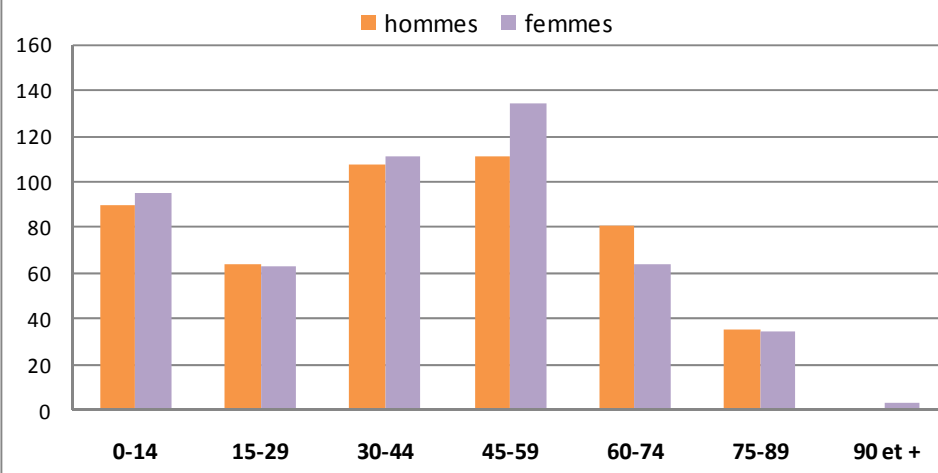
Une population plutôt jeune

Répartition de la population par âge en 2007



Source : Recensement INSEE

Population par tranche d'âge



Source : Recensement INSEE

L'analyse de la répartition par tranche d'âge de la population indique que **les moins de 30 ans représentent 32% de la population**, ce qui est supérieur aux autres communes du département.

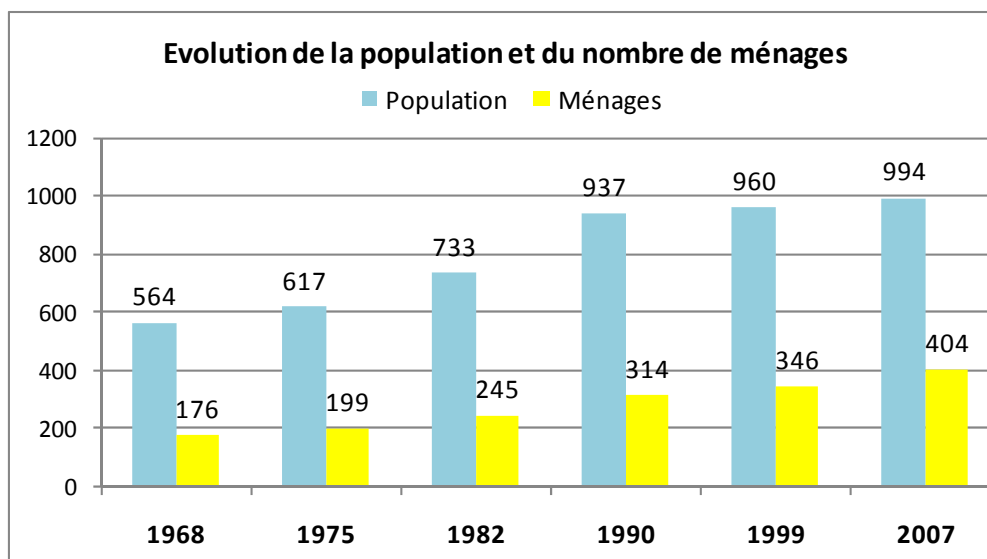
La part des 30 à 44 ans est légèrement moins importante avec 22% de la population totale. Ainsi, l'âge médian de la population communale est légèrement supérieur à 40 ans, et son indice de jeunesse égale à 1,06 soit **la 2^{ème} commune la plus jeune de VVA**.

Le vieillissement de la population, qui caractérise la société française est donc ici modéré, car compensé par la présence de classes d'âges plus jeunes, où les moins de 20 ans constituent encore un quart de la population.

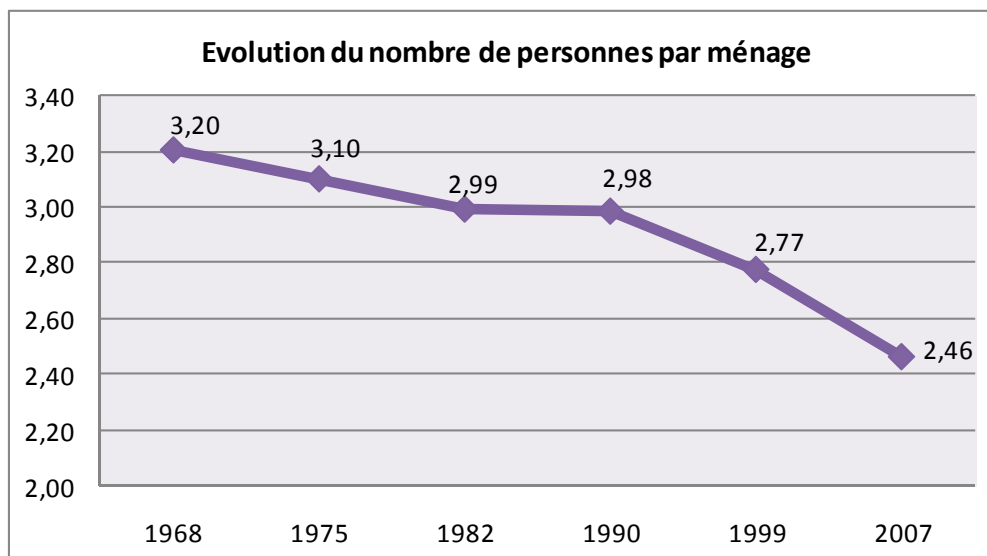
Cependant, il conviendra d'être vigilant dans les années à venir quant au renouvellement de la population. En effet, la part des habitants âgés de 45 à 59 ans est désormais la plus importante et concernent un habitant sur quatre.

De plus, le nombre de personnes âgées de + de 60 ans bien que représentant 20% de la population, soit une valeur inférieure à la moyenne de l'agglomération, tend à augmenter, alors que les effectifs des moins de trente ans tend à diminuer.

Une majorité de ménages à deux personnes



Source : Recensement INSEE



Source : Recensement INSEE

En 2007, les 994 habitants de la commune étaient répartis en **404 ménages, soit une moyenne de 2,46 personnes par ménage**, supérieure à la moyenne nationale (2.2 personnes par ménage). Le nombre de ménages a augmenté de 16,7% entre 1999 et 2007, alors que la population n'augmentait que de 3,5%.

Evolution du nombre de personnes par ménage

1968	1975	1982	1990	1999	2007
3.2	3.1	3	3	2.8	2.5

En effet, le vieillissement de la population, couplé aux évolutions sociologiques entraîne une baisse générale de la taille des ménages sur l'ensemble de l'hexagone. Ainsi, **les ménages constitués de deux personnes sont aujourd'hui les plus nombreux** sur la commune et représentent 31.5% du nombre total de ménages. Ce sont eux qui ont connu la plus forte augmentation entre 82 et 99 : +39 ménages, soit +35.7%.

Toutefois, avec 99 foyers et 28.6% des ménages, les foyers composés de 3 personnes ont connu une forte augmentation par rapport à 1982 (+43%).

A l'inverse, les **ménages constitués de 4 personnes et plus (couples avec enfants)** sont en baisse de 22% par rapport à 1990.

Dans le même temps, les ménages composés d'une seule personne progressent de 11%. Cette tendance se confirme puisque entre 1999 et 2007, cette part est passée de 13,9% à 14,1%, ce qui reste toutefois largement inférieure à la moyenne de VVA qui atteint 37,5%.

Population active

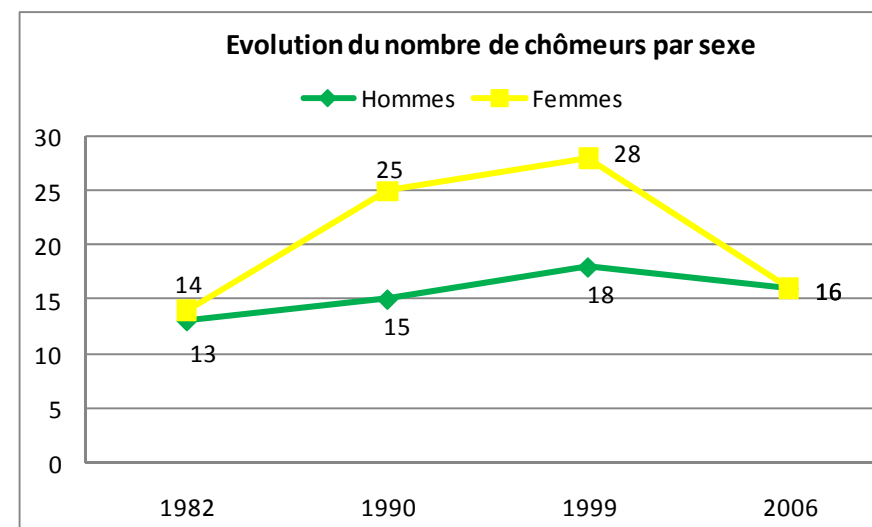
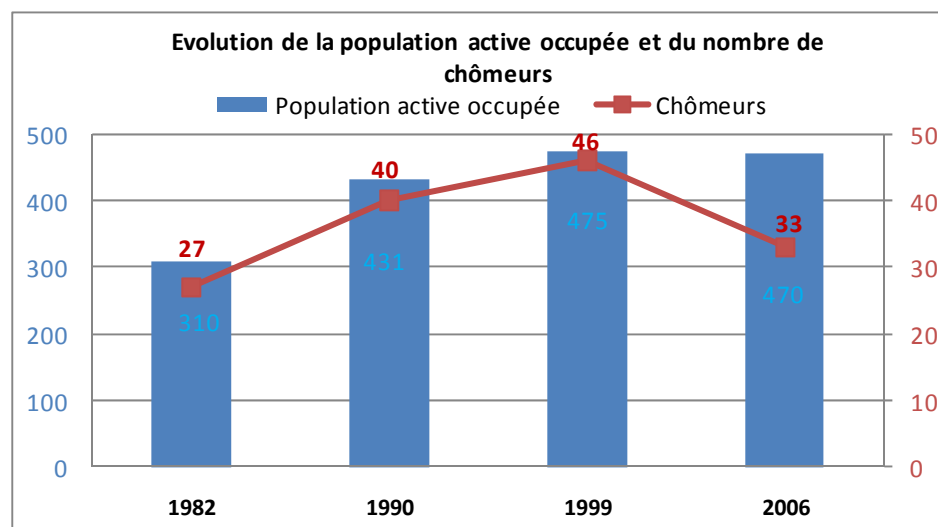
En 2006, la population active de Creuzier Le Neuf représentait 503 personnes, soit 75.9% de la population (contre 73,7% en 1999), taux bien supérieur à celui de l'agglomération. Entre 1982 et 2006, la population active a augmenté, passant de 337 à 503 personnes, alors que dans le même temps la population totale augmentait de +35%.

Cet écart s'explique en grande partie par l'augmentation du taux d'activité de la population féminine qui est passé de 67% en 1982 à 74,4% en 2006.

Population active par sexe

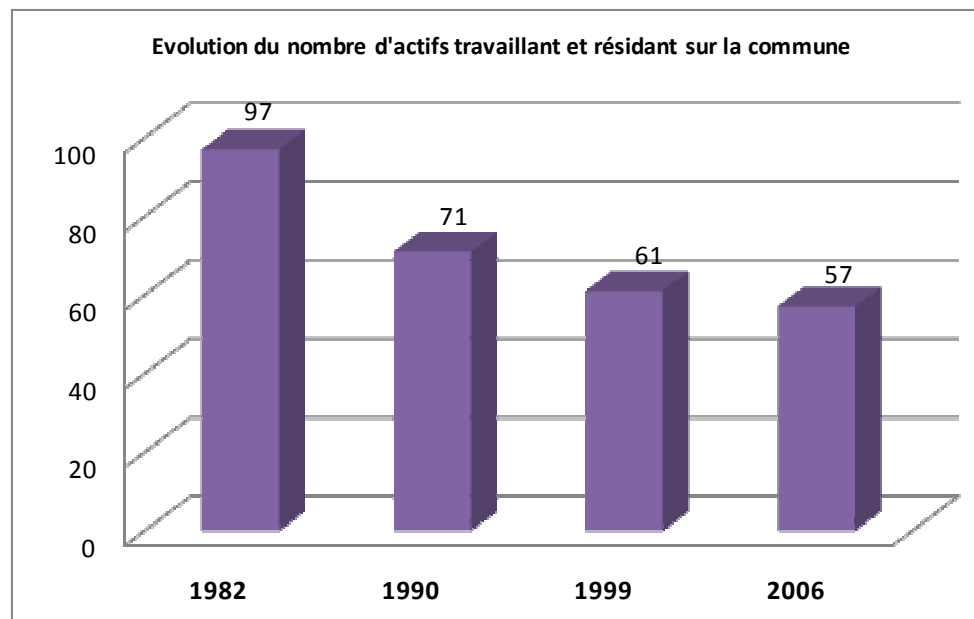
	1982			1990			1999			2006		
	Pop. Active totale	Pop. Active ayant un emploi	Chômeurs	Pop. Active totale	Pop. Active ayant un emploi	Chômeurs	Pop. Active totale	Pop. Active ayant un emploi	Chômeurs	Pop. Active totale	Pop. Active ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	337	310	27	431	391	40	475	429	46	503	470	33
Hommes	202	189	13	250	235	15	261	243	18	250	234	16
Femmes	135	121	14	181	156	25	214	186	28	252	236	17

En 2006, le taux de chômage concernait 6.6% des actifs contre 9.6% en 1999, avec une parité entre les deux sexes : le taux de chômage des femmes étant égal à celui des hommes (6.6%).

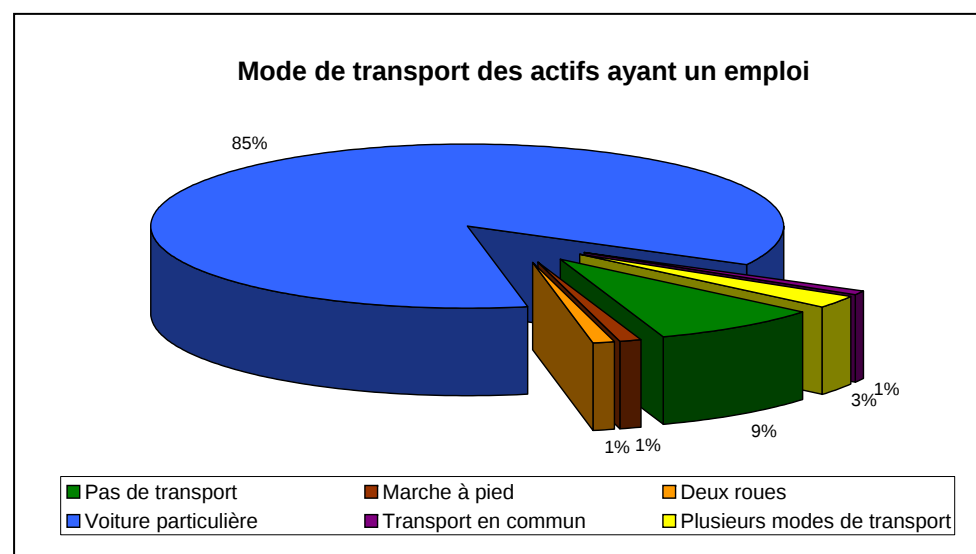


Source : INSEE

Lieu de travail



Source: Recensement INSEE



En 2006, seuls 12.1% des actifs ayant un emploi et résidant à Creuzier-le-Neuf travaillaient sur le territoire communal. Depuis les années 80, cette proportion ne cesse de diminuer : au recensement de 1982, les actifs habitant et travaillant sur la commune représentaient encore 28.8% de la population active.

Les autres actifs résidant sur la commune de Creuzier-le-Neuf se déplacent quotidiennement en dehors des limites communales pour exercer leur profession : en effet, 87.9% des actifs de la commune travaillent en dehors du territoire communal dont 4.7% en dehors du département de l'Allier.

	Actifs travaillant	% d'actifs travaillant
Dans la commune de résidence	57	12.1%
Dans une autre commune de l'Allier	391	82.3%
Hors de l'Allier	22	4.7%

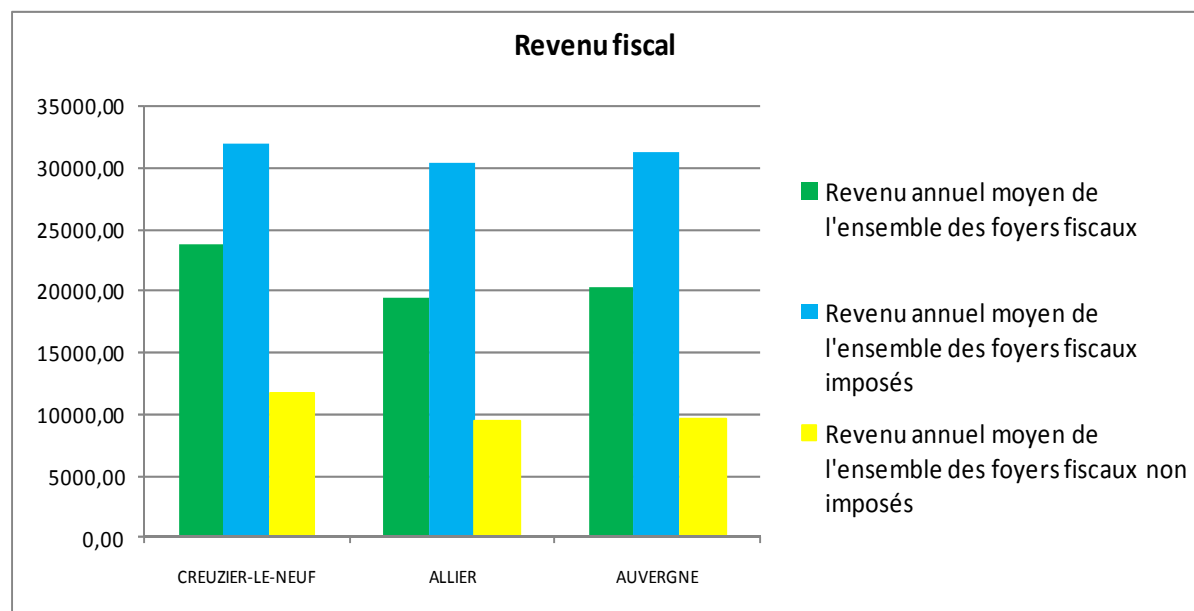
Mode de transport domicile/travail

Comme dans la majorité des communes périurbaines, le mode de transport domicile-travail largement privilégié reste la voiture particulière à plus de 85.8%.

Ainsi, les modes alternatifs collectifs sont très peu utilisés : 0.7% d'utilisation des transports en commun.

IV-2 REVENUS DE LA POPULATION

(Source : Direction Générale des Impôts)



En 2008, sur la commune de Creuzier-le-Neuf, on recensait 563 foyers fiscaux dont **337 étaient imposables**, soit **59% des foyers de la commune**.

Le revenu annuel moyen de l'ensemble des foyers fiscaux était de 23 823€*, soit largement au dessus de la moyenne départementale (19 417€).

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 11 680€ alors qu'il est de 31 966€ pour les foyers fiscaux imposés soit un rapport de 2.7, légèrement inférieur à celui du département de l'Allier, qui est à 3.2.

Tableau comparatif du revenu des foyers

	CREUZIER-LE-NEUF	ALLIER	AUVERGNE
Nb total de foyers fiscaux	563	207 617	787 611
Nb de foyers fiscaux imposés	337	98 721	389 742
Nb de foyers fiscaux non imposés	226	108 896	397 869
% des foyers fiscaux imposables	40%	52%	51%
Impôt net	375 032	137 185 763	577 976 113
Revenu annuel de l'ensemble des foyers fiscaux	13 412 474	4 031 337 229	16 039 827 011
Revenu annuel des foyers fiscaux imposés	10 772 640	2 999 496 078	12 194 679 637
Revenu annuel des foyers fiscaux non imposés	2 639 834	1 031 841 151	3 845 147 374
Revenu annuel moyen de l'ensemble des foyers fiscaux	23823,22	19417,18	20365,16
Revenu annuel moyen de l'ensemble des foyers fiscaux imposés	31966,29	30383,57	31289,11
Revenu annuel moyen de l'ensemble des foyers fiscaux non imposés	11680,68	9475,47	9664,36

* Ce revenu fiscal correspond au revenu déclaré après application des abattements et majoré des revenus soumis au prélèvement forfaitaire

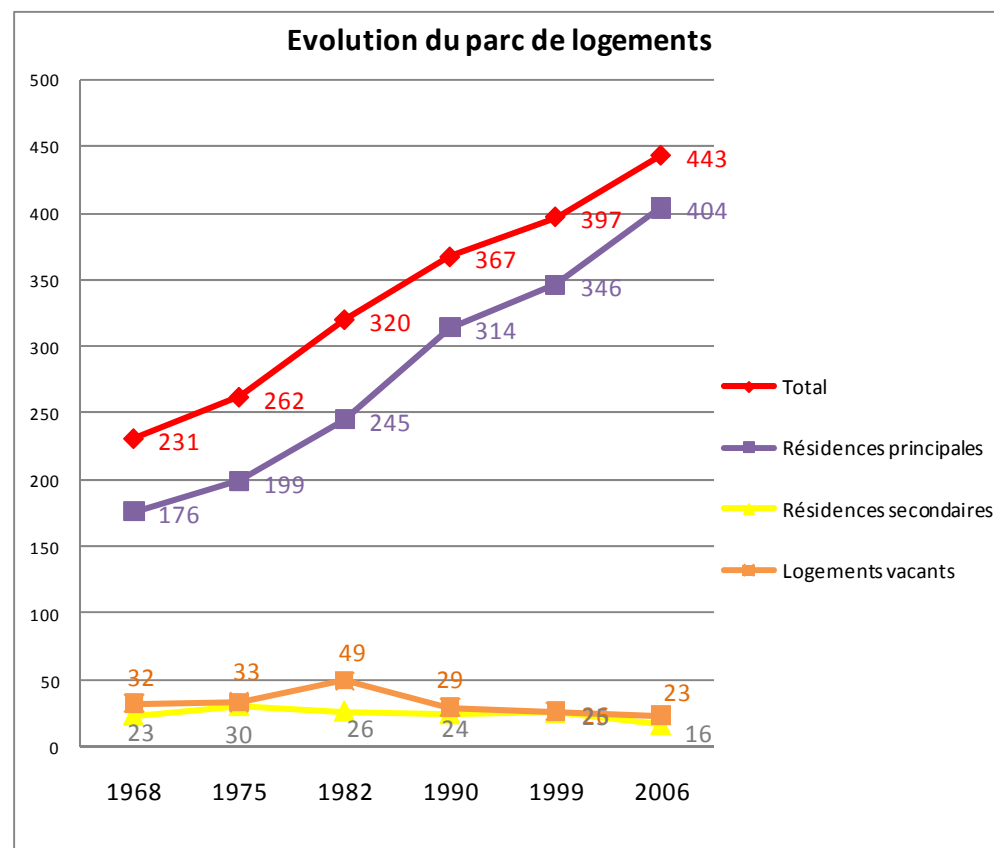
IV-3 LOGEMENTS

Le nombre de logements sur la commune de Creuzier Le Neuf s'élevait à **443 en 2006, soit 46 de plus qu'en 1999, ce qui correspond à une augmentation de 11.5% du parc total de logements de la commune.**

Répartition du parc de logements

Le parc de logements de Creuzier Le Neuf est essentiellement composé de **résidences principales**. En effet, celles-ci représentent **plus de 91% des logements**, soit 404 habitations.

On peut noter que ce type de logements a connu **une évolution positive entre 1990 et 2006** avec une augmentation de ses effectifs (+90 logements) et un renforcement de son poids dans le parc de logements (85% en 1990 ; 87,2% en 1999)



Cet accroissement de la proportion de résidences principales s'est réalisé au détriment :

- des **résidences secondaires dont l'effectif a baissé de 33% ;**
- des **logements vacants qui ont diminué eux de 20% ;**

Ainsi, en 2006, le parc de Creuzier Le Neuf est constitué de **91.1% de résidences principales, 3.6% de résidences secondaires et 5.2% de logements vacants.**

A noter que 99,5% des logements sont constitués de maisons individuelles et que seuls 2 logements sont des appartements. Par ailleurs, le parc de logements est en grande partie composé de logements de grande taille puisque le nombre moyen de pièces par résidence principale atteint 4,7. Les petits logements (T1 et T2) sont quasiment inexistantes.

Statut d'occupation

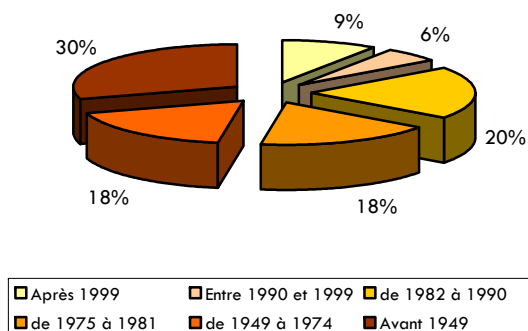
L'analyse du statut d'occupation des logements nous indique que près de **85% des résidences principales, soit 344 logements, sont en 2006 occupées par leurs propriétaires.**

Le parc locatif représente quant à lui 53 logements, soit 13.1% des 404 résidences principales de la commune. Le parc locatif HLM est faible avec seulement 23 logements.

Age du parc de logements et dynamique de la construction

Répartition des résidences principales selon l'époque d'achèvement

Source: INSEE



Signe d'un développement urbain récent de la commune, seuls 29,2% des résidences principales ont été réalisées avant 1949. Ainsi, **près de 7 résidences principales sur 10 ont été réalisées après 1949, dont 10,7% après 1999.**

L'analyse du registre d'urbanisme de la commune sur les cinq dernières années (2001-2006) permet d'observer les fluctuations de la construction et de mesurer l'attractivité résidentielle de Creuzier Le Neuf.

Le rythme annuel moyen de construction sur la période 2001-2010 s'élève à 9.5 logements autorisés/an, avec un minimum de 3 logements autorisés/an en 2001 et un maximum de 24 en 2002.

Avec une **consommation moyenne de l'ordre de 1000m² par logement, la consommation annuelle d'espaces sur la commune de Creuzier-le-Neuf est d'environ 9500m², soit sur une période de 10 ans, une moyenne de 9.5 ha.**

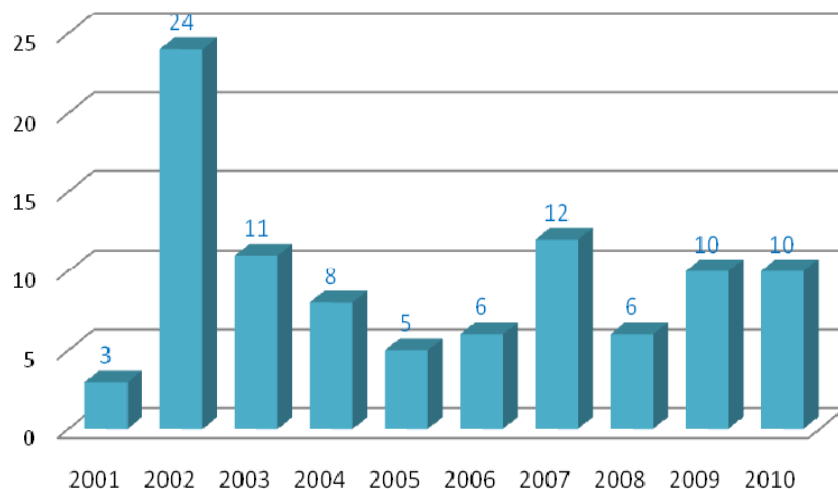
Ainsi, en appliquant un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 30% des surfaces urbanisables, **l'offre foncière à vocation d'habitat dégagée pour les dix ans à venir par le PLU ne devrait pas excéder 12,35 ha.**

Mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle sur la commune est relativement importante. En effet, **20% des ménages se sont installés dans le logement occupé il y a moins de cinq ans.** Toutefois, **les ménages occupant le même logement depuis plus de 10 ans restent largement majoritaires avec 62%.** Les 18% restant représentent les ménages installés dans leur logement entre 5 et 9 ans.

Au final, l'ancienneté moyenne d'emménagement des ménages dans leur logement actuel est de 18 ans.

Evolution du nombre de permis de construire autorisés 2001-2010



IV-4 ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

L'analyse des activités implantées sur le territoire communal révèle l'absence marquée de tout commerce de proximité, mise à part deux restaurants.

Les habitants de Creuzier-le-Neuf doivent ainsi se rendre à Saint-Germain-Des-Fossés (3kms), Creuzier-Le-Vieux (4kms), Cusset (7kms) et Vichy (8kms) pour satisfaire l'ensemble de leurs besoins de consommation.

Concernant les équipements publics, Creuzier-Le-Neuf possède sur sa commune une mairie, qui a été entièrement réhabilitée, un groupe scolaire (maternelle + primaire + périscolaire) accueillant 95 élèves, et une salle polyvalente.

Pour l'enseignement secondaire, les élèves doivent se rendre à Cusset, Saint-Germain-des-Fossés ou Vichy.



La Mairie

Equipements sportifs et de loisirs

La commune de Creuzier-le-Neuf dispose de quelques équipements sportifs et de loisirs. On recense en effet:

- un tennis club
- un terrain de foot
- un terrain de basket

Il faut noter également la présence de plusieurs chemins de randonnée.

La vie associative est présente sur la commune. En effet, une quinzaine d'associations y sont répertoriées).

Associations sur Creuzier-le-Neuf

Président C.A.T.M.
Souvenir Français
Club Rencontres et Loisirs
Président Amicale Laïque
Président Creuzierando
Président Club de Football
Président Tennis de Table
Président Tennis Club
Creuzier gym
Association Paroissiale
Présidente Restaurant Scolaire
Président Mutuelle Agricole et Cuma
Président du Syndicat Agricole
Président 'Il était une fois Creuzier le Neuf en Bourbonnais »
Président Association pour la Défense des Riverains de la RN209
Président Association Les Chevaux à Moteur »



L'école primaire

Les espaces publics sont l'épine dorsale des espaces urbains et ruraux, faite du réseau des rues, places parcs, bâtiments publics, etc. qui innervent et quadrillent les territoires ruraux et urbains.

C'est par l'intermédiaire des espaces publics que se déploient de nombreux autres réseaux essentiels comme ceux des eaux potables et usées, des énergies, des divers modes de transports, des télécommunications, etc..., mais aussi et surtout ce sont les espaces publics qui rendent possible la rencontre entre tous les citoyens et qui permettent l'accès à tous les lieux urbains. Bref, sans les espaces publics, les agglomérations humaines ne peuvent tout simplement pas fonctionner. Ils constituent **l'espace de vie collective de ses riverains** (habitants, usagers, citoyens) et les formes locales de la vie collective le marquent de manière multiforme : l'aménagement, l'ambiance, la couleur et les décorations de la rue, les marchés, les activités économiques (vendeurs ambulants, étals, ...) ou collectives (terrasses, jeux, processions, carnivals, etc.) participent au développement de différents éléments dans l'inconscient de chacun.

En effet, l'ensemble des places, squares, jeux d'enfants, parcs, espaces commémoratifs... participent à créer :

- une identité du lieu
- une identification aux lieux (par des repères)
- développement d'usages et de pratiques sociales communes (lien social)
- inscriptions d'idéaux collectifs

Ici, le cas de Creuzier-Le-Neuf est intéressant, dans le sens où la commune ne possède quasiment aucun espace commun.

Leur absence sur Creuzier-le-Neuf constitue un manque à l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune.

D'une part, le vieux bourg est dépourvu de tout espace commun, de place, de trottoirs ou de bancs.

Concernant les nouveaux aménagements résidentiels, aucun square ou jeu d'enfant n'a été développé (mise à part l'installation d'une table de pingpong et d'un banc au lotissement des *Etelles*).



Vieux bourg dépourvu de tout aménagement



Lotissement résidentiel sans espace commun



Absence de trottoirs



Espace disponible délaissé

Ici, l'espace public n'est composé que de voies de circulation, de rues (souvent sans trottoir) privilégiant le flux et la circulation au détriment de la flânerie.

Si l'on ajoute le fait que son territoire est marqué par une carence en services, notamment des commerces de proximité (café, boulangerie, boucher, Poste etc...) qui participent aussi au développement du lien social sur un espace, **Creuzier-Le-Neuf peut être défini comme une commune « dortoir », « rurale », où les pratiques sociales peuvent être limitées et contraintes.**

Activités industrielles et artisanales

On recense sur la commune de Creuzier-Le-Neuf différentes activités industrielles et artisanales participant à l'économie communale et plus globalement de l'agglomération.

Selon les données Assedic 2009, le tissu économique de Creuzier-Le-Neuf se compose de **33 établissements offrant 356 emplois** sur la commune : 64 femmes et 292 hommes.

Ces emplois sont principalement localisées sur la zone d'activités des Ancises, créée en 1983 au croisement des RD 2209 et RD 907.

A noter que **depuis 1995, le nombre d'établissements implantés sur la commune a augmenté de 10 structures et les salariés ont vu leur effectif croître de 192 personnes.**

	Etablissements	Homme	Femme	Total H/F
Total	33	292	64	356
Industrie chimique	1	20	3	23
Fab. prod. métalliq. sf machine & équipt	1	13	1	14
Fabric. de machines & équipements n.c.a.	1	75	2	77
Industrie automobile	1	21	3	24
Réparation & install. machine & équipt	1	2	1	3
Construction de bâtiments	1	2	0	2
Travaux de construction spécialisés	11	36	4	40
Commerce & répar. automobile & motocycle	3	22	23	45
Com. détail, sf automobiles & motocycles	2	5	2	7
Transport terrest. & trans. par conduite	1	29	1	30
Hébergement	2	5	2	7
Restauration	1	1	0	1
Édition	1	16	2	18
Pgmtn conseil & aut. act. informatique	1	6	0	6
Act. financ. hs assur. & cais. retraite	1	3	0	3
Activités immobilières	1	11	4	15
Aut. act. spécial. scientifique & techn.	1	1	0	1
Sces relatifs bâtimnt & aménagt paysager	1	1	1	2
Action sociale sans hébergement	1	23	15	38

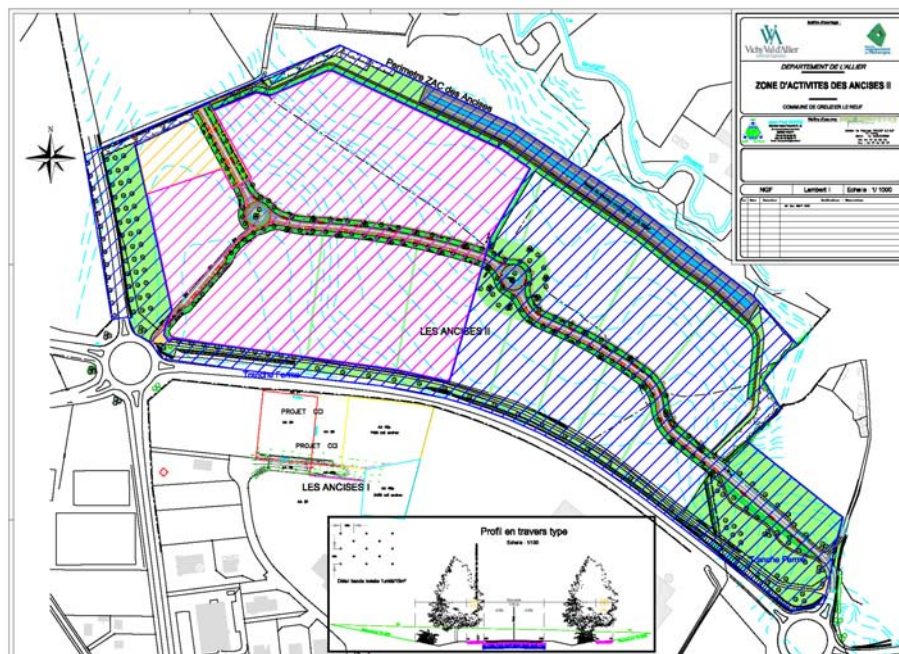
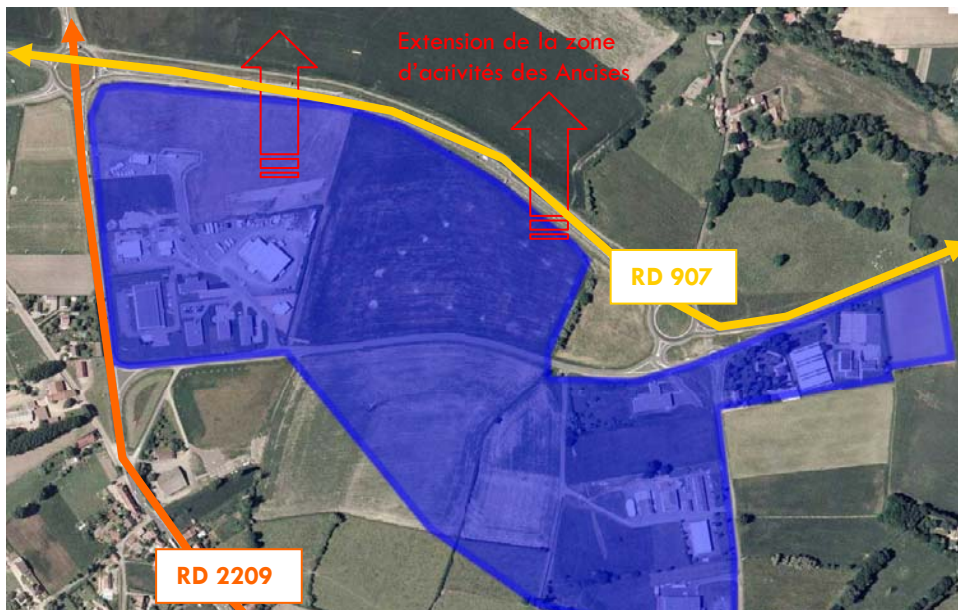
La Zone d'activités des Ancises

La position de Creuzier-le-Neuf, porte d'entrée Nord de l'agglomération vichyssoise par la RD 2209 tend à favoriser l'implantation et le développement de la zone d'activités communautaire des Ancises sur laquelle une quinzaine d'entreprises sont actuellement implantées sur une superficie d'environ 38 hectares.

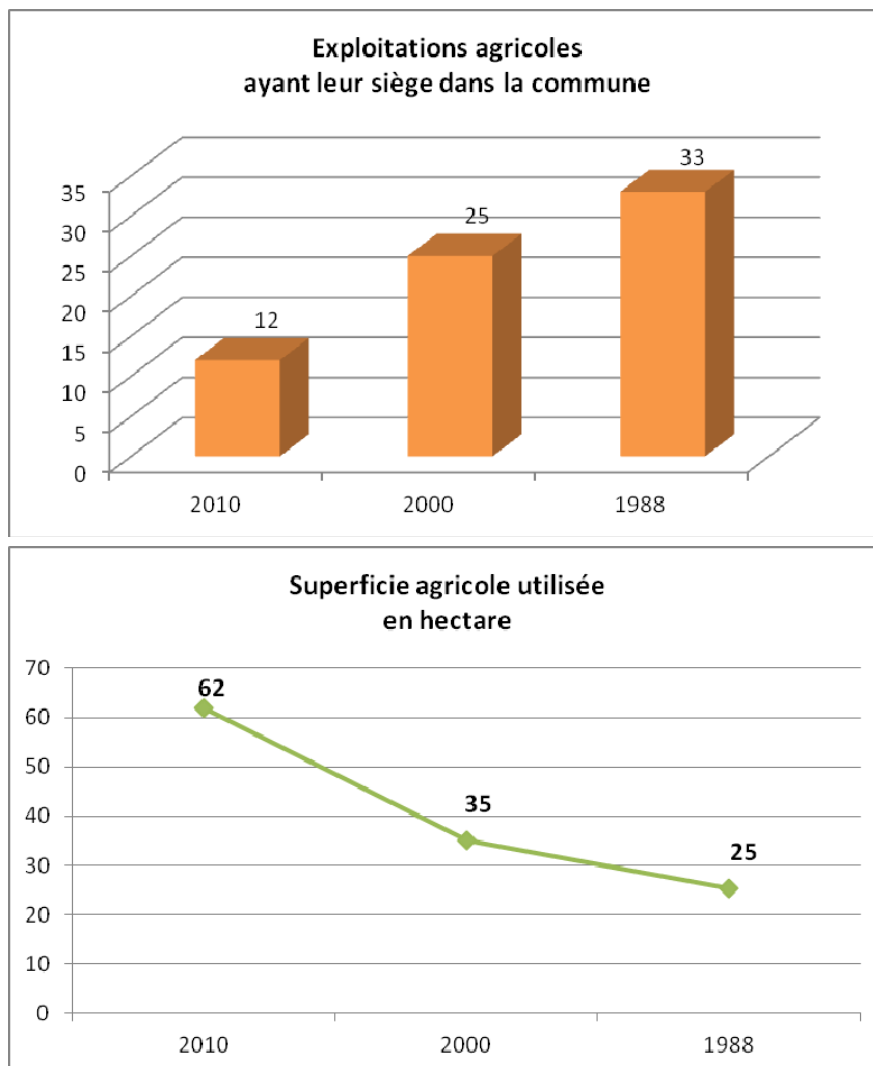


Cette 1^{ère} zone d'activités n'offre aujourd'hui quasiment plus de disponibilité foncière. Par conséquent, et compte tenu de la faible offre foncière disponible sur les autres zones communautaires, VVA a entrepris la création d'une nouvelle ZAC dans la continuité Nord de celle-ci, sur une superficie d'environ 23ha.

Le développement d'un nouvel espace économique contribuera ainsi à offrir de nouvelles potentialités d'attractivité pour l'agglomération.



IV-5 ACTIVITE AGRICOLE



Evolution des superficies agricoles et des exploitations

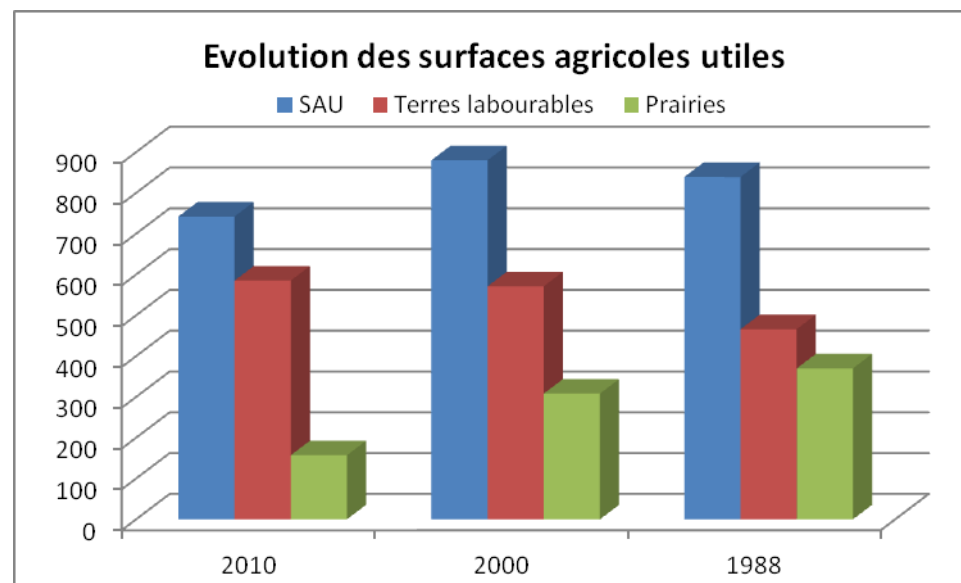
Selon le Recensement Général Agricole de 2000, la superficie agricole utilisée (**SAU**) représentait 690 hectares sur les 1088 ha que compte le territoire communal, soit plus de **63.4% de sa superficie totale**.

Les exploitations ayant leur siège sur la commune utilisent en 2010, 742 hectares sur le territoire de Creuzier-Le-Neuf et/ou en dehors. On constate qu'entre 1988 et 2010, cette superficie agricole utilisée par les exploitations de la commune a diminué de 97 hectares en l'espace de 22 ans.

L'analyse des données agricoles montre qu'à l'instar de ce qui se passe à l'échelle nationale, l'activité agricole de Creuzier-le-Neuf subit de profondes mutations. Celle-ci s'est traduite ces dernières années par deux phénomènes corrélatifs :

- **la baisse du nombre d'exploitations** : en l'espace de vingt ans, entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations est passé de 33 à 12 soit **une baisse très marquée** de leurs effectifs. Les exploitations professionnelles ne seraient quant à elles qu'au nombre de 9.

- **l'agrandissement des exploitations existantes** : la baisse du nombre total d'exploitations s'est principalement traduite par un **agrandissement des exploitations existantes**. La superficie agricole moyenne utilisée par exploitation a en effet augmenté, passant de 25 hectares en 1988 à 62 hectares en 2010.

Evolution de l'assolement*

* Assolement : Division de terres labourables d'une exploitation agricole en soles, chacune étant consacrée à une culture

L'assolement des exploitations de Creuzier-le-Neuf se compose à 79% de terres labourables. Le reste, soit 157 ha est constitué de terres toujours en herbe et de fourrages.

Depuis vingt ans l'utilisation des superficies agricoles a sensiblement évolué. En effet, les prairies naturelles constituaient alors une part beaucoup plus importante qu'à l'heure actuelle : 44% de la superficie agricole en 1988 contre 21 % en 2010.

L'assolement communal associé à une production de volailles et de bovins façonne le paysage de Creuzier-Le-Neuf. L'activité agricole locale repose effectivement sur différentes cultures, **principalement de céréales, complétées par de l'élevage**, marquée d'une relative diversification : productions de volailles bovins, d'ovins....

Concernant la production de volailles, de bovins et d'ovins, on distingue les tendances suivantes :

- la production de volailles s'est industrialisée, en passant de 3413 bêtes en 1979 à 35 519 en 2000, soit une production multipliée par plus de 10.
- l'élevage bovin reste le second secteur, avec près de 500 têtes de bétail en 2000 mais est en perte de vitesse
- l'élevage des ovins avec 122 animaux n'est pas négligeable mais reste loin de son niveau de 1979, où l'on recensait un cheptel ovin de 380 têtes.





ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

V

V-1 PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine archéologique

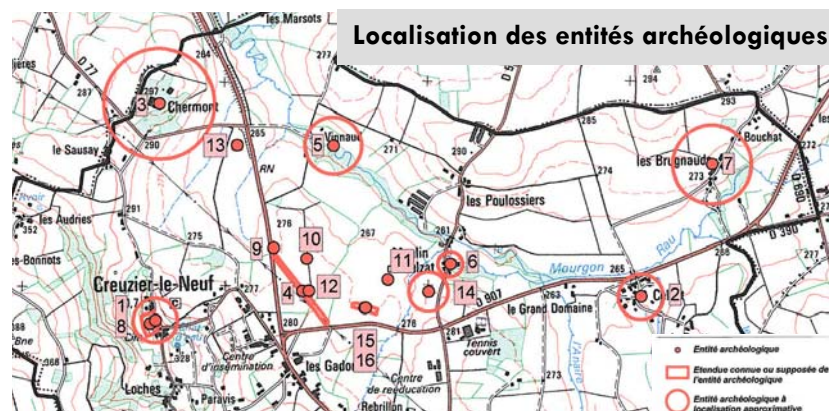
Cette liste ne représente que l'état actuel des connaissances. D'autres sites enfouis et donc invisibles demeurent vraisemblablement inconnus. Ainsi :

- en application des dispositions du livre V du code du patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique. Ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.
- Toute découverte fortuite doit être signalée au service régional de l'archéologie sans délai conformément à l'article L. 531-14 du code du patrimoine

La commune de CREUZIER-LE-NEUF possède un riche patrimoine archéologique lié à son passé intéressant, comme en témoignent les 16 entités archéologiques répertoriées à ce jour sur le territoire communal :

N°	Lieu dit	Epoque
1.	Eglise Saint-Front	Moyen-âge classique
2.	Château de Cérézat	Bas moyen-âge
3.	Charmon	Gallo-romain
4.	ZAC des Ancises	Gallo-romain
5.	Vignaud	Moderne
6.	Moulin de Celzat	Moderne
7.	Les Brugnauds	Paléolithique
8.	Creuzier-le-Neuf	Bas moyen-âge

N°	Lieu dit	Epoque
9.		Age du bronze
10.		Gallo-romain
11.		Second age du fer
12.	ZAC des Ancises	Age du bronze
13.	Chermont	Indéterminée
14.	Moulin de Celzat	Moyen-âge
15.	ZAC des Ancises	Age du bronze ancien
16.	ZAC des Ancises	Premier âge du fer



Dans ces zones tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers doivent être transmis au service de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie) afin que puisse être prescrites des mesures d'archéologie préventive.



Eglise Saint-Front

L'édifice classé monument historique ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation sans l'accord préalable du ministre de la Culture et de la Communication.

Les effets sur les abords du monument : Toute construction, restauration, destruction effectuée dans le champ de visibilité de l'édifice classé monument historique (c'est-à-dire en règle générale dans un périmètre d'un rayon de 500 m. autour du monument) doit obtenir l'accord de l'architecte départemental des bâtiments de France.

Un monument historique inscrit

La commune de Creuzier-Le-Neuf ne possède pas sur son territoire de Monument historique classé. Cependant, elle dispose d'un Monument Historique inscrit. Il s'agit de **l'Eglise Saint-Front** implantée dans la partie haute du centre-bourg de la commune.

Elle aurait été construite vers le 11^{ème} siècle à la suite du démembrement de la paroisse initiale du Creuzier, mais la première mention connue date de 1165.

De cette époque, il ne reste que peu de vestiges identifiables, tels que des modillons sculptés et des contreforts, car l'ensemble a été transformé au cours des siècles. Comme beaucoup d'édifices religieux, l'église a été durement touchée par la Révolution, son clocher a été abattu, le reste du bâtiment a été vendu et transformé en étable jusqu'en 1836, année où une famille de mécènes la rachète pour la restituer au culte.

En 1865, son état général étant très préoccupant, la commune décide alors d'entreprendre une restauration. Une grande partie des voutes et de certains murs, ne pouvant être sauvés sont abattus. Ils sont reconstruits grâce à un mélange de matériaux traditionnels comme la pierre, et de matériaux nouveaux comme la brique et le plâtre.

Concernant le clocher, ce dernier ne fût pas restitué à son emplacement originel mais à l'extrémité ouest, en raison de la contestation des paroissiens, principaux financeurs du projet grâce à leurs dons. Dès l'origine, cette église fut placée sous le rare vocable de Saint-Front, car un seul autre lieu de culte dans l'Allier le possède, celui de Commentry.

Ces deux stations sont situées sur l'ancienne voie romaine menant de Lyon à Bordeaux.

Saint Front l'aurait emprunté au premier siècle après Jésus Christ pour évangéliser le Sud du Bourbonnais.

Traditionnellement, les lieux de culte consacrés à ce saint sont associés à une fontaine dont l'eau serait miraculeuse. Cette fontaine subsiste encore aujourd'hui à Creuzier-le-Neuf, à quelques pas seulement de l'église.

Architecture et habitat

Architecture traditionnelle



L'architecture traditionnelle de Creuzier-Le-Neuf est caractéristique de cette partie du département de l'Allier, sous influence bourbonnaise.

Cette architecture traditionnelle locale se caractérise par une **utilisation importante de la pierre** souvent recouverte d'un enduit.

Outre l'utilisation de la pierre, on retrouve également l'architecture bourbonnaise traditionnelle à travers l'utilisation des **volumes simples** et de l'**ornementation sobre** liée à l'économie de la construction. D'une manière générale, les habitations anciennes de Creuzier-le-Neuf sont simples : de formes rectangulaires et de hauteur souvent limitée, elles sont composées d'un niveau sur rez-de-chaussée. Ce sont des constructions massives avec des toitures à 2 ou 4 pans.

Les lucarnes traditionnelles établies dans le prolongement de la façade caractéristiques de cette architecture **sont très présentes dans les plans de toiture de Creuzier-Le-Neuf.**

Les **ouvertures traditionnelles sont de tailles restreintes** généralement étroites (0,8 à 1m) mais d'une grande hauteur (1,5m). Les **encadrements, comme les chaînages d'angles, sont réalisés en pierre de taille et/ou par des chaînages de briques rouges.**

Les toitures traditionnelles sont constituées de petites tuiles plates à fortes pentes. L'ardoise et la tuile mécanique sont toutefois aussi présentes dans le bourg de la commune.

Architecture contemporaine

Compte tenu du développement urbain récent de la commune, l'architecture contemporaine est dominante et s'affiche à travers les différents secteurs résidentiels. Si l'architecture de certains de ces quartiers pavillonnaires reste dans la typologie du bâti traditionnel, d'autres quartiers apparaissent quelque peu déconnectés de cette architecture locale.

Un patrimoine bâti menacé



Faute d'entretien par leurs propriétaires respectifs, quelques bâtiments répartis sur le territoire communal sont en mauvais état.

En effet, si la plupart de l'habitat ancien présent à Creuzier-Le-Neuf a subi des opérations de réhabilitation, plusieurs éléments du patrimoine rural communal sont dévalorisés. Ainsi, le centre bourg est ponctué de maisons aux façades mal entretenues et parfois même très dégradées.

Une situation d'autant plus regrettable qu'elle altère l'image qu'offre la commune aussi bien à ses habitants qu'aux non résidents, et que parmi les bâtiments menacés quelques-uns présentent une véritable valeur patrimoniale.

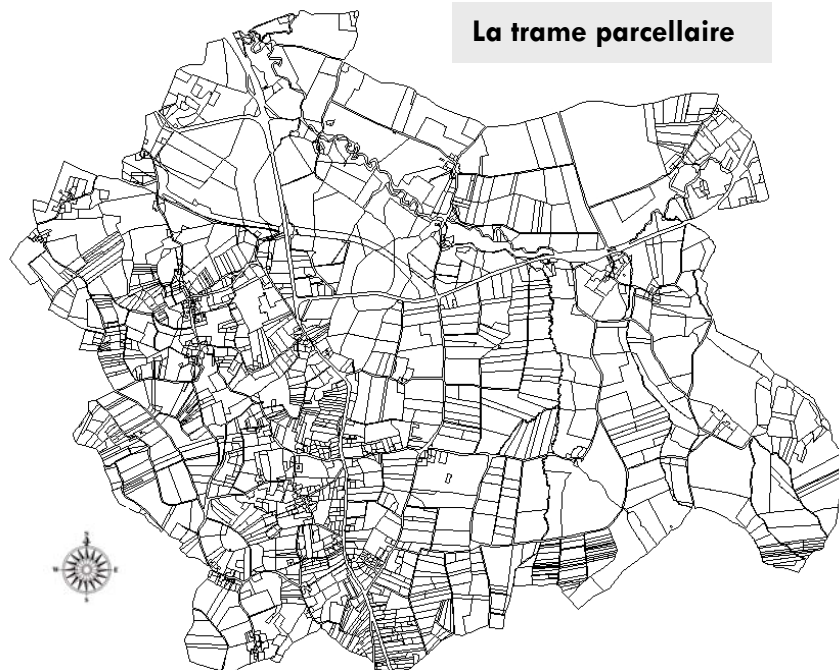
Par ailleurs, les anciens bâtiments d'élevage et certaines granges, ont bien souvent un aspect délabré. A noter que quelques ruines d'anciennes habitations ou de cabanes de cultures ponctuent le paysage rural.



V-2 MORPHOLOGIE URBAINE

Analyse des différentes trames de la commune

La trame parcellaire

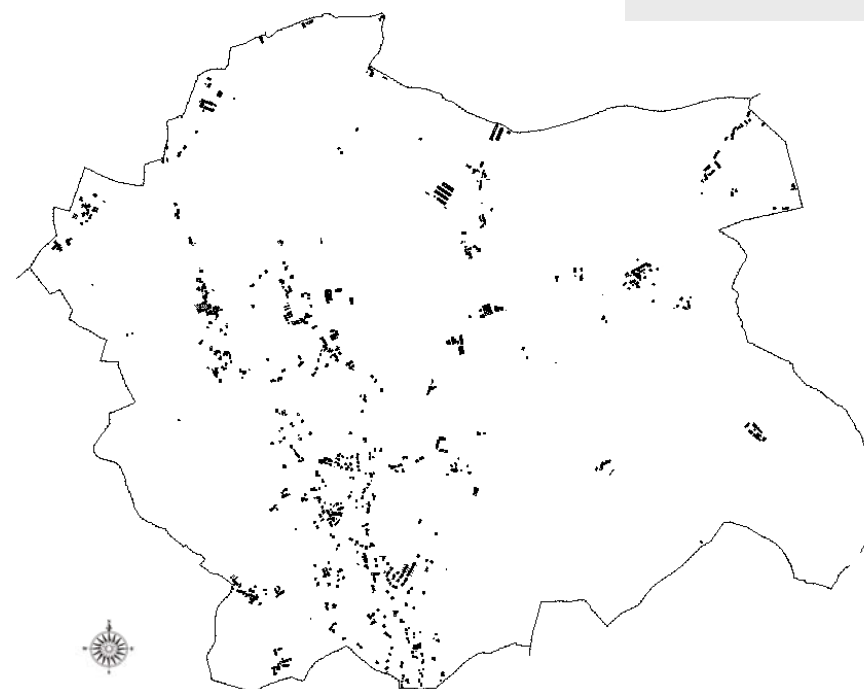


La **trame parcellaire** de la commune de Creuzier-Le-Neuf est disparate et fait apparaître deux types de secteurs distincts :

- **les secteurs urbanisés**, concernant principalement l'Ouest de la commune, avec le bourg et ses extensions au Sud le long de la RN209. Le **morcellement parcellaire y est logiquement important**, et ce, même sur les terrains moins urbanisés correspondant aux coteaux, autrefois utilisés pour la vigne.

- **les espaces agricoles et ruraux où les parcelles sont beaucoup plus importantes**. On note toutefois une distinction en fonction de leur taille, où les plus petites parcelles correspondent plus à une activité agricole tournée vers l'élevage tandis que celles plus importantes correspondent plus à une activité agricole tournée vers la culture.

La trame bâtie



L'analyse de la **trame bâtie** de Creuzier-Le-Neuf permet de mettre en évidence la **faible empreinte du bourg sur la commune**.

En effet, **de part sa localisation sur une zone de relief peu enclin à un développement important, qui plus est sur un axe routier modeste, celui-ci subi une inertie qui le met à l'écart du reste de la commune qui connaît des mutations importantes. Il ne tient pas vraiment son rôle de centre.**

Les extensions urbaines s'articulent suivant une logique linéaire d'implantation sur les abords de l'axe routier prépondérant que constitue la RN209. Elles se caractérisent par une implantation lâche d'habitat résidentiel.

Le territoire de Creuzier-Le-Neuf peut être décomposé en plusieurs entités qui se différencient par leurs caractéristiques du bâti, leur parcellaire, leur organisation urbaine... On distingue ainsi quatre grands ensembles d'habitat : **le bourg, les extensions urbaines, les hameaux et l'habitat rural.**

Le Bourg

Le bourg de Creuzier-Le-Neuf est caractérisé par deux parties bien distinctes :

- **Le vieux bourg ancien :**

Celui-ci est accroché sur les coteaux de Creuzier, à mi-pente entre la RD 2209 et l'extrémité Ouest de la commune.

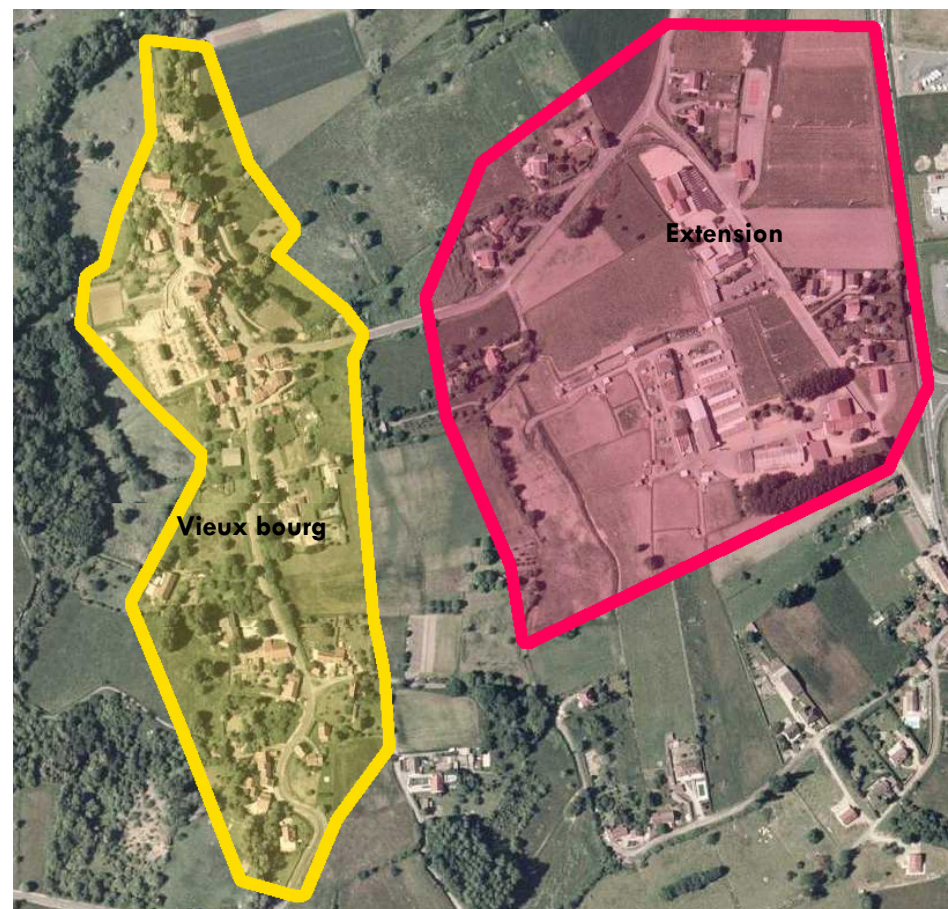
Sa trame urbaine se limite à une trentaine de constructions qui s'étirent le long de la RD 164 et de la VC n°24, depuis le lieu dit de Loches jusqu'à l'église. Toutefois, compte tenu de la faible évolution qu'a connue le vieux bourg, celui-ci ne présente pas de front urbain dense et continu. En effet, le bâti est implanté de manière désordonnée tantôt à l'alignement des voies tantôt en retrait.

A noter que les coteaux des Creuziers sont en partie marqués par d'anciennes terrasses cultivées, inadaptées à la construction.

- **L'extension du bourg**

Ce développement s'est réalisé en déconnexion avec le vieux bourg, au croisement de la RD 2209 et de la RD 164, dans la partie basse des coteaux, là où l'implantation urbaine était la plus facile.

La voie communale parallèle à la RD 2209 en constitue l'artère principale et le rond point situé sur la RD 2209 son entrée de bourg. Ce secteur, en contact direct avec la zone d'activité des Ancises, est essentiellement composé des équipements publics de la commune où l'habitat est finalement très peu présent.



Les extensions urbaines

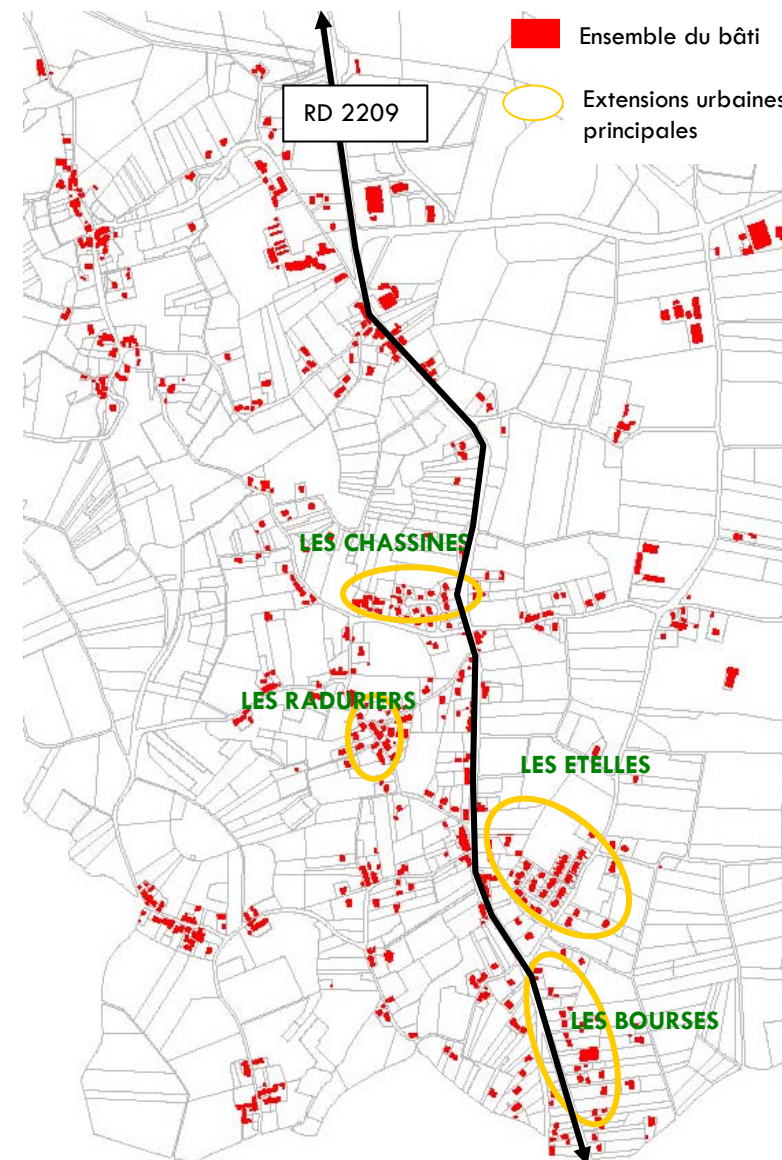
Le développement urbain communal de ces cinquante dernières s'est essentiellement effectué au Sud du bourg de part et d'autre de la RD 2209.

Cette extension s'est principalement réalisée sous la forme de lotissements pavillonnaires. On recense ainsi la création d'une vingtaine de lotissements depuis le début des années soixante dix : lotissements le *Dionnet*, des *Combes*, des *Bourses*, des *Chambards*, des *Etelles*, des *Chenevriers*, des *Echayers*, des *Raduriers*, *Pré des Raduriers*, du *Pré-Celzat*, de *Paillonnaire*, des *Chassines*, des *Palabost*, des *Gadons*, des *Loches*, des *Selzattes*...

Ces quartiers, qui regroupent l'essentiel des logements de la commune, signent véritablement le territoire communal, dépourvu de centre bourg avec ces rues, ces placettes, ces commerces, et donnent à Creuzier-le-Neuf l'image d'une commune-dortoir.

En effet, le muret, la clôture, la haie délimitent une propriété de plus en plus individualisée. Dans ces secteurs, la trame viaire et le parcellaire sont réguliers et surtout moins morcelés que dans les parties anciennes de la commune. Le découpage en lots géométriques domine.

On observe par ailleurs que la logique d'implantation n'est pas organisée par rapport à la rue mais plutôt en fonction de la parcelle : un recul par rapport aux voies caractérise ainsi ces développements pavillonnaires. L'emprise au sol de ces nouvelles constructions est assez faible puisque la majorité d'entre elles possèdent un jardin d'agrément.

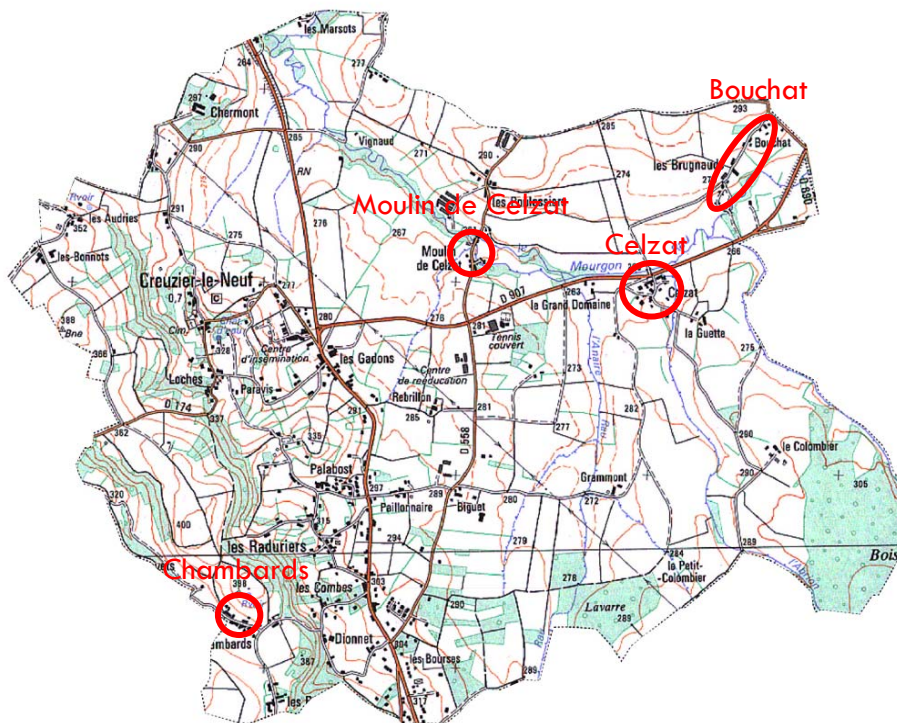


Les hameaux

La commune compte quelques hameaux importants, situés en dehors de la zone d'influence de la RD 2209, qui ont assez peu évolué depuis leur origine.

Il s'agit entre autres des hameaux :

- **Le Bouchat**, situé au Nord Est de la commune, en limite avec Seuillet et Bost, ce hameau s'est développé de manière linéaire le long de la VC n°14.
- **Celzat** : ce hameau est implanté à l'Est de la commune au carrefour de la RD 907 et d'une voie communale. A contrario du hameau du Bouchat, Celzat présente une morphologie urbaine beaucoup plus concentrée, en forme d'étoile.
- **Le Moulin de Celzat** : situé au creux du vallon creusé par le cours d'eau Mourgon, il est composé d'une dizaine de constructions typiques du Bourbonnais et d'une importante exploitation agricole.
- **Les Chambards** : situé à l'extrémité Sud Ouest de la commune en limite avec Creuzier-le-Neuf, ce hameau présente une structure linéaire composée majoritairement de constructions anciennes.



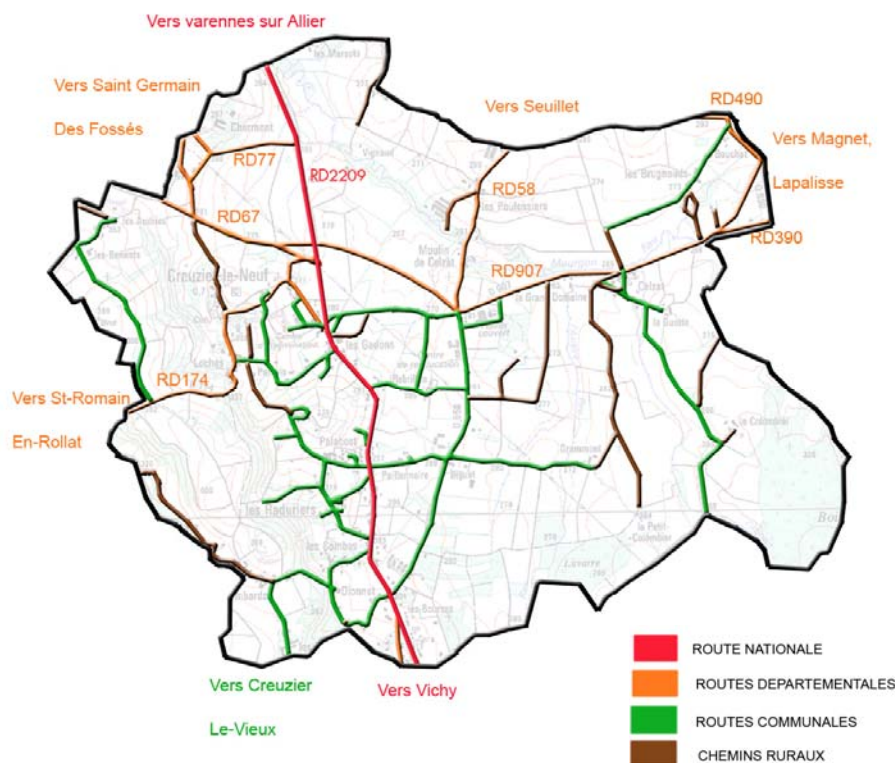
Élément constitutif du paysage, le bâti rural dispersé reflète l'organisation de la société agricole qui a structuré l'espace économique et social de la campagne. Mais depuis quelques années, le paysage rural a évolué, en particulier dans ce secteur proche de Vichy. En effet, la périurbanisation s'est ici développée de façon très marquée, notamment le long de la RD 209, reliant Creuzier-Le-Neuf à Vichy. Il reste cependant quelques secteurs bâtis isolés parmi lesquels :



- Paravis
- Rebrillon
- Biguet
- Brugnauds
- La Guette
- Grammont
- Le Colombier
- Le petit Colombier
- Les Audries
- les Bonnots
- Le Grand Domaine
- Chermons
- Marsots
- Etc...

V-3 INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le réseau routier communal



Creuzier-Le-Neuf se caractérise par un réseau routier important. La commune est notamment traversée par la RN209 depuis Saint-Germain-des-Fossés jusqu'au carrefour avec la RD907, puis par la RD 2209, axe qui relie Vichy à la Varennes-sur-Allier via la RN7. La RD 2209 est empruntée quotidiennement par en moyenne 4133 véhicules/jour.

Cette infrastructure de transport couplée avec les RD 907 et 67 (déviation Nord de Vichy) permet à la commune de bénéficier d'une très bonne accessibilité.

Evolution du trafic routier

	2002	2003	2004	2005	2006
RN 209 (Nord de la commune)	3872 v/j (dont 11% de poids lourds)	6897 v/j (dont 11,3% de poids lourds)	6939 v/j (dont 11,85% de poids lourds)	6729 v/j (dont 12,03% de poids lourds)	6797 v/j (dont 12,26% de poids lourds)
RN 209 devenue RD 2209 (Sud de la commune)	11982* v/j	13680* v/j	13398* v/j	9912* v/j	NR
RD 67	4115 v/j (dont 17% de poids lourds)	4316 v/j (dont 16,5% de poids lourds)	4506 v/j (dont 16,15% de poids lourds)	4690 v/j (dont 16,83% de poids lourds)	4872 v/j (dont 18,73% de poids lourds)
RD 307	De 5000 à 8500 v/j	7668* v/j	De 2500 à 5000 v/j	7717* v/j	De 5000 à 8500 v/j

(* comptages temporaires)

(v/j : véhicules par jour)

Outre les RD 2209 et 907, le territoire communal est desservi par 8 routes départementales qui irriguent le territoire communal :

- La RD 58, reliant la RD 907 à Seuillet au Nord.
- La RD 52 reliant la RD 2209 au Nord de la commune à Saint-Germain-Des Fossés à l'Ouest.
- La RD 77 qui relie la RD 67 à St Germain des Fossés.
- La RD 174 qui relie la RD 2209 à Creuzier le Vieux en passant par le vieux bourg de Creuzier le Neuf.
- La RD 558 qui relie la RD 907 à Seuillet.
- La RD 390 à l'Est reliant la RD 907 à Bost
- La RD 490 au Nord-Est longeant la limite de la commune reliant la RD 907 à Seuillet.

Les projets routiers

Déviations de la RN 209

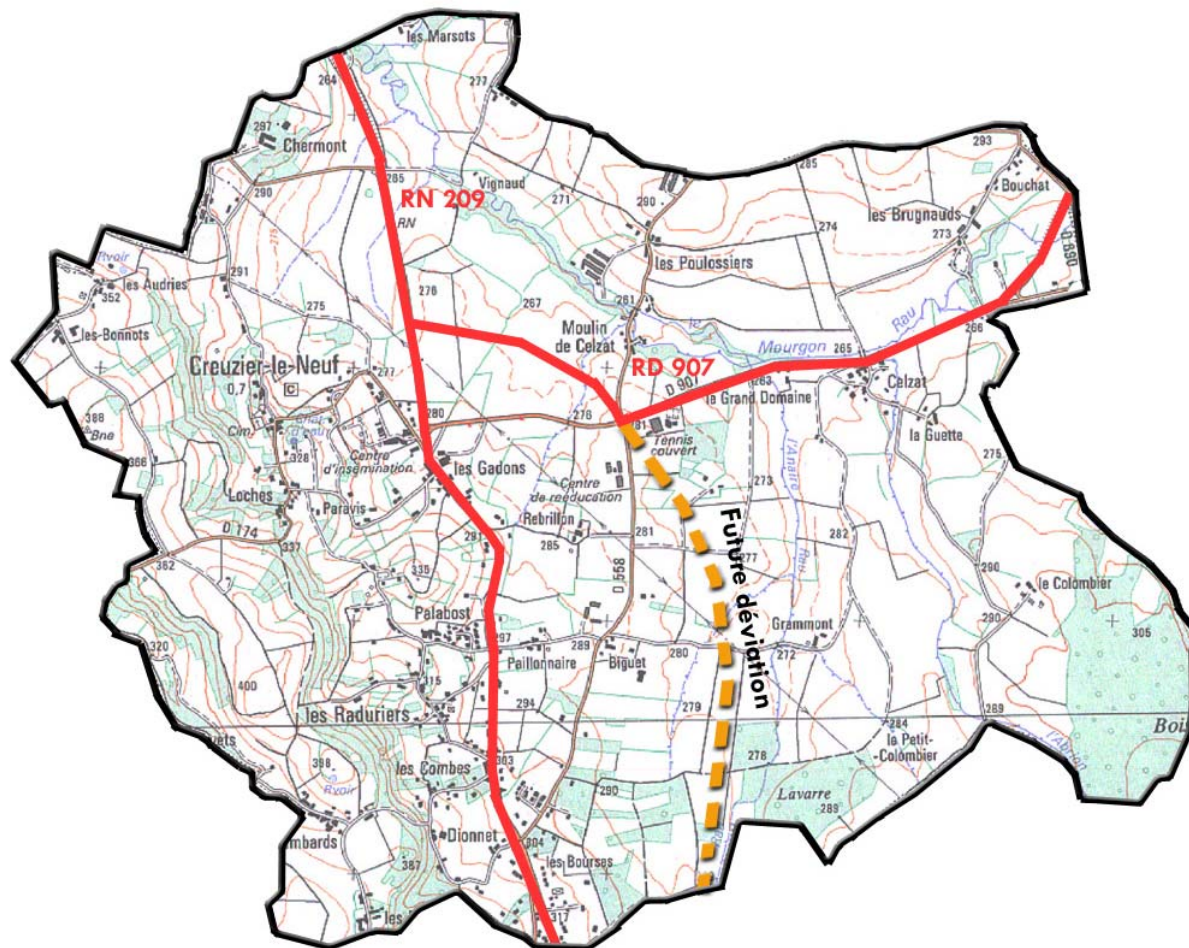
Le schéma directeur de l'agglomération de Vichy prévoit un contournement Nord-Ouest de Vichy assurant la continuité de l'autoroute jusqu'à la RN 209 au Nord de Creuzier-le-Neuf, et un projet de desserte Nord de Vichy, dont la mise à l'étude a été prise en considération par arrêtés préfectoraux n°3069/2005 du 9 août 2005, et n°1740/2003 du 19 mai 2003.

Les enjeux de cette opération concernent :

La suppression de nuisances dans la traversée des zones urbanisées, notamment de Creuzier-le-Neuf

La réduction de l'insécurité routière

L'amélioration de la desserte de Cusset et l'amélioration de la liaison entre l'agglomération et la zone d'activités nord (ZAC des Ancises).



Une limitation de la constructibilité liée aux infrastructures de transport

Article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme:

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions, ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- ⇒ *aux constructions ou installations classées liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- ⇒ *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- ⇒ *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- ⇒ *aux réseaux d'intérêt public.*

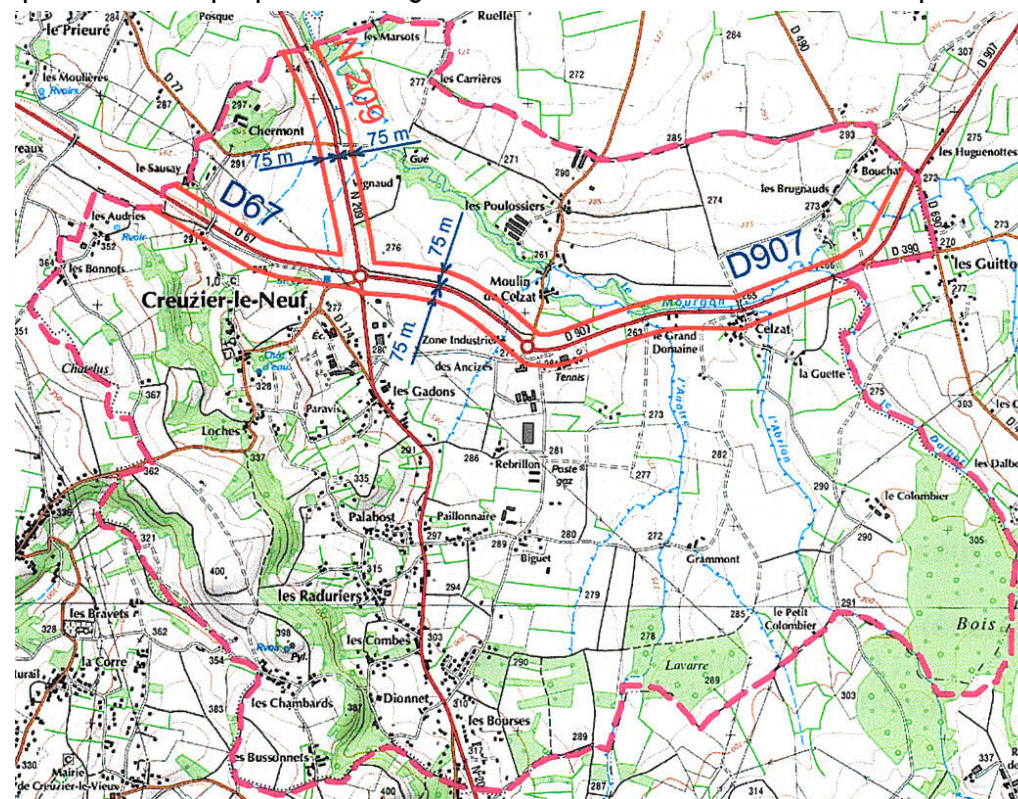
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.



Sur la commune de Creuzier-Le-Neuf, la **RN209** et la **RD 907** sont classées « **routes à grande circulation** ». Ceci crée, en dehors des secteurs actuellement urbanisés, **une zone non aedificandi, c'est à dire non constructible, de 75m de part et d'autre de leurs axes respectifs.**

Cette limitation de la constructibilité est applicable de plein droit aux terrains situés en dehors des zones urbanisées, et ceci indépendamment de leur classement dans le Plan Local d'Urbanisme ou de leur situation par rapport aux panneaux d'agglomération.

Cette règle de la limitation de l'urbanisation cesse de s'appliquer dès lors qu'un véritable projet d'aménagement des abords des voies est mis en place.



La desserte en transports collectifs

TRANSPORTS PAR TRAIN

La commune de Creuzier-Le-Neuf ne possède pas de desserte ferroviaire.

Les gares SNCF les plus proches sont celles de Saint-Germain-des-Fossés et de Vichy. Elles permettent notamment de relier Paris via Moulin, Lyon ou Clermont Ferrand.

TRANSPORTS PAR AUTOCAR

La commune ne faisant pas partie du périmètre de transports urbains « Bus Inter » (comprenant : Vichy, Abrest, Bellerive, Creuzier le Vieux, Hauterive, Cusset), les transports scolaires et des personnes sont organisés par le Conseil Général de l'Allier (seul un réseau de transport à la demande, « Mobival », géré par la Communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier reste à la disposition des usagers (ligne 7, reliant Magnet-Seuillet-Creuzier-Le-Neuf-Creuzier-Le-Vieux-Vichy).

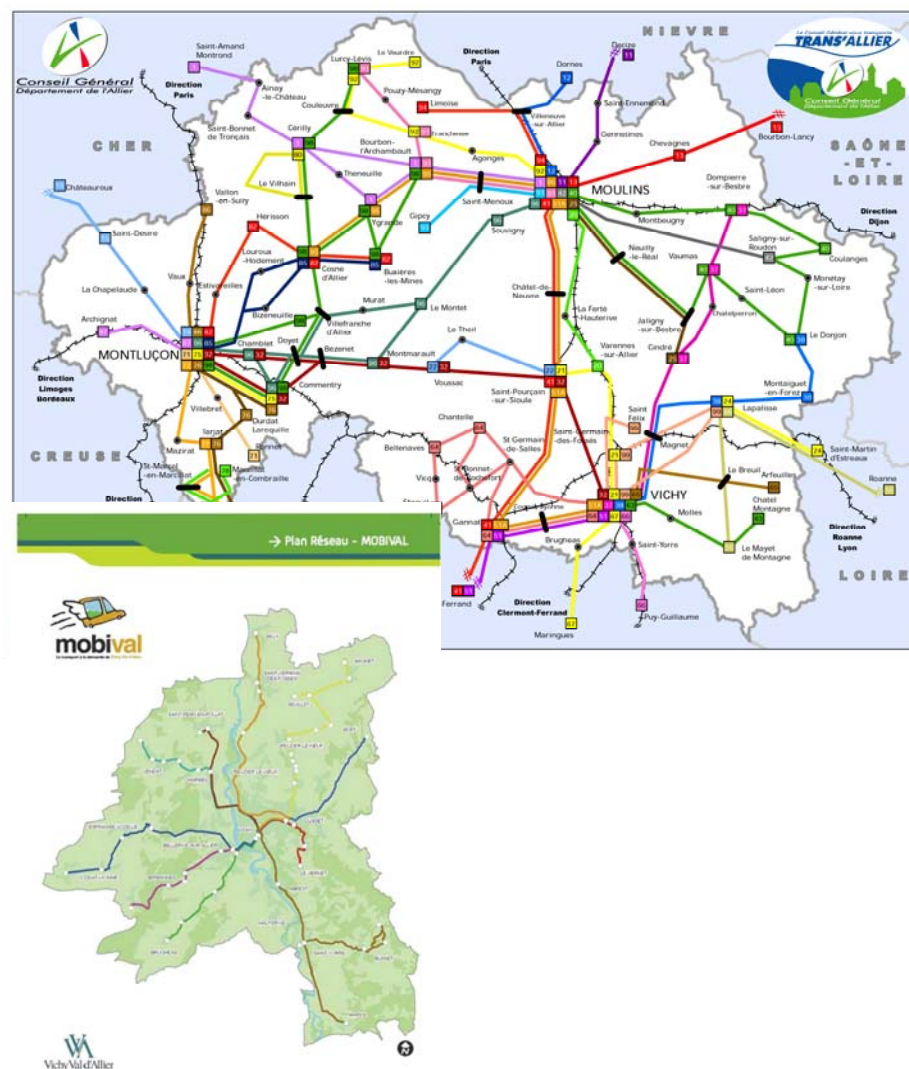
Dernière initiative, basée sur la loi du 11 Février 2005, relative à « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », la mise en service de Mobil'Hand depuis le 10 décembre dernier. Sur le même principe que Mobival, Mobil'Hand est un service de transport à la demande dédié aux personnes handicapées résidant sur le territoire.

La ligne régulière gérée par le Conseil Général dessert la commune sur :

⇒ **La ligne 99 qui relie Saint-Félix via Vichy à Lapalisse.** 4 arrêts se trouvent sur la commune, l'un à Chermont, Aux Gadons, aux Combes et au Bon Accueil.

Seules 4 dessertes quotidiennes sont effectuées par cette ligne.

Ainsi, les dessertes n'étant pas fréquentes, il est donc difficile pour les habitants de Creuzier-Le-Neuf de se rendre à Vichy par ce moyen de communication.





RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

VI

L'assainissement communal est régi par un arsenal juridique très important. Il en est de la loi sur l'eau de 1992, qui exige des communes de se doter d'un schéma directeur d'assainissement. Elle impose ainsi aux communes de :

- définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif ou individuel),
- prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement et fonctionnement),
- prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements non collectifs.

L'ensemble de ces prestations doit être assuré sur tout le territoire communal pour le 31 décembre 2005.

Article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- 1 Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- 2 Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;
- 3 Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- 4 Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Article L.33 du Code de la Santé Publique :

Les immeubles non raccordés doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement...

Désormais, l'assainissement est une obligation, qu'il soit collectif ou autonome.

- **Réseau d'eaux usées domestiques** : La responsabilité en matière d'assainissement, non seulement collectif mais individuel, exige que les constructions soient davantage contrôlées, plus particulièrement dans les zones équipées.

- **Réseau d'eaux pluviales** : La nécessité affirmée par la loi sur l'eau de gérer les écoulements d'eaux pluviales et de limiter l'imperméabilité des sols conditionne dorénavant l'occupation et l'utilisation du sol à la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et qui visent à limiter les débits évacués.

- **Effluents autres que domestiques** : La loi sur l'eau prévoit le contrôle non seulement des eaux usées et des eaux pluviales, mais aussi des effluents autres que domestiques.

VI -1 COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES

Arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

« Les assainissements individuels doivent assurer l'épuration et l'évacuation des eaux usées d'origine domestique. Dans tous les cas, ils comprennent au minimum un dispositif de pré-traitement constitué par une fosse septique toutes eaux et un dispositif d'épuration et d'évacuation, fonction des conditions du sol et de relief ».

« Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas de résorber leur dispersion dans le sol ».

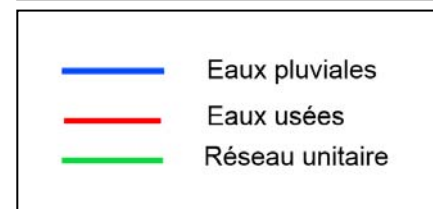
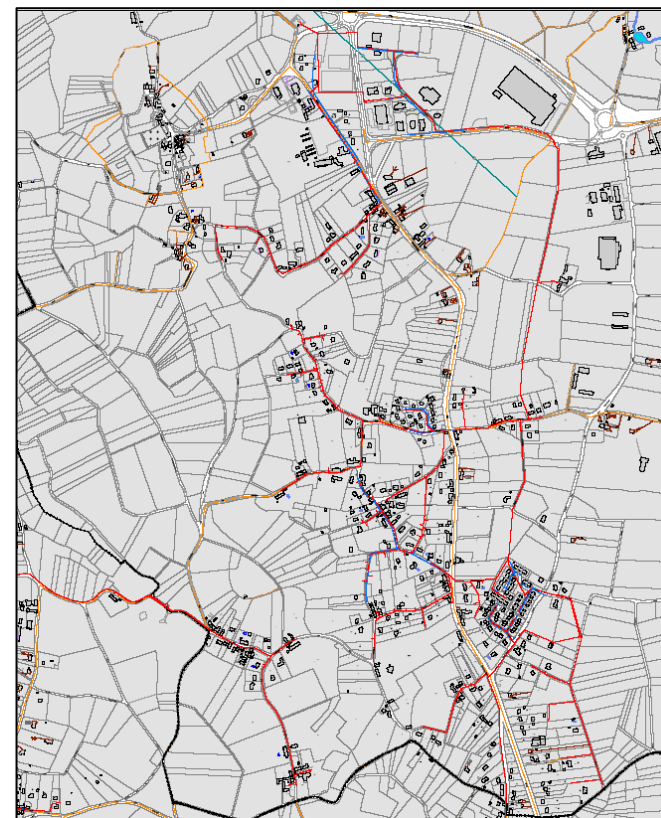
...

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif. Il dessert le vieux bourg ainsi que la quasi-totalité des secteurs résidentiels situés de part et d'autre de la RD 2209 (Teissonnières, Selzattes, les Raduriers, les Etelles, les Echayers, les Bourses...) et la zone d'activités des Ancises.

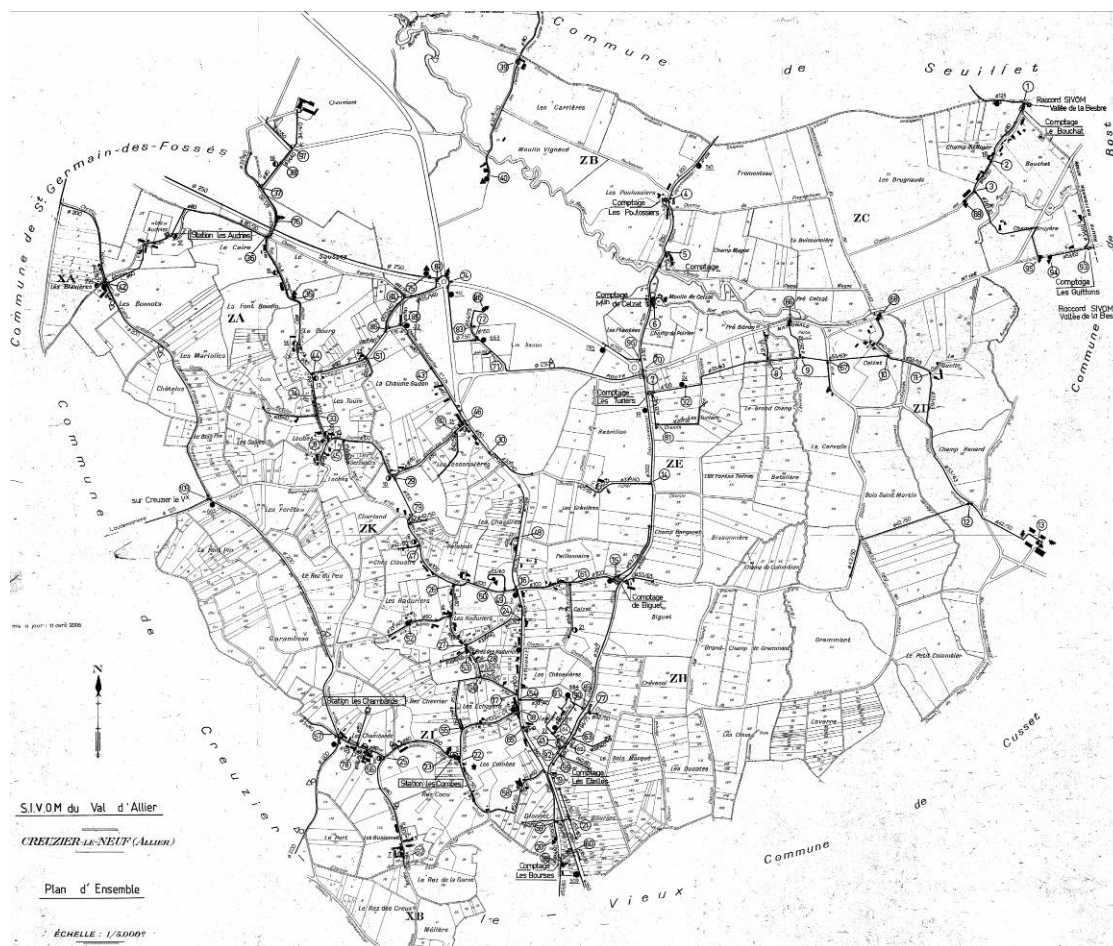
La population raccordée à la station d'épuration est de 744 habitants soit un débit d'eaux usées de 77m³/jour. La moyenne actuelle annuelle est de 170m³/jour. Le réseau d'assainissement draine donc en moyenne un volume d'eau claire parasite de près de 100m³/jour.

Les eaux collectées par ce réseau (cf. plan 8.2) sont traitées par une station d'épuration de type boues activées située à hauteur du giratoire des RD 2209 et 907. Réalisée en 2005, cette station est dimensionnée pour 810 EH.

Les quartiers d'habitat des Chambards et de Buissonnets au Sud Ouest de la commune sont raccordés à la STEP de Vichy Rhue (station biologique de 108 000EH). Le quartier de Champ Bruyères au Nord Est est raccordé à la station d'épuration de la commune de Bost (STEP de type filtres plantés de roseaux d'une capacité de 140 EH).



Réseau d'eau potable



Concernant l'adduction et la distribution de l'eau potable, la commune de Creuzier-le-Neuf adhère au Syndicat à Vocation Multiple Val d'Allier situé à Billy. Ce syndicat regroupe 22 communes soit près de 26 100 habitants, dont les communes de Billy, Creuzier le Neuf, Creuzier le Vieux, Magnat, Saint Germain des Fossés.

Les puits de captage se situent à :

- la Motte sur la commune de Paray-sous-Briailles
- Framboisy et les Fours sur la commune de Marcenat.

Les ressources en eau du syndicat proviennent des différents points de prélèvement d'eau :

Points de Prélèvement	Nature des ressources 1 : source 2 : nappe	Volumes en m3 (2009)
Fontcroze	1	6 141
Nantille	1	39 157
Chazeuil	2	481 940
Pont Noir	2	145 367
Ratonière	2	169 953
Les Mottes	2	599 505
Le Marquisat	2	534 872
Marcenat	2	1 588 128
	TOTAL	3 565 063

La consommation moyenne par habitant est d'environ 103 litres par jour.

Commune de Creuzier-Le-Neuf

03 300



19 rue de la Mairie

Tél. : 04 70 58 15 56 / Fax : 04 70 58 13 24

Mairie-creuzier-le-neuf@wanadoo.fr

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

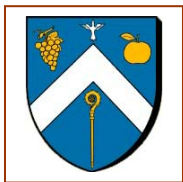
JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Sommaire

CHAPITRE I : LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU	59
CHAPITRE II : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD	60
II-1 La méthodologie d'élaboration du PADD	60
II-2 La traduction réglementaire du PADD	69
CHAPITRE III : PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRACOMMUNALES	75
<i>Les prescriptions nationales</i>	<i>75</i>
<i>Compatibilité avec les documents, plans ou schémas visés au code de l'urbanisme</i>	<i>76</i>
<i>Respect des servitudes d'utilité publique et des projets d'intérêt général</i>	<i>77</i>
CHAPITRE IV : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES ASPECTS REGLEMENTAIRES	78
IV-1 Introduction	78
IV-2 Les zones urbaines et à urbaniser	79
IV-3 Les zones agricoles	91
IV-4 Les zones naturelles	93
IV-5 Les autres dispositions réglementaires du PLU	96
CHAPITRE V : LE ZONAGE EN CHIFFRES	98
V-1 Evaluation des superficies des différents zonages	98
V-1 Cohérence du zonage P.L.U avec les prévisions démographiques	99



LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU

I

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 I et II, ont apporté de profondes modifications dans le domaine de l'urbanisme.

Afin d'intégrer ces nouvelles dispositions législatives, de permettre certains ajustements du document d'urbanisme, la municipalité de CREUZIER-LE-NEUF a entrepris de réviser son document de planification urbaine.

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 de développer l'identité communale et les activités présentes à Creuzier-Le-Neuf et de préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune.

Il s'agit dès lors :

- de créer un cœur de bourg et améliorer le cadre de vie résidentiel ;
- de développer les services et équipements à la population ;
- de maintenir les équilibres démographiques et l'attractivité résidentielle ;
- d'optimiser le potentiel d'accueil de nouvelles entreprises et pérenniser les activités économiques existantes ;
- de préserver les milieux naturels et les espaces agricoles ;
- d'améliorer la prise en compte de la dimension environnementale dans le développement



JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU P.A.D.D

II

II-1 LA METHODOLOGIE D'ELABORATION 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. Il intègre aussi le fruit des réunions thématiques (commerce, activité agricole...) au cours desquelles les participants ont eu à répondre aux questions suivantes : que faut-il préserver ?, que faut-il développer et que faut-il changer ?, pour le thème qui les concernait.

Le PADD prend en compte également les avis des personnes publiques qui ont été associées tout au long de la démarche.

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

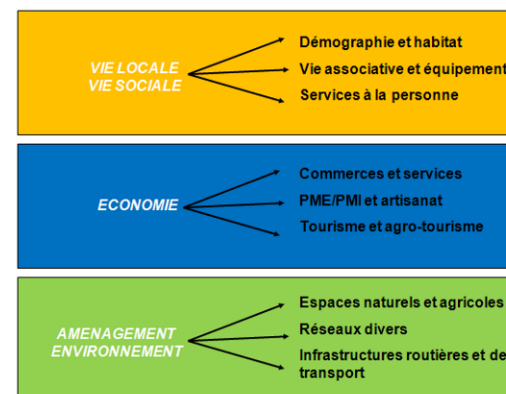
Dans un premier temps, selon 3 thèmes (Economie, Vie locale/vie sociale et Environnement/aménagement), les participants se sont interrogés collectivement sur les atouts que la commune possède et doit renforcer, mais aussi sur les faiblesses et points négatifs qu'elle doit minimiser, voir éliminer.

De manière classique, les atouts (internes ou endogènes au territoire) et les opportunités (externes ou exogènes au territoire) peuvent constituer des points d'ancrage ou d'appui pour développer un projet, une action.

Au contraire, les faiblesses (internes ou endogènes au territoire), les menaces (externes ou exogènes) 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.



VIE SOCIALE

Atouts

- Population plutôt jeune et en hausse
- Cadre de vie agréable
- Majorité de maisons individuelles
- Parc de logements récents
- Tissu associatif riche
- Présence d'un groupe scolaire de qualité
- Equipements sportifs de qualité
- Equipements publics de qualité
- Salle polyvalente
- Eglise rénovée

Faiblesses

- Manque d'un cœur de village constitué, avec commerces et services
- Pas de service médical de proximité (médecin rural, infirmières...)
- Manque de loisirs, services et structures pour personnes âgées ou handicapées
- Manque de services sociaux
- Manque d'un lieu de rencontres, pas ou peu d'espaces publics
- Manque de structures de garde pour enfants (crèche)
- Manque de logements locatifs
- Commune-dortoir

Opportunités

- Création d'un cœur de bourg

Menaces

- Dépendance grandissante vis-à-vis de la ville-centre

Atouts

- Tissu artisanal dynamique
- Présence ZA Ancises 1
- Préservation des espaces agricoles
- Activité agricole dynamique
- Agriculture responsable
- Deux restaurants
- Hôtels
- Coopérative d'insémination
- Situation géographique : porte d'entrée Nord et Est de Vichy
- Bonne desserte routière

Faiblesses

- Absence de commerce de proximité
- Manque de services de garde d'enfants (crèche)
- Absence de commerces ambulants
- Détérioration du paysage en raison d'implantation de bâtiments industriels
- Manque de personnel qualifié
- Manque de restauration rapide

Opportunités

- Proximité de Vichy
- Proximité de Cusset

Menaces

- Déplacements domicile-travail importants
- Extension en cours des Ancises : Ancises 2
- Départ de l'activité d'insémination

Atouts

- Bonne desserte routière
- Chemins de randonnées de qualité
- Site naturel du Mourgon
- Services de transport à domicile (Mobival et Mobil'hand)
- Paysages naturels variés (espaces boisés, verts...)
- Points de vue remarquables depuis les coteaux
- Bonne gestion de l'espace (zones agricoles, urbaines, industrielles...)

Faiblesses

- Manque d'entretien du bâti
- Mauvaise desserte par les transports collectifs
- Manque d'entretien des cours d'eaux
- Réseau d'assainissement incomplet
- Absence de bourg
- Habitat dispersé
- Défaut de signalisation
- Nuisances liées à la RD 2209
- La RD2209 coupe la commune en deux
- Manque voies pour 2 roues
- Pas de transport collectif pour desservir la ZA
- ZA dégrade le paysage

Opportunités

- Potentiels de terrains à urbaniser
- Potentiels de fonciers d'entreprises et industriels
- Bonne situation de la commune
- Contournement RD 2209

Menaces

- Nuisances liées aux grands axes routiers (Moulins-Vichy...)
- Absence de contournement de Creuzier-le-Neuf
- Manque de stationnement pour poids lourds
- Manque d'identité de la commune

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-NEUF :**

1. DEVELOPPER L'IDENTITE DE LA COMMUNE

➤ Créer un véritable cœur de bourg

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **développer la vie locale**, de **favoriser l'attractivité résidentielle et économique** de la commune, et de **créer un lieu fédérateur**, identifiable comme l'épicentre de la vie sociale et communale.

➤ Développer les services et équipements à la population

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **développer une offre de proximité** capable de satisfaire les besoins essentiels des habitants, dont les services enfance et personnes âgées, de **limiter les déplacements** vers la ville-centre, et de **favoriser la rencontre des habitants** et améliorer la vie locale.

2. OPTIMISER LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

➤ Maintenir les équilibres démographiques et l'attractivité résidentielle

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **favoriser un renouvellement de la population** nécessaire à l'animation de la vie locale et la pérennité des équipements, de garder une population jeune et **limiter le vieillissement de la population**, de **limiter l'expansion urbaine autour des pôles urbanisés** et **d'éviter le mitage péri urbain**.

➤ Optimiser le potentiel d'accueil de nouvelles entreprises et pérenniser les activités économiques existantes

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de préserver et **renforcer le tissu économique et l'attractivité de la commune**, notamment au niveau du bassin de Vichy Val d'Allier, de mettre l'accent sur la promotion économique et **l'implantation effective de nouvelles structures**, de **favoriser la création de nouveaux emplois**, et de **réduire les déplacements domicile-travail**.

3. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DU TERRITOIRE

➤ Préserver les milieux naturels et les espaces agricoles

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **préserver la qualité des paysages** et leur caractère rural bourbonnais, de **maintenir le bocage traditionnel**, élément identitaire de la commune, de **préserver les zones sensibles**, notamment les zones humides et espaces boisés, et de **poursuivre la mise à niveau de l'assainissement collectif et individuel**.

➤ Améliorer la prise en compte de la dimension environnementale dans le développement

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **trouver un équilibre entre espaces urbanisés, espaces naturels et agricoles**, dans une logique de complémentarité, et de **développer l'urbanisation de manière raisonnée**.

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-NEUF, synthétisé ci-après :

La commune connaît un développement basé sur une triple vocation :

- **résidentielle** : l'attractivité résidentielle de CREUZIER-LE-NEUF se fonde sur sa qualité et son cadre de vie et sur sa proximité avec la ville-centre Vichy : un cadre de vie calme et tranquille, des équipements publics de qualité (écoles, mairie, salle polyvalente...). Située entre Vichy et Saint-Germain-des-Fossés, la commune marque une zone de transition dans un monde urbain, caractérisé par la prépondérance de l'agglomération vichyssoise, et des espaces ruraux à l'Est.

Ce contexte est source de dynamisme démographique et résidentiel favorisé par le développement de nouvelles zones d'habitat. En revanche, il convient de limiter le mitage et l'étalement urbain ainsi que le morcellement des propriétés qui favorisent une urbanisation désordonnée et qui impactent sur l'harmonie du paysage global.

- **économique** : le développement économique de CREUZIER-LE-NEUF est essentiellement dépendant de sa situation géographique en tant que porte d'entrée Nord de l'agglomération vichyssoise. Cette position tend à favoriser l'implantation et le développement de la zone d'activités communautaire des Ancises, sur laquelle une quinzaine d'entreprises sont actuellement implantées.

Cette première zone d'activités n'offrant quasiment plus de disponibilité foncière, et compte tenu de la faible offre foncière disponible sur les autres zones communautaires, VVA a entrepris la création d'une nouvelle ZAC, dans la continuité Nord de celle-ci. Le développement d'un nouvel espace économique contribuera ainsi à offrir de nouvelles potentialités d'attractivité pour le territoire.

Ces nouvelles conditions d'attractivité et les caractéristiques de CREUZIER-LE-NEUF doivent conjuguer une politique volontariste de développement économique par l'aménagement de cette zone d'activités.

Par ailleurs, il convient également de limiter l'évasion commerciale vers Vichy en renforçant la structure en commerces et services de proximité.

La commune doit également accompagner l'activité agricole qui représente 60% du territoire communal. L'activité agricole joue en effet un rôle important dans l'économie locale et la qualité du cadre paysager de la commune. Il reste peu d'exploitations sur la commune et les surfaces exploitées subissent une pression foncière forte. La déprise rurale et le morcellement des propriétés agricoles constituent également des menaces à minimiser.

- **paysagère et patrimoniale** : l'attractivité communale provient également de la qualité des paysages du territoire, typique des paysages bourbonnais, caractérisés par la présence d'une trame bocagère bien préservée. En ce qui concerne le patrimoine bâti ancien du centre historique, celui-ci n'offre pas des conditions de réhabilitation adaptées aux contraintes des activités résidentielles et économiques contemporaines. Des ilots sont ainsi peu à peu délaissés et certains espaces sont sous valorisés. Le centre historique est à préserver et entretenir, mais le potentiel de développement de la commune ne se situe pas dans ce secteur. La mise en valeur des espaces publics doit être réfléchie et intégrée aux enjeux de développement des activités de commerces et services.

Ainsi, dans chaque groupe de travail, il a été demandé d'identifier les actions que la commune devrait mettre en œuvre dans les années à venir pour contrecarrer les points faibles et accentuer les points forts. Chaque suggestion a été traduite en orientations de développement. Les tableaux ci-après synthétisent ce travail.

DEFI N°1

DEVELOPPER L'IDENTITE DE LA COMMUNE

ENJEU N°1 : Créer un véritable cœur de bourg et améliorer le cadre de vie résidentiel

- Générer une politique urbaine en faveur de la création d'un cœur de village, en tant qu'espace de centralité entre les différents quartiers résidentiels, en valorisant les espaces disponibles autour du pôle constitué par la mairie, l'école, les équipements sportifs...
- Créer une place urbaine pour recevoir des activités de commerces et services.
- S'approprier et aménager la RD2209 afin d'en réduire les nuisances, de sécuriser sa traversée urbaine (partage de la voirie selon les modes de déplacements) et de limiter son effet de coupure entre les quartiers résidentiels Est/Ouest.
- Tendre vers une meilleure structuration dans l'aménagement des espaces urbanisés ou à urbaniser, densifier les pôles existants, et limiter l'étalement urbain.
- Créer des espaces de convivialité propices à la rencontre et aux échanges et rompant avec l'image de commune dortoir (espaces publics, espaces verts, jeux pour enfants,...)
- Encourager la réalisation de la déviation de la RD2209 traversant les quartiers pavillonnaires afin de supprimer le trafic de transit entre la ville centre et le nord de l'agglomération.
- Aménager et valoriser l'entrée nord de l'agglomération à hauteur du giratoire entre la RD907 et la RD2209.

ENJEU N°2 : Développer les services et équipements à la population

- Favoriser l'implantation d'un commerce multiservices et développer une offre de services et/ou d'équipements à la population répondant aux besoins des personnes âgées et de la petite enfance, autour du projet de cœur de village.
- Informer d'avantage sur les services à la personne existants mis en place à l'échelle de l'agglomération (transport à la demande...)

DEFI N°2**OPTIMISER LES
POTENTIELS DE
DEVELOPPEMENT
DE LA COMMUNE****ENJEU N°1 : Maintenir les équilibres démographiques et l'attractivité résidentielle**

- Diversifier la typologie de l'habitat en direction du logement locatif et favoriser la mobilité résidentielle.
- Libérer une offre foncière en adéquation avec les équipements communaux et permettant un rythme de construction annuel de 6 à 10 logements.
- Favoriser la réhabilitation des logements anciens et leur adaptation aux personnes à mobilité réduite.
- Satisfaire les besoins en commerces/services de première nécessité.
- Atténuer l'image de commune dortoir par des aménagements d'espaces publics de qualité et la création d'un cœur de village ou de pôles de quartiers.
- Pérenniser l'emploi à l'échelle de l'agglomération.

ENJEU N°2 : Optimiser le potentiel d'accueil de nouvelles entreprises et pérenniser les activités économiques existantes

- Favoriser la commercialisation de la ZAC des Ancises
- Prendre en compte les contraintes d'exploitation et les besoins de développement des entreprises existantes
- Accompagner le dynamisme du tissu artisanal
- Développer l'offre de services aux entreprises
- Préserver l'activité agricole

DEFI N°3**PRESERVER ET
VALORISER LE
PATRIMOINE
NATUREL ET
PAYSAGER DU
TERRITOIRE****ENJEU N°1 : Préserver les milieux naturels et les espaces agricoles**

- Maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace par le développement résidentiel.
- Limiter le développement de l'habitat diffus autour des pôles urbanisés et équipés.
- Conserver et entretenir la richesse naturelle : bocage, boisements, arbres isolés, lignes de crête, collines... tant pour leur diversité écologique que pour leur intérêt paysager.
- Préserver et valoriser les points de vue remarquables.
- Préserver les espaces agricoles nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles.
- Préserver les zones humides, notamment la vallée du Mourgon et améliorer la qualité des eaux superficielles.

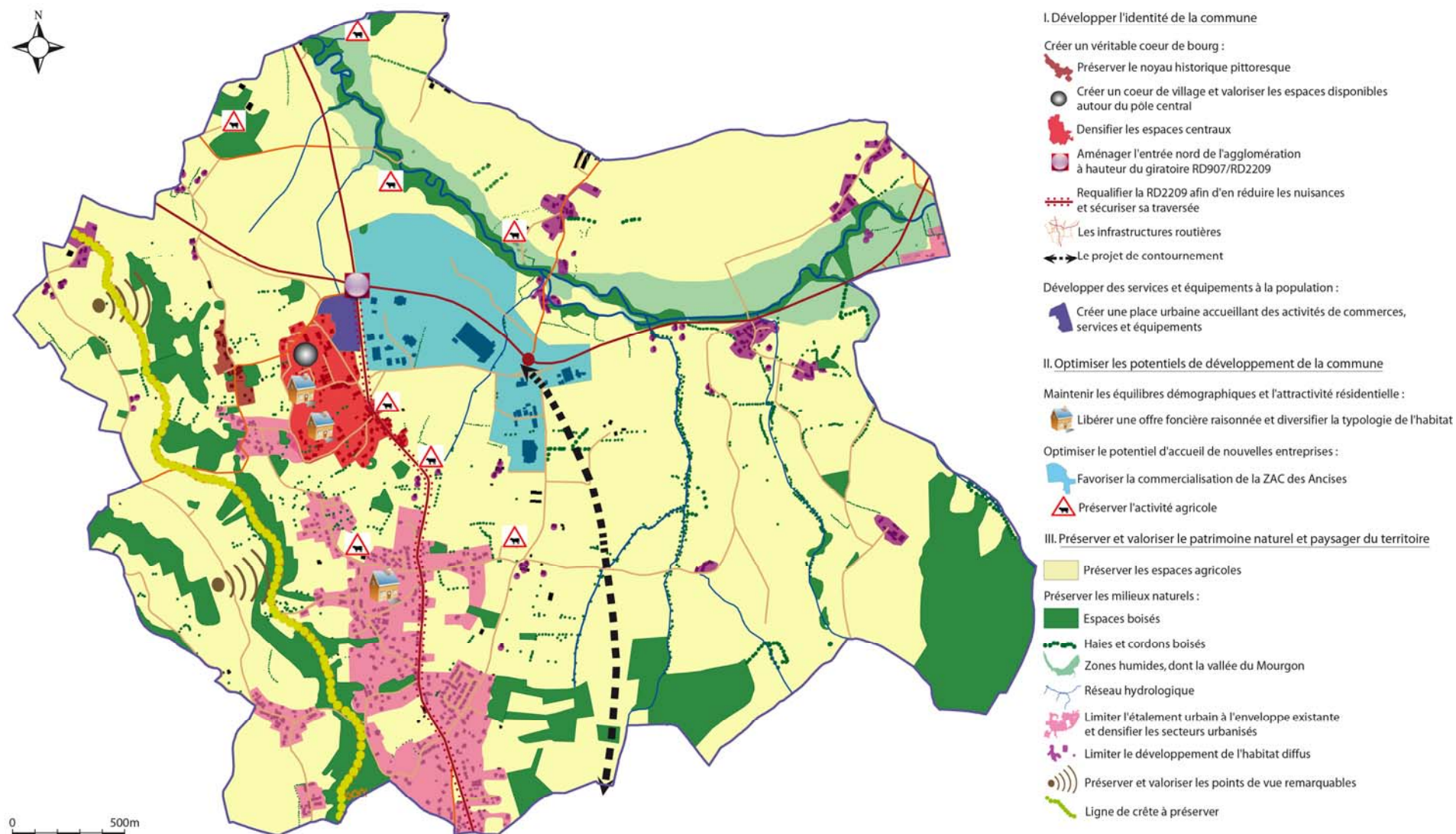
ENJEU N°2 : Améliorer la prise en compte de la dimension environnementale dans le développement

- Améliorer l'intégration paysagère de la ZA des Ancises en favorisant la plantation d'arbres pour reconstituer le bocage.
- Prendre en compte les préconisations de la charte architecturale et paysagère de VVA et les spécificités du contexte environnemental dans les projets d'aménagement.
- Renforcer le réseau d'assainissement collectif en partenariat avec VVA.
- Sensibiliser la population au respect de l'environnement.
- Développer une urbanisation raisonnée prenant en compte les besoins réels ainsi que les contraintes naturelles, paysagères et architecturales.
- Promouvoir les énergies renouvelables et le recours aux matériaux innovants.
- Améliorer le traitement des franges entre espaces urbanisés et espaces ruraux.

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.

Représentation cartographique du PADD



II-2 LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Principaux objectifs, enjeux et orientations du PADD	Traduction réglementaire
DEFI N°1 DEVELOPPER L'IDENTITE DE LA COMMUNE	
ENJEU N°1 : Créer un véritable cœur de bourg et améliorer le cadre de vie résidentiel ➤ Générer une politique urbaine en faveur de la création d'un cœur de village, en tant qu'espace de centralité entre les différents quartiers résidentiels, en valorisant les espaces disponibles autour du pôle constitué par la mairie, l'école, les équipements sportifs... ➤ Créer une place urbaine pour recevoir des activités de commerces et services. ➤ Tendre vers une meilleure structuration dans l'aménagement des espaces urbanisés ou à urbaniser, densifier les pôles existants, et limiter l'étalement urbain. ➤ Créer des espaces de convivialité propices à la rencontre et aux échanges et rompant avec l'image de commune dortoir (espaces publics, espaces verts, jeux pour enfants,...)	La création d'un cœur de village actif pour la commune de Creuzier-Le-Neuf s'avère être un enjeu majeur d'aménagement et de développement durables, car il est envisagé la diversification des fonctions au sein d'un espace central : habiter, consommer, se divertir. La concentration de ces fonctions sur les terrains auparavant occupés par <i>Genesisia</i>, à proximité directe de la mairie, l'école et les équipements sportifs, est une opportunité intéressante. Les objectifs poursuivis 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), afin de réduire les flux de déplacements en direction de la ville-centre. Le PLU comprend des orientations d'aménagement définies pour le secteur des anciens terrains <i>Genesisia</i>, zonés en secteurs à urbaniser à constructibilité immédiate ou à urbanisation différée. Le PLU a par ailleurs prévu plusieurs emplacements réservés dans le bourg afin d'une part de renforcer la capacité de stationnement à proximité des commerces et d'autre part de rendre possible l'aménagement d'une place de village, qui participerait à l'amélioration de l'image de la commune et à son attractivité, et enfin de permettre l'extension des équipements publics (écoles, pôle santé, résidences personnes âgées). La réflexion d'aménagement d'un cœur de village pourrait être poursuivie et approfondie dans le cadre de la mise en place d'un autre outil que le PLU, par exemple une procédure de CCAB (Contrat Communal d'Aménagement de Bourg). La commune a par ailleurs établi un protocole visant à l'aménagement du futur cœur de village avec <i>Genesisia</i> en vue de rendre opérationnel cet aménagement à moyen terme.

➤ S'approprier et aménager la RD2209 afin d'en réduire les nuisances, de sécuriser sa traversée urbaine (partage de la voirie selon les modes de déplacements) et de limiter son effet de coupure entre les quartiers résidentiels Est/Ouest. ➤ Encourager la réalisation de la déviation de la RD2209 traversant les quartiers pavillonnaires afin de supprimer le trafic de transit entre la ville centre et le nord de l'agglomération. ➤ Aménager et valoriser l'entrée nord de l'agglomération à hauteur du giratoire entre la RD907 et la RD2209.	Dans la continuité de la constitution d'un cœur de bourg, un réaménagement de la RD2209 en concertation avec le CG03 prévoit une sécurisation de sa traversée routière, et vise une appropriation de cet espace public par les habitants, pour en atténuer l'effet rupture entre les espaces urbanisés de la commune. En parallèle, il est souhaité à plus long terme la réalisation d'une déviation de la RD2209 par le Conseil Général, afin de supprimer le trafic de transit. L'emprise de ce futur axe est reportée sur le plan de zonage du PLU, en tant qu'emplacement réservé. Enfin la dernière orientation évoquée pour cet enjeu vise à constituer une zone de commerces et services de proximité bénéficiant d'une visibilité forte depuis la RD907 et la RD2209. Ce secteur bénéficie d'un zonage spécifique dans le PLU, à savoir une zone AUcs de 1,1 ha.
ENJEU N°2 : Développer les services et équipements à la population ➤ Favoriser l'implantation d'un commerce multiservices et développer une offre de services et/ou d'équipements à la population répondant aux besoins des personnes âgées et de la petite enfance, autour du projet de cœur de village. ➤ Informer d'avantage sur les services à la personne existants mis en place à l'échelle de l'agglomération (transport à la demande...)	L'analyse des activités implantées sur le territoire communal révèle l'absence marquée de tout commerce de proximité, excepté un restaurant. L'accompagnement du dynamisme des activités de commerces et services de proximité est une orientation qui vise la mise en œuvre de cette orientation sur le secteur AUcs. Cet enjeu est donc transversal avec les objectifs démographiques et économiques. Cette orientation, même si elle ne trouve pas de traduction dans le PLU, est à souligner car la diversité des services présents à l'échelle de l'agglomération est source d'attractivité du territoire et doit être identifiée. Creuzier-Le-Neuf bénéficie à la fois d'une attractivité résidentielle à l'échelle communale avec 1107 habitants, d'une attractivité économique, avec 400 à 500 emplois sur la ZA des Ancises, et la fréquentation de 10 000 à 15 000 véhicules par jour sur la RD2209.

DEFI N°2

OPTIMISER LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

ENJEU N°1 : Maintenir les équilibres démographiques et l'attractivité résidentielle

- Libérer une offre foncière en adéquation avec les équipements communaux et permettant un rythme de construction annuel de 6 à 10 logements.
- Diversifier la typologie de l'habitat en direction du logement locatif et favoriser la mobilité résidentielle.
- Satisfaire les besoins en commerces/services de première nécessité.
- Atténuer l'image de commune-dortoir par des aménagements d'espaces publics de qualité et la création d'un cœur de village ou de pôles de quartiers.
- Pérenniser l'emploi à l'échelle de l'agglomération.
- Favoriser la réhabilitation des logements anciens et leur adaptation aux personnes à mobilité réduite.

Le PLU instaure deux zones AUa à constructibilité immédiate en continuité des secteurs déjà urbanisés de la commune. Il s'agit d'une zone AUa de 3,3 ha, située stratégiquement au niveau du futur cœur de village. Des orientations d'aménagement ont été dessinées sur ce secteur.

Une seconde zone AUa se situe au cœur des quartiers résidentiels Sud, et représente une surface de 1,75 ha. Elle est également soumise à des orientations d'aménagements.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs aura lieu prioritairement dans ces deux zones. Elles permettront de proposer une offre diverse 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 développement durable.

Le reste du développement urbain à venir prochainement est prévu à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée, puisque près de 12 ha ont été recensés comme étant disponibles. Il est à noter un phénomène de rétention foncière important qui limite la disponibilité effective du foncier.

A une échelle de temps plus grande, une zone AU de 7,3 ha a été dessinée dans le PLU. Elle vise à constituer un cœur de village à la typologie d'habitat varié, présentant notamment de l'habitat semi-collectif, voire collectif. Il s'agit des tènements fonciers occupés par l'activité Genesia, qui présenteront dans le futur un potentiel de développement intéressant pour la commune de Creuzier-Le-Neuf. Une diversification des formes de l'habitat pourra y être envisagée, dans le cadre du projet de constitution d'un cœur de village.

L'orientation qui vise à favoriser 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. Cette orientation, que visent les objectifs du PLH VVA, nécessite la mise en place d'outils indépendants du PLU, faisant intervenir des acteurs publics (collectivité, agglomération, ANAH, DDT, département, CAF,...), et ne peut être envisagée sans le concours des acteurs privés (bailleurs...). La commune via le droit de préemption urbain pourra éventuellement selon les opportunités intervenir sur certains bâtiments jugés sensibles.

ENJEU N°2 : Optimiser le potentiel d'accueil de nouvelles entreprises et pérenniser les activités économiques existantes

- Favoriser la commercialisation de la ZAC des Ancises
- Prendre en compte les contraintes d'exploitation et les besoins de développement des entreprises existantes
- Accompagner le dynamisme du tissu artisanal
- Développer l'offre de services aux entreprises
- Préserver l'activité agricole

La compétence économique relève de la communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier, qui gère six zones d'activités sur la totalité du territoire, dont la ZAC des Ancises.

Le PLU instaure une zone UI de 61,5 ha intégrant la ZAC des Ancises, dont la tranche Sud ne dispose plus d'opportunité foncière. La zone des Ancises II est étendue au Nord, de l'autre côté de la RD 907, et est intégrée dans la zone UI du PLU.

La situation de Creuzier-Le-Neuf en tant que porte d'entrée Nord de l'agglomération par la RD 2209, au carrefour avec la RD907, tend à favoriser l'implantation d'entreprises et le développement de la zone d'activités des Ancises, sur laquelle une quinzaine d'entreprises sont actuellement implantées.

L'extension future de cette zone d'activités a donc été anticipée dans le PLU, et est intégrée dans le zonage.

L'accompagnement du dynamisme des activités artisanales est une orientation qui vise notamment à installer ou maintenir un tissu d'activités de proximité.

Concernant l'activité agricole, la concertation mise en œuvre avec les acteurs agricoles en activités 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 offre des possibilités d'extension à chaque exploitant ainsi que la possibilité d'implantation de nouvelles entités agricoles.

Par ailleurs, les zones d'urbanisation ont été définies de manière à ne pas porter préjudice aux exploitations. Ainsi, les zones AU sont en grande majorité situées dans l'enveloppe urbanisée ou mobilisent les terrains de la coopérative Genesia (centre d'insémination), qui doit cesser ses activités à l'horizon 2014.

Dans le zonage PLU, la zone A représente 411,15 ha, soit 37,31% de la surface totale de la commune.

DEFI N°3

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DU TERRITOIRE

ENJEU N°1 : Préserver les milieux naturels et les espaces agricoles

- Maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace par le développement résidentiel.
- Limiter le développement de l'habitat diffus autour des pôles urbanisés et équipés.
- Conserver et entretenir la richesse naturelle : bocage, boisements, arbres isolés, lignes de crête, collines... tant pour leur diversité écologique que pour leur intérêt paysager.
- Préserver et valoriser les points de vue remarquables.
- Préserver les zones humides, notamment la vallée du Mourgon et améliorer la qualité des eaux superficielles.
- Préserver les espaces agricoles nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles.

Le PLU prévoit deux zones AUa de respectivement 3,35 ha et de 1,74 ha, et une zone AU de 7,43 ha. Ces secteurs à urbaniser sont situés stratégiquement à proximité des équipements en cœur de village, et visent une densification du secteur, afin de limiter l'étalement urbain sur la commune.

Le secteur AUa situé plus au sud ne correspond pas à un secteur d'extension de la tache urbaine, mais vise bien à combler les dents creuses, selon un projet structuré, en suivant les orientations d'aménagement esquissées.

La zone UC correspond au périmètre actuel de la tache urbaine et ne prévoit pas d'extension de celle-ci.

Afin de limiter la diffusion éparse de l'habitat, les hameaux ont été limités strictement aux constructions existantes. Ne sont zonés en UC que les secteurs bénéficiant de l'assainissement collectif. Les autres secteurs d'habitat diffus sont zonés en Nha, où seuls sont autorisées les extensions du bâti existant, en surface limitée. Les zones Nha représentent un total de 21 ha sur tout le territoire communal. Les zones Nha ne sont pas desservies par l'assainissement collectif mais doivent faire l'objet de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux réglementations en vigueur.

Le PLU définit une zone N stricte de surface importante, à savoir 489,42 ha, soit 44,5% du territoire communal.

La zone naturelle a été définie pour protéger les espaces naturels (boisements, cours d'eau et leurs vallées...) ainsi que pour préserver les paysages, dont l'écrin vert qui ceinture le bourg et le domine depuis les hauteurs de la commune, et la ligne de crête. Des espaces boisés classés (43,7 ha) ont également été définis afin de garantir la préservation des cordons boisés.

Les cônes de vue sur la silhouette urbaine depuis la colline sont protégés par un zonage N.

La vallée du Mourgon bénéficie d'une protection de toute construction, le secteur étant caractérisé par un zonage N, qui délimite le talweg dessiné par le cours d'eau. Le bâti existant à proximité est restreint par un pastillage Nha.

Le PLU définit une vaste zone A de 411,15ha (37% de la commune) qui englobe l'ensemble des sièges d'exploitation et évite l'intrusion de l'urbanisation à l'intérieur des

	terres agricoles. Il s'agit en effet, de limiter au maximum le mitage de l'espace rural et la création de terrains difficilement exploitables susceptibles d'évoluer en friche et de nuire à la qualité des paysages. Le règlement du PLU intègre des dispositions architecturales et paysagères visant à préserver une certaine homogénéité architecturale tout en permettant l'évolution des modes d'habitat.
ENJEU N°2 : Améliorer la prise en compte de la dimension environnementale dans le développement ➤ Améliorer l'intégration paysagère de la ZA des Ancises en favorisant la plantation d'arbres pour reconstituer le bocage. ➤ Prendre en compte les préconisations de la charte architecturale et paysagère de VVA et les spécificités du contexte environnemental dans les projets d'aménagement. ➤ Renforcer le réseau d'assainissement collectif en partenariat avec VVA. ➤ Sensibiliser la population au respect de l'environnement. ➤ Développer une urbanisation raisonnée prenant en compte les besoins réels ainsi que les contraintes naturelles, paysagères et architecturales. ➤ Promouvoir les énergies renouvelables et le recours aux matériaux innovants. ➤ Améliorer le traitement des franges entre espaces urbanisés et espaces ruraux.	Certaines préconisations de la charte architecturale et paysagère établie par VVA ont été intégrées dans le règlement du PLU. La commune et VVA ont engagé une étude diagnostic de son réseau d'assainissement et une mise à jour du zonage assainissement. Cette mise à jour étant indispensable pour la cohérence avec le zonage PLU. Il faut savoir également que le choix des zones à urbaniser et de l'extension éventuelle des zones urbaines a pris en compte la desserte par les réseaux collectifs notamment d'eau et d'assainissement. Des actions de sensibilisation peuvent être menées par la collectivité en dehors du cadre du PLU, visant à réduire les consommations en eau, en énergies, limiter les déplacements en véhicule personnel, inciter aux modes doux, covoiturage ou transports collectifs... Les zones urbaines et à urbaniser se situent dans le bourg et dans sa proche périphérie afin de ne pas poursuivre le mitage du territoire rural et de ne pas consommer trop d'espace naturel et agricole (urbanisation résidentielle, réseaux, voies). Les surfaces à urbaniser ont été estimées d'après les projections démographiques de la commune. Le règlement du PLU autorise les installations relatives à l'usage des énergies renouvelables (panneaux solaires, toit terrasse végétalisé pour la rétentions des eaux de pluie...)



PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRACOMMUNALES

III

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 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^{er}, nécessitant la réécriture complète de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme. Il y est précisé que :

« 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 : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ; 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 ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

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 en matière 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 et de développement des transports collectifs.

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 technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de CREUZIER-LE-NEUF 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 sont admises à condition d'être compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitation, ainsi qu'une zone à usage d'activités ;
- ➔ 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.

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 ».

La commune de CREUZIER-LE-NEUF fait partie du Schéma Directeur de Vichy valant Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 20/12/2001 par la Communauté d'Agglomération Vichyssoise.

En cela, la communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier, en tant que structure porteuse du schéma directeur, a été associée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU.

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 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-Neuf, 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 esquissées.

La protection de la ligne de crête qui sépare les communes de Creuzier-Le-Neuf et Creuzier-Le-Vieux a été renforcée pour préserver cette coupure verte à dominante agricole et naturelle.

D'autre part, un Programme Local de l'Habitat a été approuvé sur l'agglomération de Vichy, pour la période 2010-2015. Les 23 communes membres de la communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier sont concernées.

Le diagnostic a identifié Creuzier-Le-Neuf comme une des communes où les fonctions résidentielles, d'emplois et de services sont mixtes. Tout en ayant la volonté d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, la commune souhaite également préserver son caractère semi-rural et sa qualité de vie. Au regard des objectifs de production de logements sur la période 2010-2015, il est prévu sur la commune de Creuzier-Le-Neuf la production de 30 logements en accession à la propriété, 3 logements sociaux publics, 3 logements à loyer libre. Ces éléments ont été traduits dans le PLU, avec le choix fait de limiter fortement les zones à ouvrir à l'urbanisation.

Un maillage des voies à usage automobile ou piéton a par ailleurs été repensé pour favoriser les continuités et permettre des alternatives à la fréquentation de la RD2209 qui traverse la commune. Le projet de déviation de la RD2209 a été confirmé par le Conseil Général. La commune est en effet concernée par le projet de contournement de la RD2209, matérialisé par un emplacement réservé dans le PLU, à proximité duquel aucune extension de l'urbanisation n'a été prévue.

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.

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-NEUF (art. L.126-1 et R.123-14 du code de l'urbanisme).

Sur le territoire communal s'appliquent 5 servitudes d'utilité publique :

- ⇒ Servitude d'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)
- ⇒ Servitude de protection des installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public (JS1)
- ⇒ Servitude du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) : retrait gonflement des argiles
- ⇒ Servitudes des relations aériennes, protection de la circulation aérienne, servitude de balisage des aérodromes (T4 et T5) pour l'aérodrome de Vichy Charmeil.
- ⇒ Servitudes zone de bruit autour des axes RD2209 et RD907.

Les dispositions du PLU sont compatibles avec l'existence de ces servitudes.
--

D'autre part, aucun projet d'intérêt général au sens de l'article L 121-12 et R. 121-13 du code de l'urbanisme ne concerne le territoire de CREUZIER-LE-NEUF.



LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES ASPECTS REGLEMENTAIRES

IV

IV-1 INTRODUCTION

Les dispositions réglementaires du PLU de CREUZIER-LE-NEUF 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 chacun 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 ;
- la présence de réseaux collectifs suffisants pour desservir les futures constructions ;
- la présence de terrains aptes à l'assainissement individuel ;
- la topographie des terrains ;
- les contraintes foncières et la préservation du patrimoine de la commune.

IV-2 LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

↳ Optimiser les potentiels de développement de la commune

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 trois types de zones U en fonction de la forme urbaine et de la vocation des secteurs concernés :

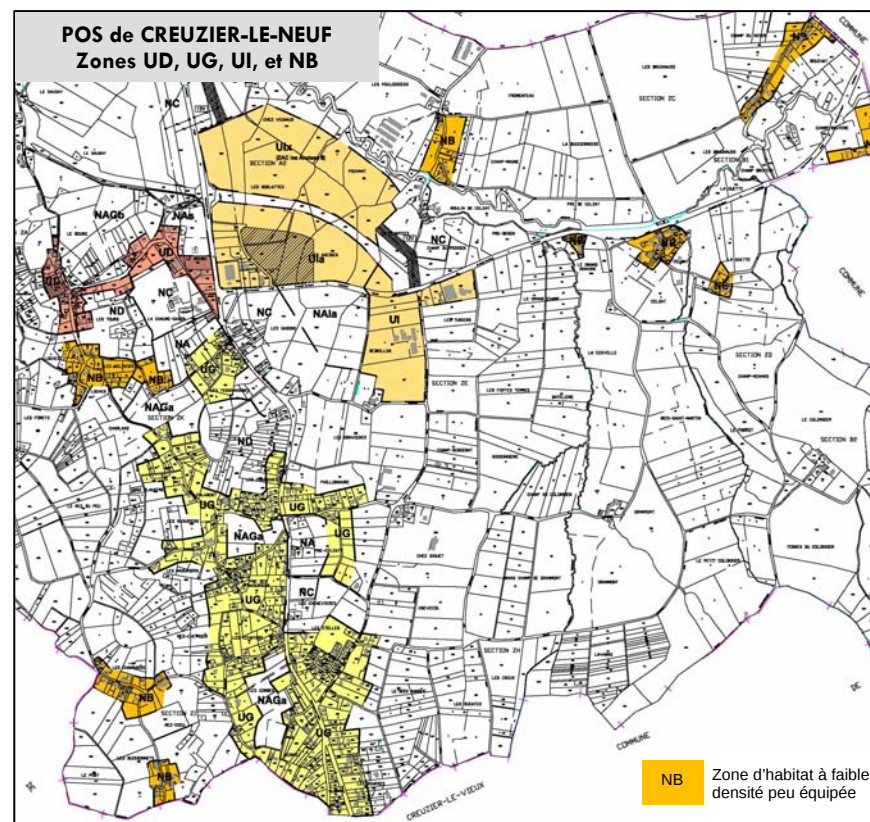
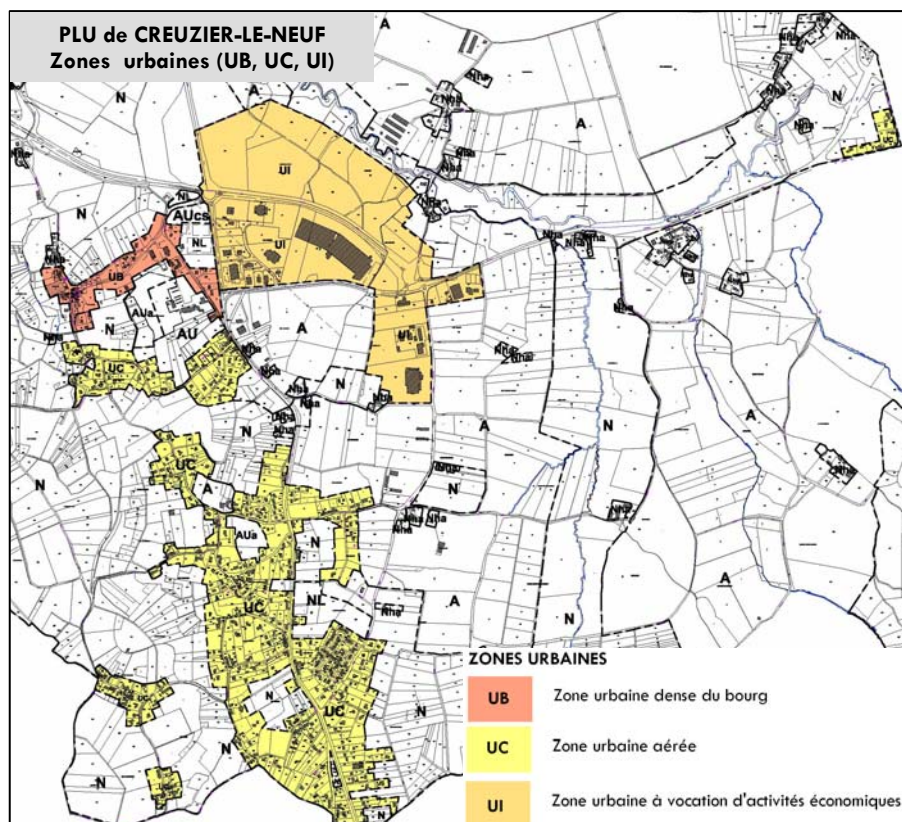
→ **La zone UB** : Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg historique et les secteurs récents affectés aux services et équipements. Elle est dédiée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements, et est desservie en assainissement collectif.

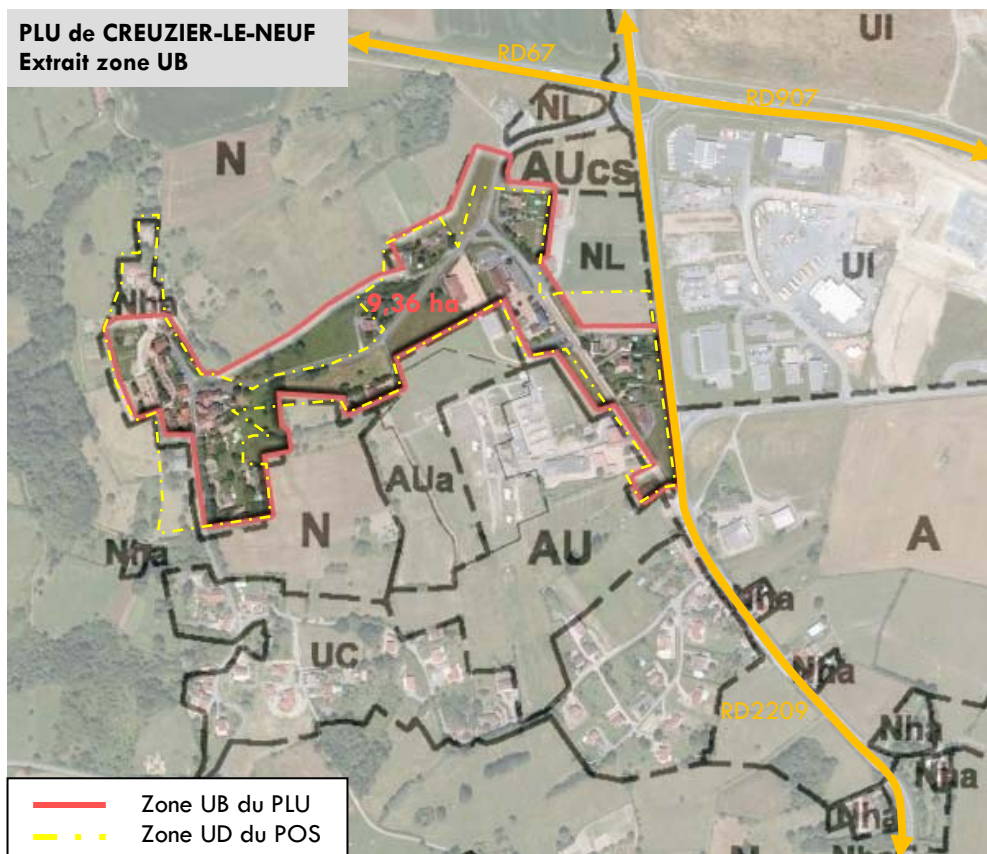
→ **Les zones UC** : Elles correspondent aux quartiers mixtes moins denses d'extensions périphériques au bourg et les secteurs de hameaux desservis en assainissement collectif. Elles sont dominées par une vocation d'habitat ;

→ **La zone UI** : Elle correspond à la zone réservée à l'accueil d'activités économiques sur la ZAC des Ancises.

Au total, l'ensemble des zones Urbaines représente une superficie de 151,15 hectares soit 13,1% du territoire communal.

Les zones U représentaient 126 ha dans le POS, auxquels s'ajoutaient 23,3 ha de zones NB réparties en 9 secteurs. Sur ces 9 zones NB, 3 secteurs desservis par l'assainissement collectif ont été classés en UC dans le PLU. Les autres secteurs ont été classés en Nha « inconstructibles ».





Aspects réglementaires de la zone UB : Afin de respecter l'ordonnancement architectural propre au centre-bourg, les constructions doivent s'implanter, à moins que le bâtiment à construire ne soit aligné sur la voie, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres, et ce, pour ne pas compromettre l'aménagement futur de la voie, la visibilité ou la sécurité. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines. La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle du bâti voisin, soit au maximum 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Les zones urbaines denses du bourg ⇨ la zone UB

CARACTERISTIQUES ET PERIMETRE DE LA ZONE UB DU BOURG :

La zone urbaine du bourg (UB) (ancienne zone UD du POS) qui représente 9,36 ha, est une zone à vocation mixte où se mêlent habitat et activités complémentaires (équipements et services, comme l'école ou la mairie).

Son périmètre a quelque peu évolué par rapport au POS (+0,4 ha). Certains secteurs non soumis à l'assainissement collectif en ont été exclus. D'autres, qui avaient connu des constructions depuis le POS, ont été intégrés. Par ailleurs, le choix des élus étant de préserver la structure du bourg ancien, situé sur les coteaux ouest, il a été décidé de ne pas procéder à de nouvelles constructions dans ce secteur. La zone U a donc été réduite au niveau de deux parcelles.

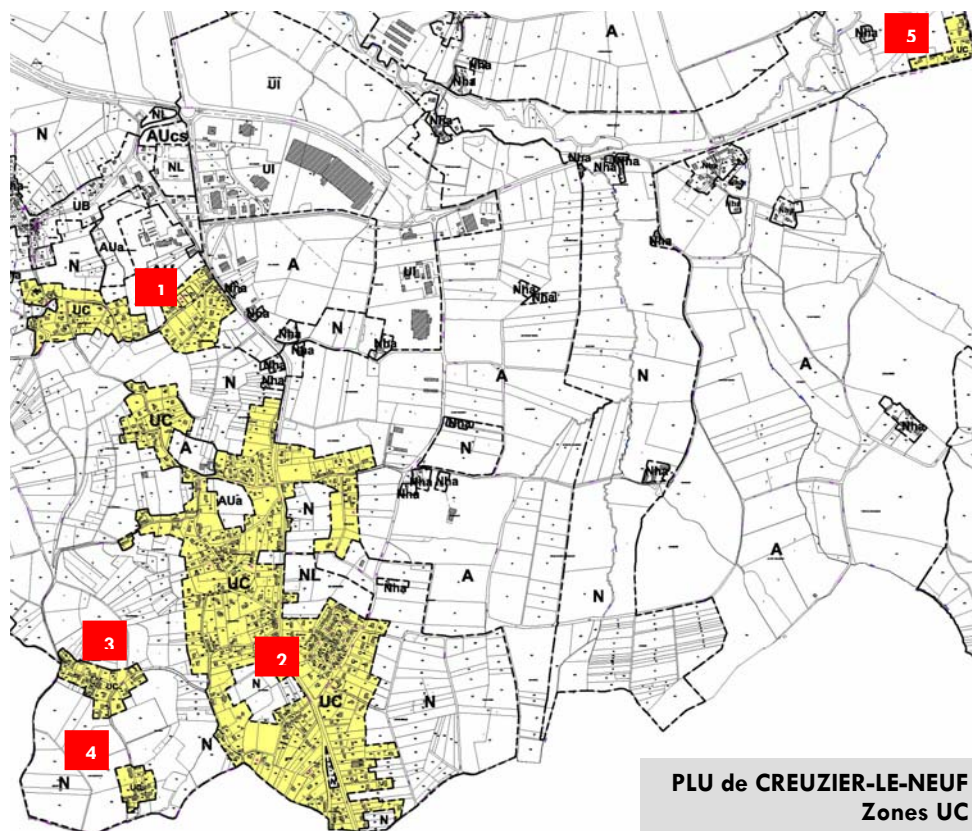
Ainsi la zone UB correspond au tissu urbain dense et ancien du bourg globalement continu et construit à l'alignement. Ici, outre l'habitat se trouvent essentiellement les équipements publics et la structure de services de la commune.

Compte tenu de la densité du bâti et de la topographie, cette zone offre quelques possibilités de constructions nouvelles.

L'offre foncière est en effet de 2,4 ha, correspondant à quelques dents creuses à combler.

La vocation de cette zone est plutôt de favoriser la rénovation du bâti existant et notamment des bâtiments vacants en vue d'attirer de la population dans le bourg.

Les zones urbaines peu denses $\Rightarrow$ les zones UC



CARACTERISTIQUES ET PERIMETRE DES ZONES UC EN PERIPHERIE DU BOURG :

Il s'agit des zones d'habitat de type pavillonnaire situées au sud du centre-bourg de part et d'autre de la RD2209, et desservies par l'assainissement collectif :

→ La zone UC des Teissonnières et des Selzattes :

Elle représente 10,92 ha et se situe en bordure Sud du centre-bourg (1). Le secteur était séparé en deux zones distinctes dans le POS : une zone NB et une zone UG. Les périmètres ont quelque peu été modifiés pour intégrer de nouvelles constructions.

Les surfaces constructibles ont été augmentées légèrement, car il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement du village de Creuzier-Le-Neuf, situé à proximité du futur cœur de bourg. L'offre foncière disponible est égale à 11 980 m².

→ La zone UC Sud :

Il s'agit de la zone UC la plus importante, 62,72 ha, qui s'est étalée fortement le long de la RD2209 en direction de Vichy (2). Le zonage a été adapté par rapport à la zone UG du POS, certains secteurs ayant été exclus comme « Les Combes » par exemple. La zone UC s'en tenant à la tache résidentielle existante, celle-ci a très peu augmenté par rapport à la zone UG du POS (+1,7 ha). L'offre foncière disponible est égale à 99 630 m², ce qui est assez important et va permettre d'offrir un potentiel de développement résidentiel pour la commune.

→ La zone UC Les Chambards :

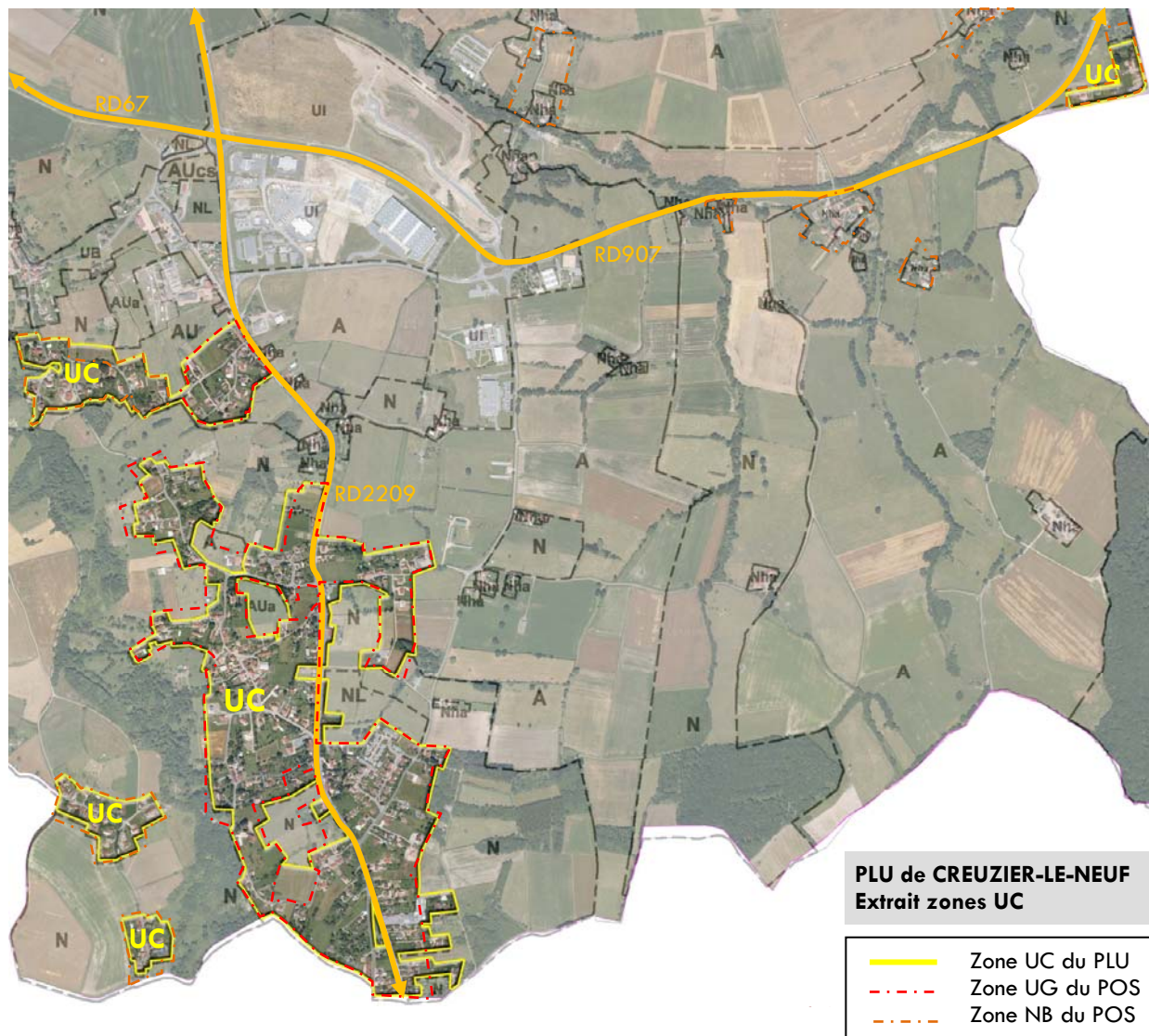
Cette zone UC correspond au hameau des Chambards (3), desservi en assainissement collectif. Il s'agit d'une zone de 3,38 ha, auparavant classée en NB dans le POS. Le périmètre a été adapté par rapport au POS, réduisant quelque peu la surface de la zone dans une perspective de développement durable et pour éviter l'étalement du bâti. L'offre foncière est très faible, 2 483 m², soit deux parcelles à combler.

→ La zone UC Les Bussonets :

Cette zone UC correspond au lieu-dit des Bussonets (4), desservi en assainissement collectif. Il s'agit d'une petite zone de 1,52 ha, auparavant classée en NB dans le POS. Le périmètre a été adapté par rapport au POS, réduisant quelque peu la surface de la zone dans une perspective de développement durable et pour éviter l'étalement du bâti. L'offre foncière est nulle.

→ **La zone UC Champ-Bruyère :**

Cette zone UC correspond au lieu-dit *Champ-Bruyère* (5), desservi en assainissement collectif. Il s'agit d'une petite zone de 1,54 ha, auparavant classée en NB dans le POS. Le périmètre a été adapté par rapport au POS, réduisant quelque peu la surface de la zone dans une perspective de développement durable et pour éviter l'étalement du bâti. L'offre foncière est faible, de l'ordre de 3 245 m².



Au total, les zones UC représentent 80,29 ha, soit 7,29% du territoire communal.

Les zones UG représentaient 65,36 ha dans le POS. Cet écart est essentiellement dû à l'intégration des secteurs auparavant classés en NB (les Teissonières, les Chambards, les Bussonets, Champ Bruyère) en zone UC, en raison de leur desserte en assainissement collectif, et de la composition de leur cadre bâti.

Les périmètres n'ont pas été étendus.

L'offre foncière disponible en zone UC représente 11,73 ha, ce qui est relativement important.

La disponibilité foncière présente en zone UC, héritière de l'étalement urbain réalisé par le passé sur la commune, limite les besoins en zone AU.

Les propriétés foncières sont cependant morcelées suite aux divisions successives. La rétention foncière est forte, le foncier servant d'épargne.

Aspects réglementaires des zones UC :

Comme pour la zone UB, les articles 1 et 2 sont rédigés de manière à favoriser la mixité urbaine. Seules les constructions à vocation agricole et industrielle, les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat, les terrains de camping et de caravanage, les carrières et les habitats légers de loisirs sont interdits.

Les constructions nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, sauf en cas d'impossibilité technique.

Concernant l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies, le règlement de la zone UC impose un recul de 5 mètres afin de conserver la morphologie des secteurs résidentiels et de préserver des possibilités d'élargissement de certaines voiries le cas échéant, ou le stationnement des véhicules hors des voies publiques. Cependant, afin de favoriser d'autres modes d'habitation que le pavillon individuel, et pour favoriser la densification des secteurs pavillonnaires, des implantations autres sont possibles, pour tenir compte du bâti existant, lorsqu'il s'agit de logements collectifs ou opérations d'ensemble, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour les mêmes raisons, le PLU permet l'implantation des constructions en limite séparative. Ceci est par ailleurs bénéfique pour la limitation de la consommation d'énergie des logements.

Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés de manière à permettre la densification de ces quartiers pavillonnaires. Seule la continuité des volumes bâtis sera recherchée.

L'article 10 limite la hauteur à 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions d'habitations individuelles principales et 9 mètres à l'égout du toit pour les immeubles collectifs, les équipements publics et les bâtiments d'activités, respectant la morphologie architecturale du bâti existant.

L'article 12 exige au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, pour les opérations comprenant au moins 5 logements, il est exigé en plus 1/2 place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place pour 25 m² de SHON,
- pour les constructions à usage commercial : si la surface de vente est supérieure à 250 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

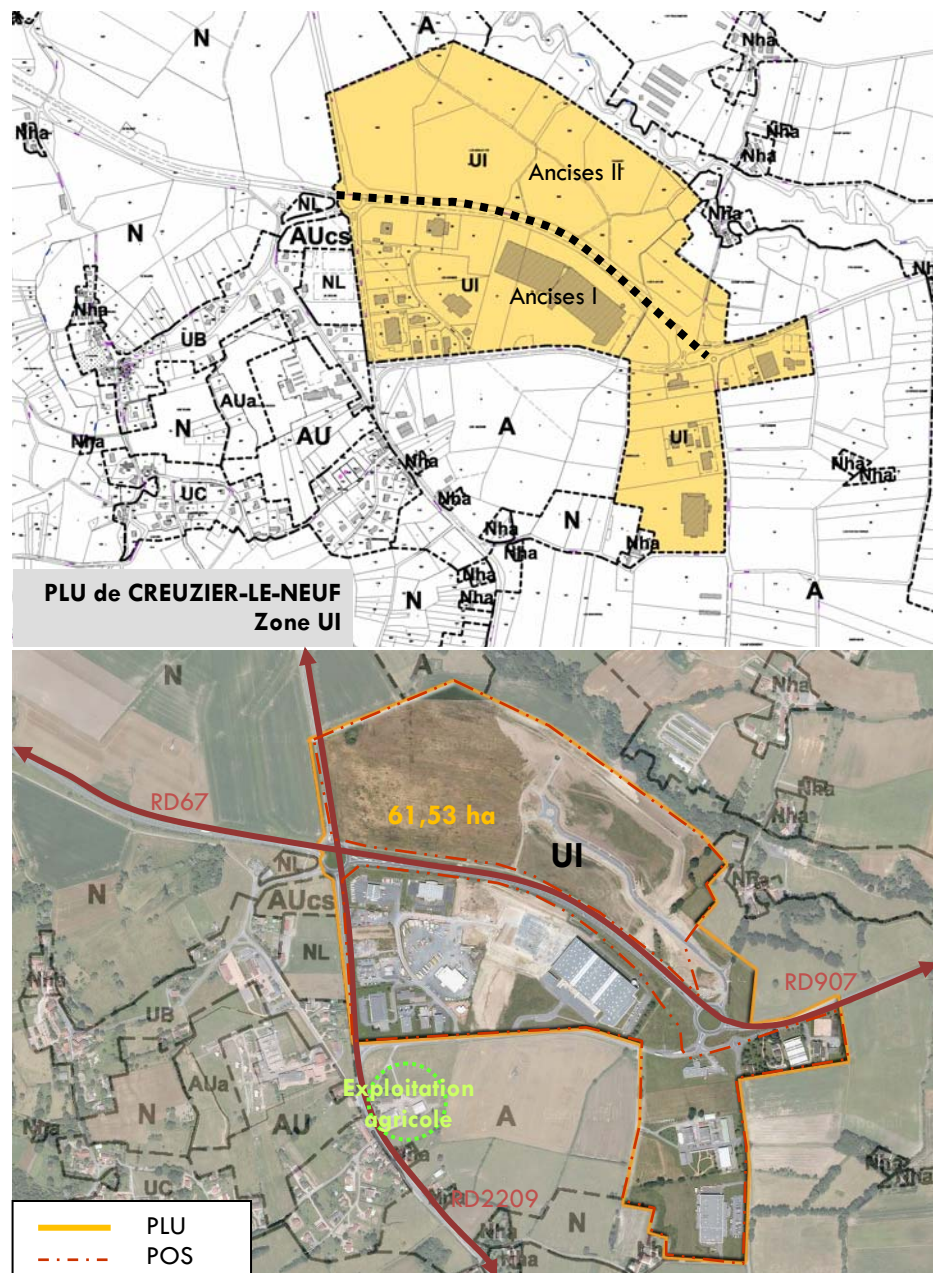
Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions, l'article 13 précise que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé..) comportant plus de 5 logements, des espaces communs à tous les lots devront être aménagés en espace vert ou de jeux proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager pourra être exigé.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.



Les zones urbaines réservées à l'accueil d'activités économiques ⇒ la zone UI

CARACTERISTIQUES ET PERIMETRE DE LA ZONE UI :

Cette zone est une zone **urbaine réservée à l'accueil d'activités économiques**. Son périmètre correspond à celui de la zone d'activités des Ancises.

Sur la zone d'activités communautaire, environ une quinzaine d'entreprises sont actuellement implantées, sur une superficie d'environ 38 hectares.

Cette 1^{ère} zone d'activités n'offrant aujourd'hui quasiment plus de disponibilité foncière, et compte tenu de la faible offre foncière disponible sur les autres zones communautaires, VVA a entrepris la création d'une nouvelle ZAC dans la continuité Nord de celle-ci, sur une superficie d'environ 23ha, au Nord, de l'autre côté de la RD907.

Le développement d'un nouvel espace économique contribuera ainsi à offrir de nouvelles potentialités d'attractivité pour l'agglomération.

La zone UI du PLU englobe donc la totalité de la ZA des Ancises, comprenant également la deuxième phase, avec la ZAC Nord.

La zone UI du PLU occupe une surface de 61,53 ha.

Dans le POS, les secteurs étaient classés en UIa (Les Ancises), UIx (Les Ancises II), et UI (Rebrillon), pour une surface totale alors égale à 51,7 ha.

Dans un souci de simplification et d'homogénéisation, ces différents secteurs ont été regroupés en une seule zone UI.

La disponibilité foncière est d'environ 32,19 ha, soit environ 50% de la surface de la zone.

Aspects réglementaires de la zone UI :

Le règlement de la zone UI garantit la vocation économique de ces secteurs. Ainsi, les constructions d'habitation sont interdites sauf celles nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.

Les constructions nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies internes au moins égale à 12 mètres, 25 mètres des axes RD2209/RD907 et 35 mètres des axes RD2209/RD907 pour les logements liés à l'activité économique, gardiennage...

Pour des raisons de sécurité, l'implantation en limite séparative pour les bâtiments d'activités est possible si la parcelle voisine est en zone UI, ou au moins à 6 m dans le cas contraire. Pour les constructions à usage d'habitation, le bâtiment peut être construit en limite parcellaire ou à 3 m.

L'article 9 précise que le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70 % de la superficie du terrain.

L'article 10 fixe que la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit.

L'article 11 précise un certain nombre de dispositions relatives à l'aspect extérieur : implantations et volumes, toiture, façades et matériaux, clôtures, enseignes, stockage, tenue des parcelles afin de favoriser la meilleure intégration possible à l'environnement et à l'architecture locale.

L'article 12 précise uniquement que le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations ainsi que les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Toujours dans l'optique d'une bonne intégration paysagère des futures constructions, l'article 13 énonce des prescriptions incitant notamment à l'aménagement d'espaces verts ou d'écrans de verdure favorisant l'intégration des surfaces libres, des aires de stationnement et des aires de dépôt de matériaux.

LES ZONES A URBANISER

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

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.

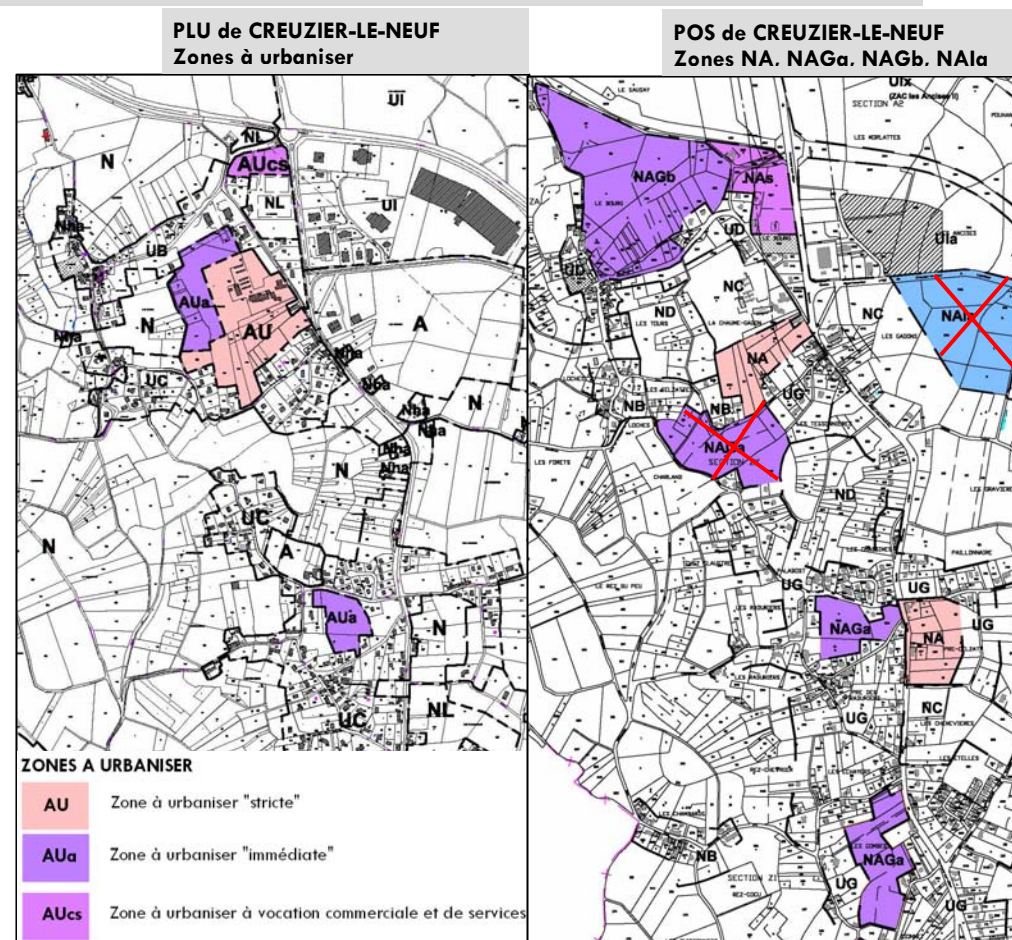
Le PLU de CREUZIER-LE-NEUF définit trois types de zones AU :

→ **La zone AU dite « stricte »** : Cette zone est vouée à être urbanisée à long terme, mais elle est insuffisamment équipée et inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du document d'urbanisme. La zone AU fait fonction, dans ce cas, de réserve foncière inconstructible tant que la modification ou la révision du PLU n'est pas achevée.

→ **Les zones AU « immédiatement constructibles » (zones AUa)** : La différence avec les zones AU « strictes » est le fait que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. De ce fait, l'urbanisation de ces zones peut intervenir dès l'approbation du PLU, sous réserve que la ou les opérations envisagées soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacune de ces zones.

→ **La zone AUcs à vocation d'accueil de commerces et services** : Il s'agit d'une zone immédiatement constructible destinée à l'accueil d'activités économiques de type commerces et services, et à condition que les opérations d'aménagement ou de construction soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

Au total, l'ensemble des zones à Urbaniser représente une superficie de 13,6 hectares soit environ 1,2% du territoire communal. Les zones NA du POS représentaient quant à elles une surface de 70,26 ha. Le PLU a donc réduit la surface des zones à urbaniser de plus de 56,6 ha.



Les secteurs d'extensions futures ⇒ les zones AU, AUa et AUcs

La commune de CREUZIER-LE-NEUF accueille en moyenne, depuis 2001, 9,5 nouvelles constructions par an.

Pour ne pas fragiliser son équilibre éco-socio-démographique, ce rythme de construction doit être maintenu afin de consolider la tendance démographique positive et d'assurer la pérennité des équipements publics et la structure commerciale et de services.

Ainsi, différentes zones à urbaniser ont été définies dans le cadre du PLU de manière raisonnée pour permettre l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'activités économiques, **tenant compte des disponibilités foncières présentes dans les zones U.**

Ces zones sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles correspondent à des espaces souvent sous exploités par l'activité agricole car situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de CREUZIER-LE-NEUF.

Il est à noter que ces zones à urbaniser étaient déjà classées en zones NA dans le POS :

- la zone AUcs était zonée en AUs dans le POS, dont le périmètre a été réduit.
- La zone AUa du centre-bourg était située en zone NC et pour partie en NB dans le POS, mais la zone NC dépendait alors de l'activité Genesia implantée à proximité.
- La zone AU de « Chaume Gadon » était pour partie située en zone NC dans le POS (Genesia), et pour moitié en zone NA.
- Enfin, la zone AUa située « Pré des Raduriers » existait déjà dans le POS (NAGa), mais le périmètre était plus étendu puisque celle-ci occupait alors une surface de 2,59 ha contre 1,74 ha dans le PLU.

D'autre part, une grande partie des zones NA du POS ont été supprimées dans le PLU :

- Le secteur « Pré-Celzat » est désormais classé en N dans le PLU, seules deux parcelles ayant été construites sont classées en UC.
- Le secteur « Les Combes » est désormais classé en N dans le PLU, alors qu'il était en NAGa dans le POS, excepté pour deux parcelles qui ont été classés en UC.
- La zone NAla du POS, destinée à l'accueil d'activités économiques, a été supprimée.
- Le secteur situé au Nord du Vieux-Bourg (ex zone NAGb de 15,5 ha) est reclassée en zone N afin de protéger la qualité paysagère des coteaux de Creuzier et la silhouette du vieux bourg. Il s'agit aussi d'éviter le rapprochement des zones d'habitat par rapport à la RD907.

L'évolution des zones à urbaniser par rapport au POS est donc raisonnable, puisque celles-ci s'avèrent être moins importantes dans le PLU, soit 56,6 ha.

Les zones AUa :

Caractéristiques et périmètre des zones AUa :

Elles sont les espaces de développement, à vocation principalement résidentielle, prioritaires pour la commune. Au nombre de 2, ces zones concernent les secteurs :

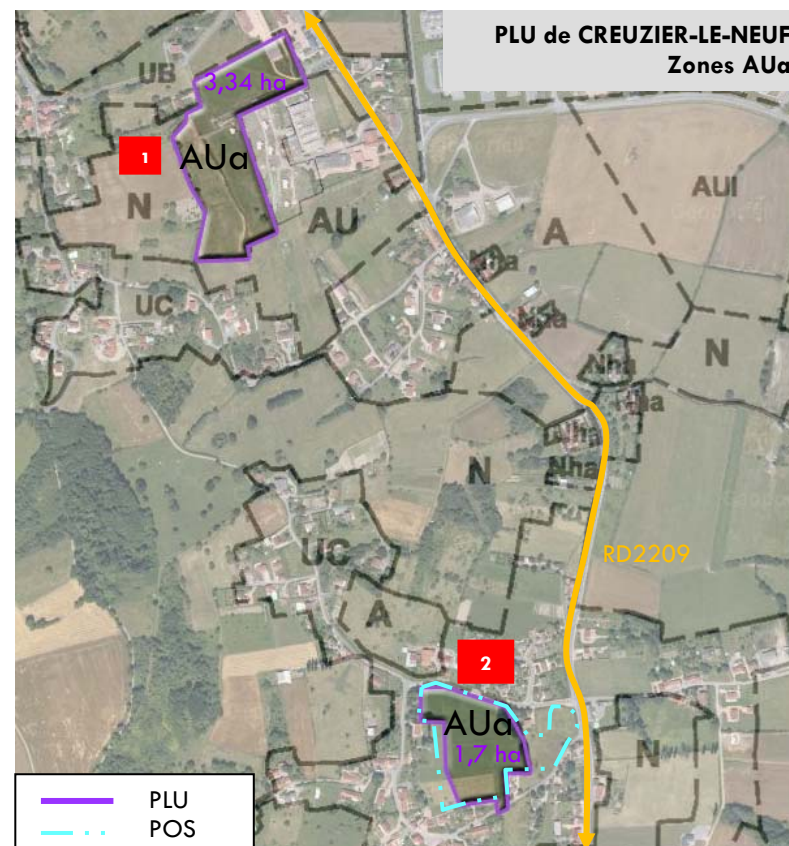
1. **Chaume Gadon** : ce secteur de 3,34 ha était classé en zone ND dans le POS. Avec le départ annoncé de l'activité Genesia à proximité, ce secteur a été défini comme un secteur stratégique, visant le développement du futur cœur de bourg. Cette zone AUa est destinée à recevoir majoritairement de l'habitat, petit collectif, intermédiaire et individuel.

2. **Pré des raduriers** : d'une superficie de 1,7ha, cette zone AUa se situe au sud du bourg, au cœur de la zone UC. Cette zone était située en zone NAGa dans le POS. Ce secteur est destiné à recevoir de l'habitat individuel ou groupé, et a pour vocation de renforcer la vocation résidentielle de ce quartier, par le comblement d'un espace interstitiel.

Globalement les zones AUa représentent 5,1 ha dans le PLU. Notons que les zones NAG représentaient au total 28 ha dans le POS. **Cet écart important s'explique par la réduction et la suppression de zones à urbaniser immédiatement.**

Ainsi, les zones NAG « Les Combes », « Charland » et le bourg Nord ont été reclassées en zone N dans le PLU, en tant que coupure verte autour des secteurs urbanisés du centre-bourg.

L'urbanisation de ces zones aurait pu nuire à la qualité des paysages, et favoriserait une urbanisation linéaire le long de la route départementale et des voies communales, accentuant ainsi l'étalement urbain et le phénomène de mitage. Il est donc préférable de maintenir des coupures vertes entre les différents secteurs urbanisés et de densifier les polarités existantes, et combler les dents creuses présentes en U.

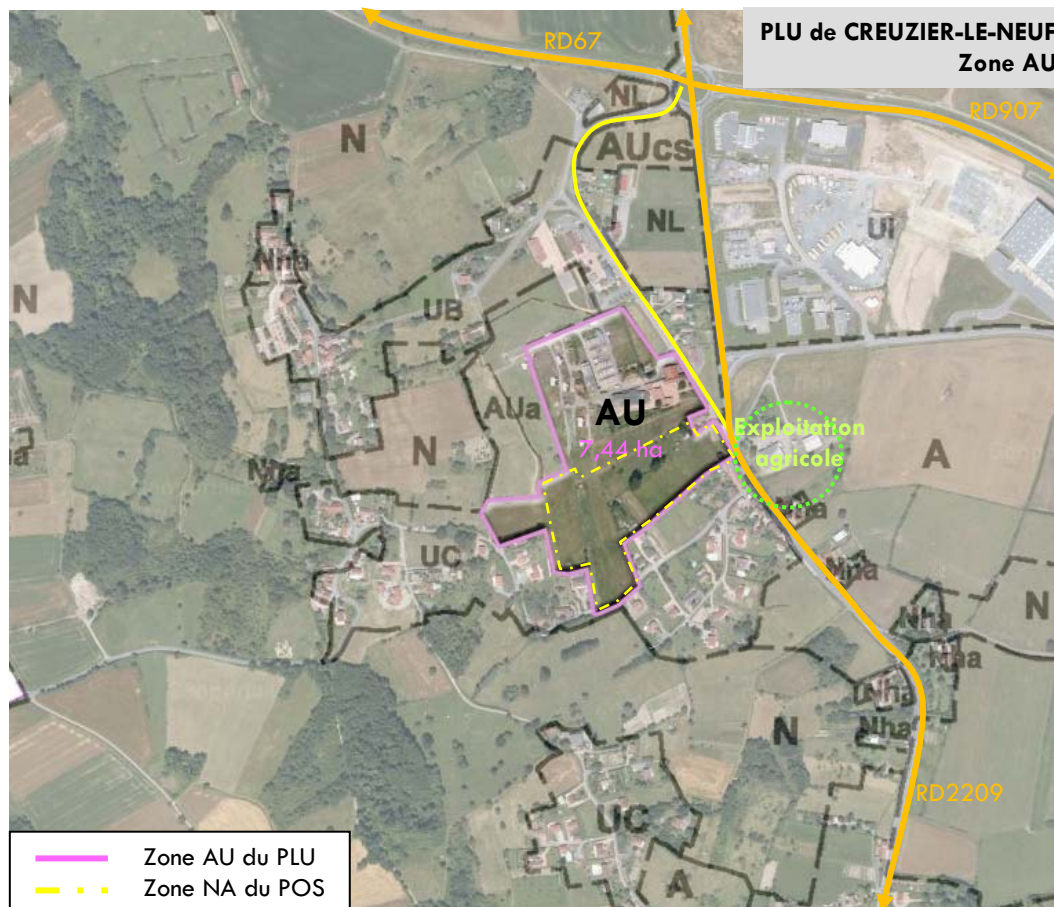


Aspects réglementaires de la zone AUa :

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation mixte (commerces, services...).

S'agissant d'une zone à vocation principale d'habitat, les aspects réglementaires de la zone AUa reprennent ceux de la zone UC.

L'urbanisation de ces zones est soumise au respect des orientations d'aménagement définies pour ces secteurs.



☛ La zone AU :

Caractéristiques et périmètre de la zone AU :

Cette zone non constructible dans l'immédiat fait office de réserves foncières et anticipe les besoins fonciers de la commune à plus long terme. Un seul secteur périphérique au centre-bourg fait l'objet d'un zonage AU :

1. La Chaume Gadon :

Cette zone de **7,44 ha** était incluse en zone NC dans le POS, du fait de la présence de l'activité Génésia. La libération de ces terrains, conduit à envisager une urbanisation future sur ce secteur, situé à proximité du futur cœur de bourg.

Sa vocation est de favoriser une certaine mixité de l'habitat en développant des typologies variées : petit collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel. L'enjeu à long terme est de parvenir à consolider dans ce secteur un futur cœur de village, en réalisant un pôle de commerces et services pour conforter le pôle existant à proximité de la mairie et de l'école.

Au total, les zones AU représentent 7,44 ha contre 7,2 ha pour les zones NA du POS. La surface totale des zones à urbaniser a donc peu évolué, mais le choix du PLU a été de les concentrer essentiellement dans le cœur de village, contrairement au POS où elles contribuaient à accentuer l'étalement urbain sur la commune (notamment pour le secteur Pré-Celzat).

Aspects réglementaires de la zone AU :

La zone AU est une zone inconstructible faisant office de réserve foncière. De ce fait, seules les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés.

☛ La zone AUcs :

Caractéristiques et périmètre de la zone AUcs :

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités de commerces et services. Elle se situe à l'entrée Nord des secteurs urbanisés, le long de la RD2209 et au carrefour avec la RD907, pour bénéficier d'un effet vitrine intéressant.

Cette zone AUcs s'inscrit dans la continuité de la zone UB du bourg et de la zone NL d'équipements.

L'unique zone AUcs représente 1,1 ha contre 3,65 ha pour la zone NAs du POS. La zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone.

Ce secteur a été identifié dans le cadre de l'élaboration du SCOT comme un pôle de proximité.

Aspects réglementaires de la zone AUcs :

Les aspects réglementaires de la zone AUcs précisent qu'il s'agit d'une zone naturelle qui pourra être ouverte à l'urbanisation, et qui est vouée à l'accueil d'activités économiques tel que commerces et services.

Le règlement de la zone AUcs garantit la vocation économique de ces secteurs. Ainsi, les constructions d'habitation sont interdites sauf celles nécessaires à la surveillance, au gardiennage, ou à la direction des activités présentes dans la zone.

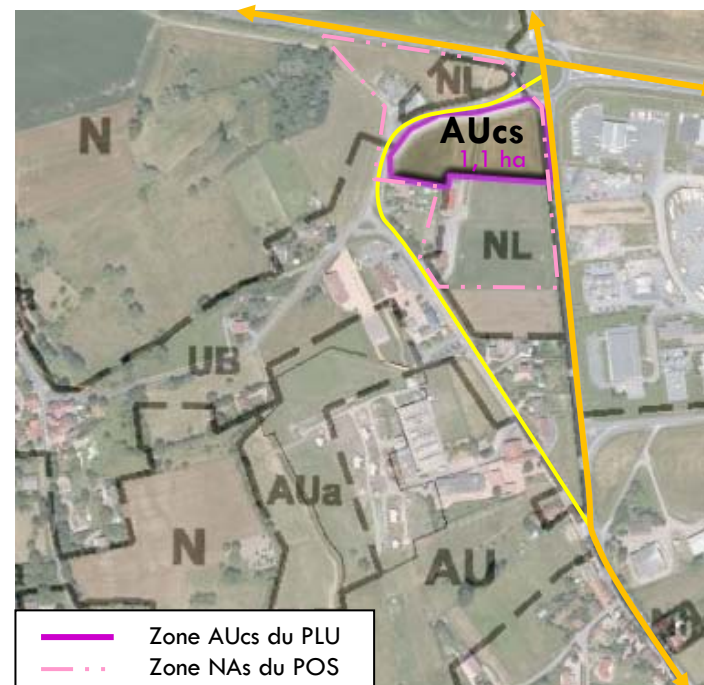
Les constructions nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies internes au moins égale à 5 mètres...

Les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

L'article 10 fixe que la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

L'article 11 précise un certain nombre de dispositions relatives à l'aspect extérieur : implantations et volumes, toiture, façades et matériaux, clôtures, enseignes, stockage, tenue des parcelles afin de favoriser la meilleure intégration possible à l'environnement et à l'architecture locale.



IV-3 LES ZONES AGRICOLES

↳ Préserver le dynamisme agricole

Caractéristiques et périmètre de la zone A :

Les zones agricoles dites « zones A » représentent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R- 123-7 du Code de l'Urbanisme). Elles constituent désormais depuis la loi SRU une zone à part entière.

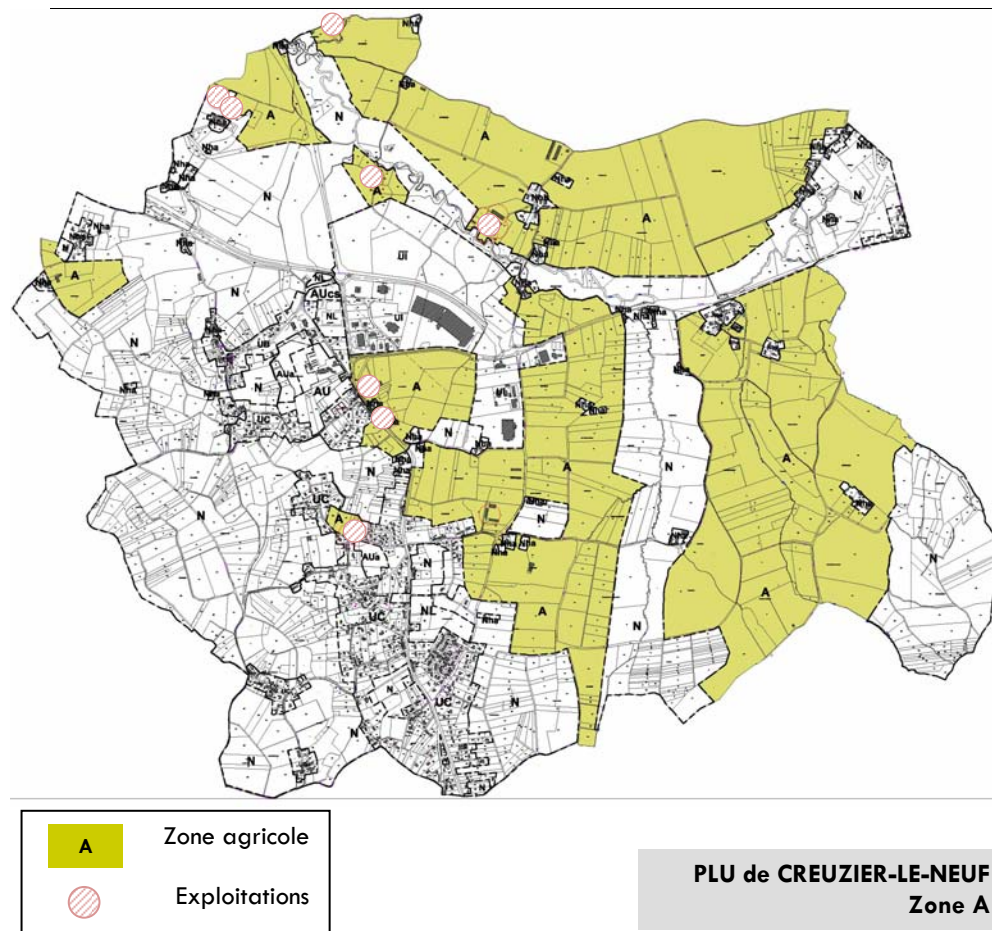
Une analyse détaillée de l'activité agricole, a été effectuée en collaboration avec les exploitants de la commune dans l'optique de définir un zonage le plus adapté à la situation agricole existante, notamment en stoppant l'urbanisation en direction des sièges d'exploitation et en anticipant leurs besoins de développement.

Le recensement des sièges d'exploitation a fait apparaître que la quasi-totalité d'entre eux se situent à l'écart des zones urbanisées et urbanisables. Seules deux exploitations agricoles situées au lieu dit Le Gadon et chemin de Palabost se trouve à moins de 100m de la zone urbanisée, sans que le PLU « n'aggrave » la situation.

Au final, une zone agricole de taille relativement importante est mise en place, d'une superficie de 419,9 ha, soit 38,1% du territoire communal.

La zone agricole représentait 890,64 ha dans le POS, soit 470 ha de plus.

Cette évolution conséquente est principalement due à une **meilleure prise en compte des composantes environnementales de la commune**. En effet, **la plupart des terrains concernés ont été classés en zone N dans le PLU**, dont le règlement maintient la possibilité d'exploitation des terrains, et vise la protection des paysages et des milieux naturels.



Cette zone A assure tout de même une lisibilité foncière dont les exploitants ont besoin et englobe toutes les exploitations agricoles existantes et les terres agricoles. Elle exclut les boisements, la vallée des ruisseaux, les secteurs naturels et/ou paysagers ainsi que les secteurs urbanisés et les zones de développement.

Aspects réglementaires de la zone A :

Le deuxième alinéa de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme réglemente désormais 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 de bâtiments agricoles liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification, les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes ...) sous réserve d'être strictement liés et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes.

Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante sont aussi autorisées mais uniquement par aménagement et extensions de bâtiments existants.



Terres agricoles



Activité d'élevage

IV-4 LES ZONES NATURELLES

Le PLU distingue trois types de zones naturelles :

➡ **Une zone naturelle protégée (N) :**

↳ **Préserver les milieux naturels et les espaces agricoles**

Caractéristiques et périmètre de la zone N :

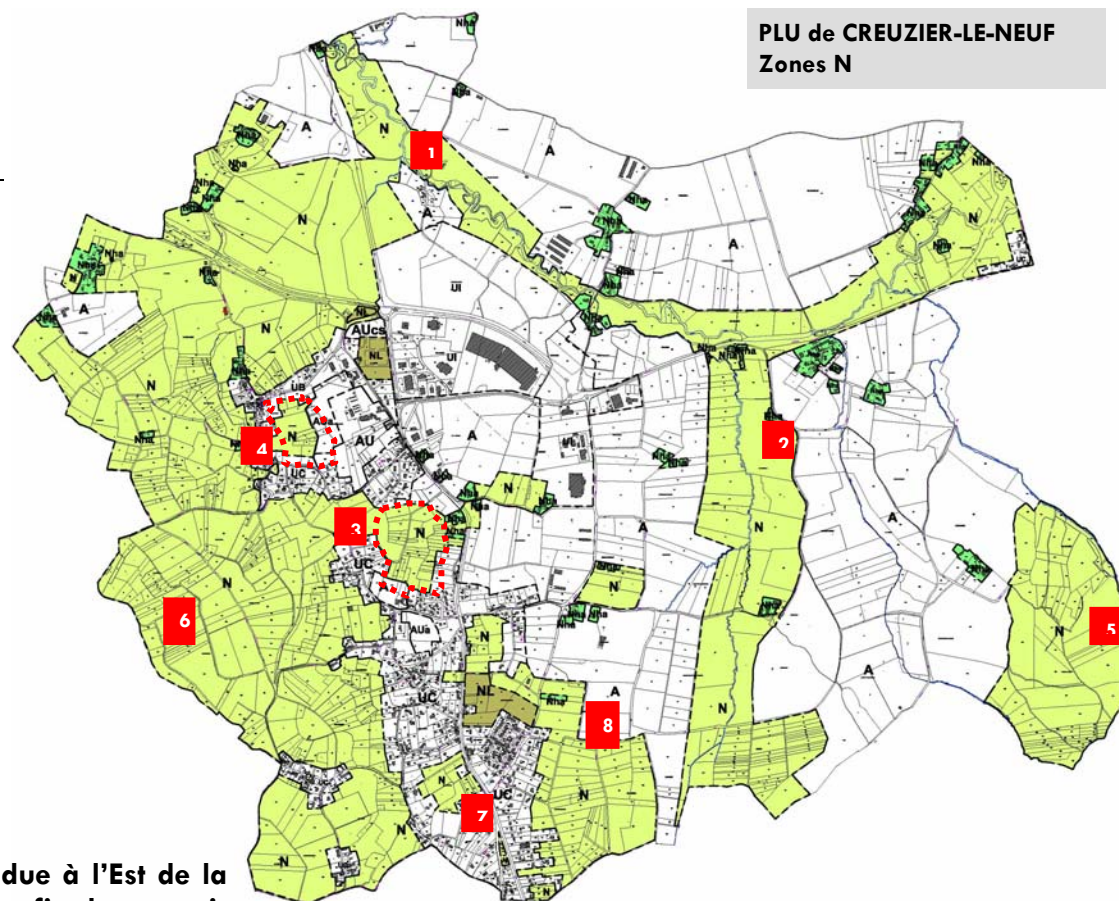
La zone naturelle participe de la volonté de protéger les espaces de la commune présentant un intérêt écologique ou paysager qui sont :

- **les cours d'eau et leurs vallées** et en particulier le secteur humide de la vallée du Mourgon (1), et de l'Anaïre (2),
- **l'écrin vert qui entoure le bourg** : Charland, Les Chassines (3), Les tours (4),
- **des espaces boisés dont les plus importants** : Bois de Celzat (5),
- **des espaces paysagers bâtis ou non bâtis de qualité et où des vues remarquables sont à préserver** : la ligne de crête et les coteaux situés à l'Ouest (6),
- **les espaces non bâtis représentant des espaces verts de qualité dans le bourg** : Les Combes (7).

Il est à noter également que la zone N a été étendue à l'Est de la zone UC, secteur du bois marqué et des Ducates (8), afin de contenir l'étalement de l'urbanisation dans ce secteur.

Au total, la zone N protégée représente au total 489,42 ha, soit 44,41% du territoire communal.

Le PLU renforce ainsi de manière considérable la protection de l'environnement puisque les zones ND du POS ne représentaient que 15 ha.



ZONES NATURELLES :



Zone naturelle protégée



Zone naturelle réservée aux activités sportives, de loisirs et de tourisme



Zone ND du POS

Aspects réglementaires de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle à 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.

La zone N est inconstructible. Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol, sous 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, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils prennent en compte le caractère paysager et végétal du secteur et qu'ils aient un impact faible sur le paysage.

➡ La zone naturelle NL

Caractéristiques et périmètre de la zone NL :

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités sportives, de loisirs et de tourisme. Elle correspond aux équipements sportifs et de loisirs dont le stade ou encore le terrain de tennis. Elle vise aussi l'installation d'espaces de loisirs complémentaires.

Les trois zones NL représentent une surface totale de 6,84 ha, soit 0,62% de la commune.

Règlement de la zone NL :

Le règlement est celui de la zone N. Par contre, il est autorisé sous conditions dans la zone NL : les installations à usage touristique, de loisirs et sportif, les plans d'eaux et aires de jeux, les constructions et installations légères à vocation d'hébergements touristiques de type habitat léger de loisirs, et les équipements liés à l'accueil des visiteurs, les sanitaires, les aires de stationnement de véhicules.

➡ La zone naturelle Nha

Elle correspond aux **habitations dispersées de la commune**. En effet, le deuxième alinéa de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme régit désormais 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 ».



Cette notion, très restrictive, implique que les constructions existantes non liées à une activité agricole et implantées de manière diffuse sur le territoire rural de CREUZIER-LE-NEUF ne doivent pas être incluses dans la zone agricole.

La solution retenue est le repérage de ces constructions existantes à vocation résidentielle et la réalisation d'un micro zonage en zone Nha autour de chacune d'elle afin d'en assurer la pérennité. Lorsque cela a été possible, les emprises ont été regroupées d'où des zones Nha parfois de taille plus importante. La volonté est de protéger les secteurs à forts enjeux paysagers sans porter préjudice à l'activité agricole.

Le périmètre de la zone Nha, en particulier le « pastillage » effectué autour des habitations existantes en milieu rural, a pour objectif de réduire l'étalement du bâti et vise à ne pas porter atteinte à la qualité des sites et milieux naturels ni à l'activité agricole. Il s'agit simplement de prendre en compte une situation existante et de permettre l'amélioration du patrimoine bâti.

Règlement de la zone Nha :

Le règlement est celui de la zone N.

Néanmoins, sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils prennent compte le caractère paysager et végétal du secteur et qu'ils aient un faible impact sur le paysage,
- la restauration, l'amélioration et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 60m².
- La surface des constructions annexes est limitée à 40m² et seules les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 60m² (hormis les abris de jardin et tout local pouvant constituer un abri, et les constructions provisoires) sont admises à évoluer permettant ainsi de garantir qu'une construction annexe ne pourra évoluer en habitation par exemple.
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 100 % de l'emprise au sol existante.

IV-5 LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 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 des emplacements réservés avec pour vocation (cf. 6 « Emplacements réservés ») :

- création ou élargissement de voiries,
- équipements collectifs, sportifs et de loisirs

➡ 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 AU, AUa et AUF 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.

➔ Espaces boisés classés

Les espaces boisés remplissent des fonctions primordiales :

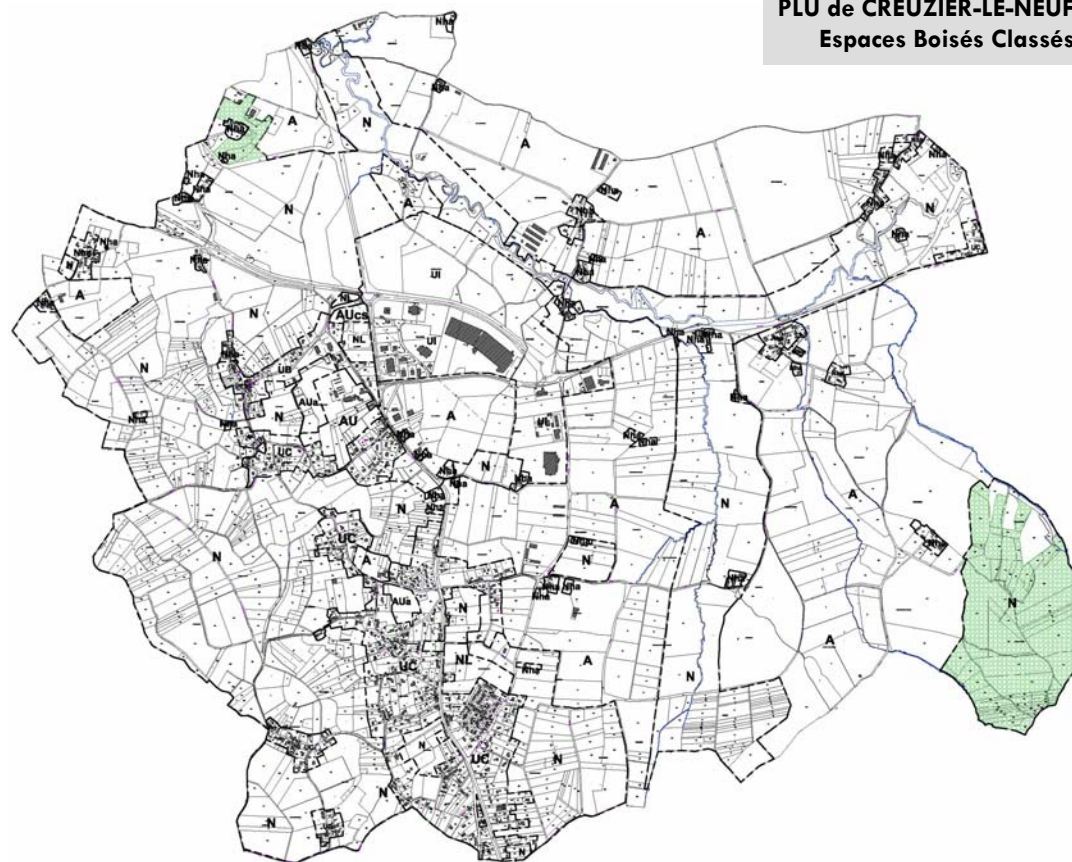
- ils sont le support d'activités biologiques indispensables et sont essentiels pour le maintien des écosystèmes ;
- ils remplissent un rôle social en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature ;
- ils contribuent à l'aménagement urbain en organisant la perception des volumes, en mettant en valeur ou au contraire en masquant les lieux.

Le classement de ces espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sur la commune de CREUZIER-LE-NEUF, les espaces boisés classés correspondent aux petits boisements remarquables dans le paysage ainsi qu'au bois de Celzat à l'Est de la commune.

Ces espaces naturels doivent être conservés. Ils représentent 43,7 ha environ et sont également doublement protégés par un classement en zone N.





LE ZONAGE EN CHIFFRES

V

V-1 EVALUATION DES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES

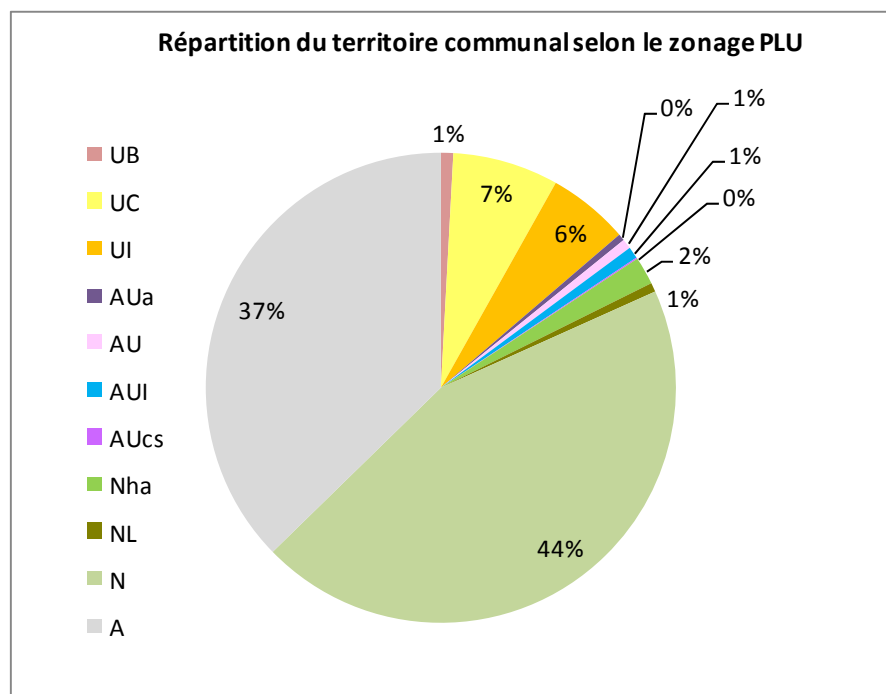
Zonage PLU			Zonage POS		Evolution POS/PLU
Surfaces en ha % commune				Surfaces en ha	
Zones urbaines	151,15	13,7%	Zones urbaines	126,1	+25,05
UB	9,36	0,8%	UD	8,98	
UC	80,29	7,3%	UG	65,4	
UI	61,5	5,6%	UI	11,9	
			UIa	17,12	
			UIx	22,7	
Zones à urbaniser	13,64	1,2%	Zones à urbaniser	70,26	-56,62
AUa	5,1	0,5%	NAGa	12,4	
			NAGb	15,5	
AU	7,44	0,7%	NA	7,2	
Aucs	1,1	0,1%	NAs	3,6	
			NAIa	8,26	
			NB	23,3	
Zone agricole	419,95	38,1%	Zone agricole	890,64	-470,69
A	419,95	38,1%	NC	890,64	
Zones naturelles	517,26	46,9%	Zones naturelles	15	+502,26
N	489,42	44,4%	ND	15	
NL	6,84	0,6%			
Nha	21	1,9%			
TOTAL	1102	100,0%			

Les zones **A (38,1%)** et les zones **N protégées (44,4%)** couvrent **82,5%**, soit **909,37 ha** sur les **1102 ha** que compte la commune. Le **PLU** participe ainsi grandement à la préservation des milieux naturels et agricoles.

Par rapport au POS, la superficie des zones N protégées a fortement augmenté passant de 15 ha seulement à 489,42 ha, prenant mieux en compte les secteurs à enjeux environnementaux.

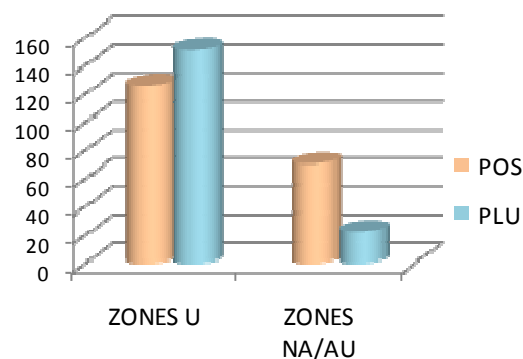
Corrélativement à l'augmentation des zones N, la zone A voit sa superficie réduite et passer de 890,64 ha à 419,95 ha soit une baisse de 52%. Il convient cependant de rappeler que les zones classées en N restent exploitable par l'activité agricole.

S'agissant des zones de développement U et AU, il est important de noter que la superficie de ces zones représente 173,59 ha soit 23ha de moins que les anciennes zones U et NA du POS. Notons que les zones urbaines, constatant l'existant et l'importante urbanisation des dernières décennies, sont plus importantes que dans le POS. Les zones à urbaniser restent relativement limitées.

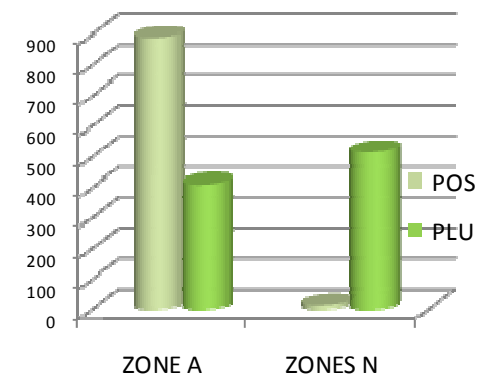


L'élaboration du PLU marque donc une rupture franche dans la politique d'aménagement du territoire communal, par une réduction importante des zones à urbaniser. Le document d'urbanisme communal est ainsi plus cohérent avec les besoins fonciers communaux et respecte davantage les principes du développement durable. En effet, **le zonage s'inscrit dans une perspective restrictive sur le plan de l'étalement urbain** au profit d'une optimisation des espaces libres dans les zones urbanisées et équipées.

Comparatif POS/PLU entre les surfaces des zones U et AU



Comparatif POS/PLU entre les surfaces des zones A et N (en ha)



V-2 COHERENCE DU ZONAGE P.L.U AVEC LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Au regard de l'évolution démographique de ces dernières années et de l'attractivité de Creuzier-Le-Neuf, **les prévisions démographiques pour les 10 prochaines années envisagent une croissance de + 186 habitants**, soit une croissance intermédiaire de +1,22%/an. Compte tenu du phénomène de desserrement résidentiel, la taille des ménages est estimée à 2,3 ; **le nombre de nouveaux logements correspondant est donc de +109 sur la période 2012-2022.**

Les tableaux ci-contre montrent que l'offre foncière libérée par le PLU, pouvant permettre l'accueil de 116 logements neufs, est cohérente avec les besoins estimés pour répondre à une croissance intermédiaire de population et de la construction de 109 logements.

En effet, les zones urbaines constructibles à court terme permettront la réalisation de 80 habitations (15 en UB et 65 en UC).

A ceci s'ajoutent la zone d'urbanisation future à moyen terme (AUa) dont la superficie peut permettre la construction de 36 habitations supplémentaires.

Au total les zones U et AUa offrent une capacité d'accueil minimale et hors opérations immobilières spécifiques (logements collectifs...) **de 116 logements.**

De plus, dans une perspective de développement durable, la municipalité a anticipé les besoins de développement sur le long terme. Ainsi, le PLU définit une zone à urbaniser non constructible. Cette zone de 7,44 ha sert de réserve foncière à long terme qui pourra s'ouvrir à l'urbanisation lorsque la commune aura réalisé les équipements nécessaires et que les besoins s'en feront sentir.

	Population	Variation	Taille des ménages	Variation	Ménages	Variation
1968	564		3,2		176	
1975	617	+53	3,1	-0,1	199	+23
1982	733	+116	3	-0,1	245	+46
1990	937	+204	3	0	314	+69
1999	959	+22	2,8	-0,2	346	+32
2008	1007	+48	2,5	-0,3	410	+64
2022	Hypothèse 1 : Croissance équivalente à la période 1999-2008 : 0,55%/an					
	1087	+80	2,3	-0,2	473	+63
	Hypothèse 2 : Croissance intermédiaire de 1,22%/an					
	1193	+186	2,3	-0,2	519	+109
	Hypothèse 3 : Croissance équivalente à la période 1968-2008 : 1,9%/an					
	1310	+303	2,3	-0,2	569	+159

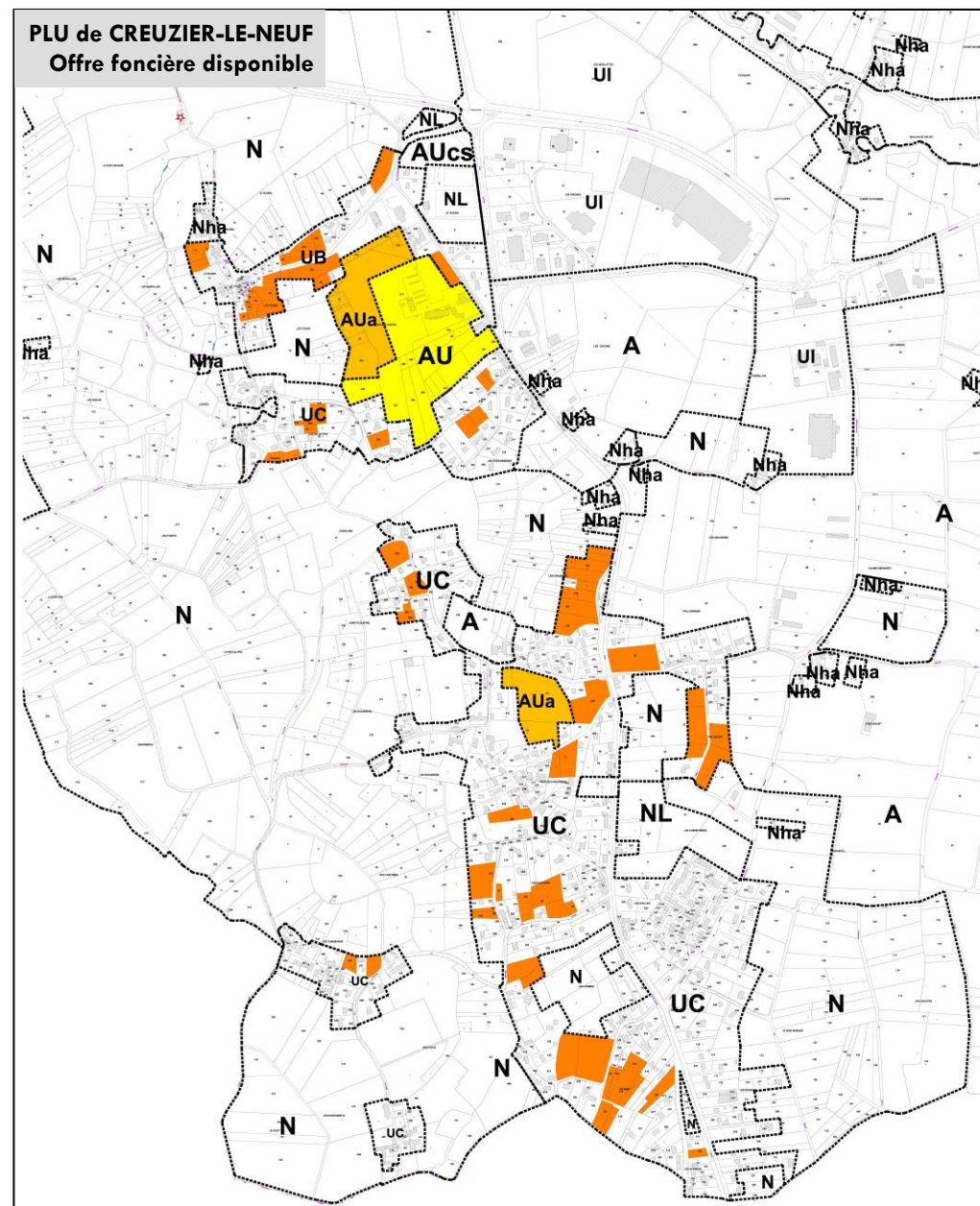
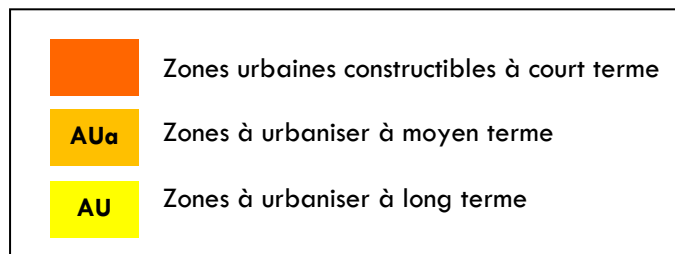
Tableau de synthèse de l'offre foncière libérée par le PLU					
		Offre foncière non urbanisée brute, en ha	Offre foncière utilisable = offre foncière brute-20% d'équipements (voirie, espaces verts...) pour les zones AU, en ha	Offre foncière avec un coefficient de rétention foncière de 30 %, en ha	Capacité d'accueil de logements à raison de 1100 m ² en zone U et 800 m ² en zone AUa
ZONES URBAINES CONSTRUCTIBLES A COURT TERME	ZONE URBAINE (UB)	2,45	2,45	1,7	15
	ZONES URBAINES (UC)	10,38	10,38	7,2	65
ZONES A URBANISER A MOYEN TERME	ZONES A URBANISER (AUa)	5,1	4,08	2,88	36
ZONES A URBANISER A LONG TERME	ZONES A URBANISER (AU)	7,44	/	/	/
TOTAL			16,91	11,78	116

L'offre foncière disponible en zones UB et UC a été relevée et représente une surface totale de 12,83 ha. Il s'agit de dents creuses existantes dans les secteurs urbanisés de la commune.

Si l'on applique un coefficient de rétention foncière de 30%, la surface mobilisable se réduit à 8,9 ha.

Les zones à urbaniser à moyen terme (AUa) représentent une surface de 5,1 ha, soit 2,88 ha effectivement mobilisables si l'on applique une réserve de 20% pour les équipements, et un coefficient de rétention foncière de 30%.

Enfin, les zones à urbaniser à long terme (AU) représentent une surface de 7,44 ha.



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

JUSTIFICATIONS DES
DISPOSITIONS DU PLU

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Sommaire

I. PREAMBULE	104
II. QUALITE DE L'AIR/RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	104
III. PROTECTION DU MILIEU AQUATIQUE ET DE LA RESSOURCE EN EAU	105
IV. PROTECTION DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS	106
V. PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	108
VI. PRESERVATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE	109
VII. MESURES DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES	110

I. PREAMBULE

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.

II. QUALITE DE L'AIR/RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence dominante des espaces naturels (45%) et agricoles (38%), la dégradation de la qualité de l'air est improbable. Seule l'augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation automobile croissante pourrait être à l'origine d'une pollution. Notons que ces flux sont de plus en plus importants en direction de la ville-centre de Vichy, notamment pour les besoins de consommation.

Notons également l'émission de certains polluants atmosphériques provenant des entreprises sur la zone d'activités des Ancises.

Le PLU de CREUZIER-LE-NEUF marque une volonté de conforter la structure en commerces et services sur le centre de la commune, visant ainsi à limiter les flux de véhicules en direction des communes voisines comme Creuzier-Le-Vieux, Cusset ou Vichy, pour les besoins de consommation. En effet, en renforçant une structure commerciale et de services de proximité, et des emplois (zones des Ancises), ainsi qu'en offrant des équipements de qualité permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants, les orientations du PLU visent à limiter ainsi les déplacements vers les villes voisines (notamment Vichy).

De plus, la volonté communale de recentrer l'urbanisation afin de conforter un cœur de bourg, s'inscrit dans une perspective de développement durable. Ainsi, **la majorité des zones de développement futur (AU/AUa, UC) sont situées à l'intérieur ou en continuité du centre –bourg limitant ainsi le recours à l'automobile pour les trajets vers l'école, les commerces, les équipements, les emplois de la zone des Ancises...**

Par ailleurs, **le règlement du PLU incite à la densification des zones pavillonnaires (UC et AUa) en permettant l'implantation des constructions en limite séparative, réduisant ainsi les déperditions énergétiques.**

Cette volonté de densification des formes de l'habitat est également prégnante au sein des orientations d'aménagement, dont les principes imposent des parcelles de petite taille, avec un alignement des constructions.

Enfin, le **PLU protège par un classement en zone N et/ou en EBC les espaces boisés de la commune qui grâce à leur capacité à stocker le dioxyde de carbone jouent un rôle important contre le réchauffement climatique.**

III. PROTECTION DU MILIEU AQUATIQUE ET DE LA RESSOURCE EN EAU

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 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.

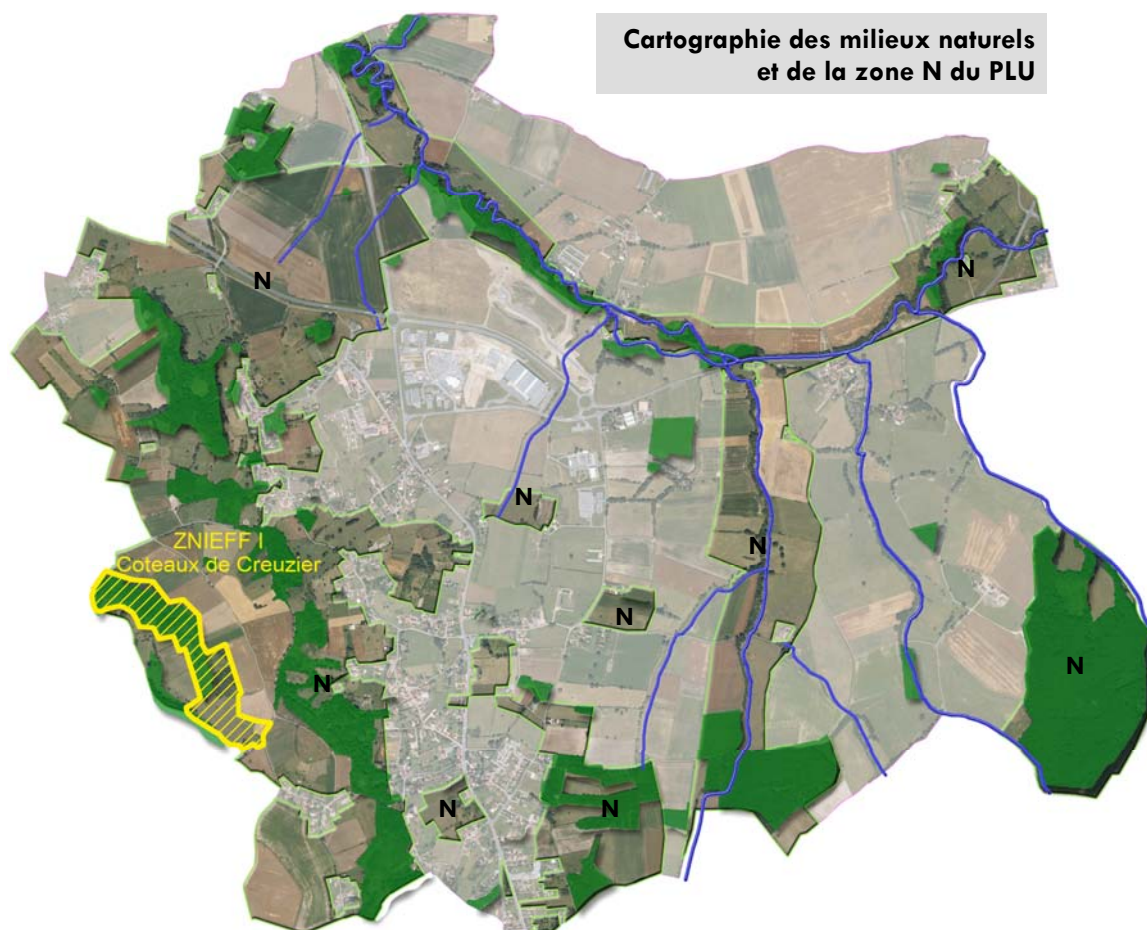
Par ailleurs, dans le cadre d'application du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne, la commune de Creuzier-Le-Neuf fait partie du périmètre du SAGE Allier-Aval, dont les principaux objectifs sont :

- la gestion quantitative de la ressource en eau
- l'amélioration de la qualité de l'eau

Le PLU répond à cet objectif de protection du milieu aquatique par :

- **l'obligation pour les nouvelles constructions, sur toutes les zones U et AU, d'être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Dans ce sens, la commune et VVA ont mené parallèlement au PLU une étude de zonage assainissement afin d'être cohérent dans le choix des zones à urbaniser.**
- **l'obligation du respect des réglementations en matière d'assainissement individuel pour les constructions en zones A et Nha ;**
- **l'obligation de la mise en place d'un système de rétention visant à réguler le débit rejeté dans le réseau ou les cours ;**
- **le classement en zone N des vallées des ruisseaux ;**
- **l'éloignement des zones d'habitats des cours d'eaux.**

IV. PROTECTION DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS



Cartographie des milieux naturels
et de la zone N du PLU

Le territoire communal de Creuzier-Le-Neuf possède des éléments de biodiversité remarquable, liés notamment à la présence de coteaux à l'Ouest de la commune.

La Commune est concernée par la présence d'une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type I** pour le secteur dit des **Coteaux de Creuzier**.

D'autres secteurs ont été identifiés, caractérisés par la présence d'espaces naturels intéressants :

- certains **massifs boisés** en bordure de la vallée du Mourgon, et au sud de la commune
- les **zones humides** situées le long des ruisseaux
- **la vallée du Mourgon**, qui constitue une zone humide.

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 des espaces repérés comme sensibles à savoir :

- **Les rivières et leurs vallées, en particulier Le Mourgon** : La zone N est définie sur tout le linéaire des ruisseaux et au-delà. En effet, la zone N concernant le Mourgon et l'Anaire, est plus importante que le lit des cours d'eau, intégrant leur vallon dans la zone protégée.

- **Les massifs boisés (Bois de Celzat) : les boisements qui ponctuent le territoire communal** contribuant à conserver son caractère relativement cloisonné ainsi que **la ripisylve**, qui joue un rôle important dans le paysage. Ils font l'objet d'une protection par un zonage N.

Par ailleurs, le bois de Celzat a été classé à la fois en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés. Les boisements situés près de *Charmont* ont également été classés en EBC. Les espaces boisés classés représentent une surface totale de 43,7 ha dans le PLU.

- Les coteaux Ouest de Creuzier-Le-Neuf ont été classés en zone N, en vue de la protection des milieux et de la préservation des paysages dans ce secteur. Cette zone est pour partie couverte par des boisements. Le périmètre de la ZNIEFF I est intégré au sein d'une zone N plus vaste.

- Les espaces de verdure présents dans le centre-bourg ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle. Ces espaces verts jouent un rôle important pour aérer un tissu urbain continu.

Au total, en ajoutant les autres secteurs zonés en N, à savoir les zones d'habitat diffus Nha, et les espaces de loisirs NL, tenant compte de la préservation des éléments de patrimoine bâti et paysager, la zone N concerne 517,26 ha contre seulement 15 ha pour les zones ND du POS.

➡ **La réduction des zones anthropisées ou vouées à être urbanisées de 22,7 ha par rapport au POS.**

En effet, les zones U et AU du PLU représentent 173,6 ha contre 196,3 ha pour les zones U et NA du POS.

➡ **La définition des zones de développement sur des terrains situés à l'intérieur ou en périphérie immédiate des secteurs urbanisés qui ne présentent pas de valeur écologique particulière et qui respectent la logique d'implantation dans le site pour une meilleure intégration paysagère.**

➡ **La préservation des principaux points de vue de toute nouvelle urbanisation, notamment les coteaux Ouest ;**

➡ **L'intégration d'un panel de végétaux dans le règlement garantissant le maintien des caractéristiques du paysage communal.**

Les impacts du PLU sur les milieux naturels et sur les paysages sont donc positifs vis-à-vis du document d'urbanisme antérieur.
--

- ➡ **La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000**, mais il existe une connexion hydraulique avec la rivière Allier et les sites ZSC (zone spéciale de conservation) Val d'Allier Sud et ZPS (zone de protection spéciale) Val d'Allier Bourbonnais par le biais du Mourgon et de ses affluents. **Une étude d'incidence des dispositions du PLU de Creuzier-Le-Neuf sur ces sites N2000 est jointe en complément du rapport de présentation.**

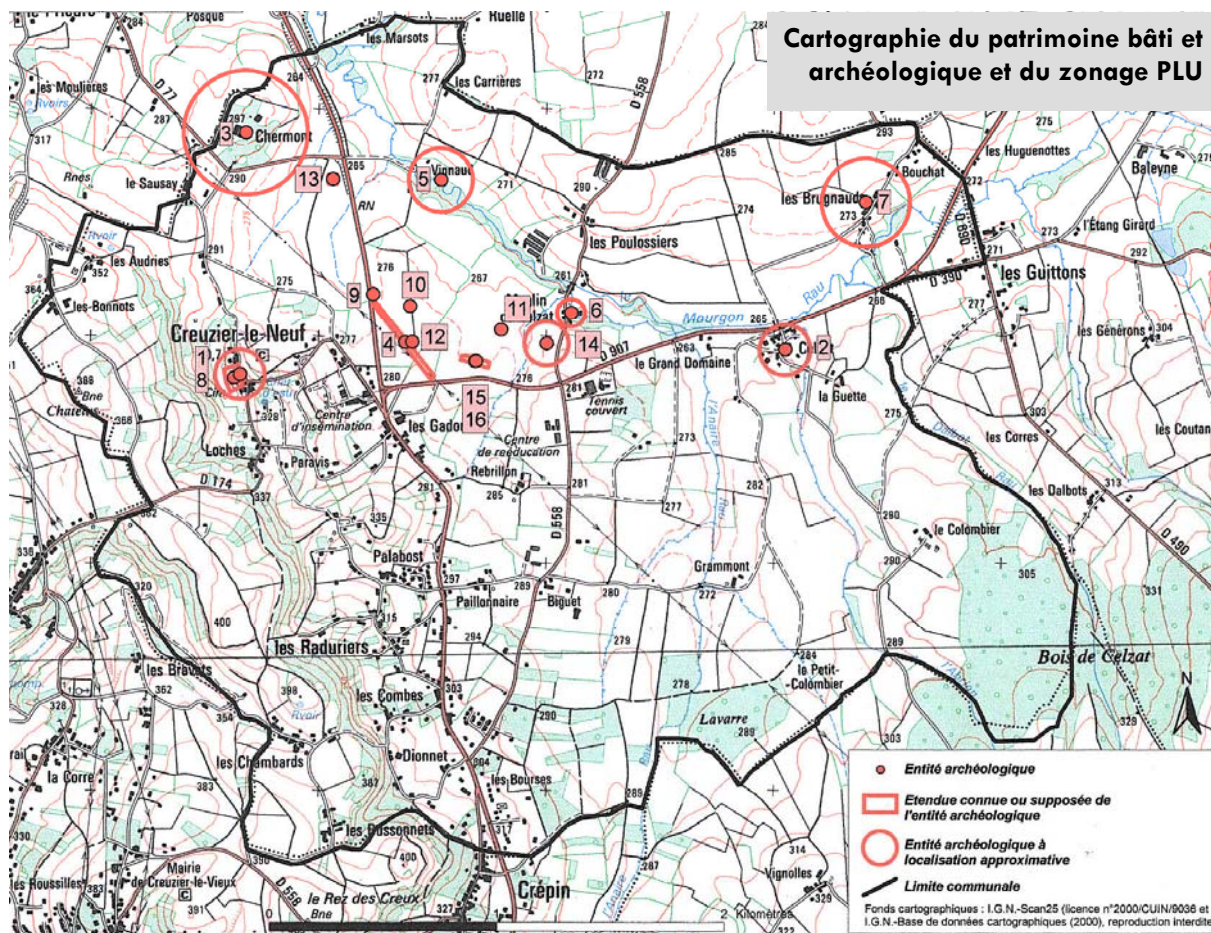
V. PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Une analyse détaillée de l'activité agricole a été effectuée au cours de la démarche partagée d'élaboration du diagnostic. Celle-ci a permis de définir un zonage 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. (cf. descriptif de la zone A)

Dès lors, une zone agricole de 419,95 ha a été mise en place, soit 38,1% du territoire communal. Cette zone englobe toutes les exploitations agricoles existantes et les terres agricoles, et exclut les boisements, les vallées des ruisseaux, les secteurs paysagers de qualité ainsi que les secteurs urbanisés et ceux de développement urbain.

De plus, il convient de souligner que **l'emprise des zones constructibles du PLU (U + AU) sur les zones agricoles est beaucoup moins importante que celle des zones U et NA du document d'urbanisme antérieur. Ainsi, des terrains anciennement classés en zone à urbaniser dans l'ancien POS ont été reclassés en zone A dans le PLU.**

VI. PRESERVATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE



Patrimoine bâti

La commune de Creuzier-Le-Neuf ne possède pas sur son territoire de Monument historique classé. Cependant, elle dispose d'un Monument Historique inscrit. Il s'agit de **l'Eglise Saint-Front** implantée dans la partie haute du centre-bourg de la commune.

En outre la commune de CREUZIER-LE-NEUF recèle plusieurs édifices remarquables dans le cœur de bourg caractérisés par une architecture traditionnelle locale, sous influence bourbonnaise.

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. 111-4 du Code de l'urbanisme, art. 7 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004). 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.

Celui-ci a mis en exergue 16 entités archéologiques. Le P.L.U intègre la préservation du patrimoine archéologique par :

- le report en annexe de la liste et de la localisation de ces entités (cf. 7.4 « Archéologie »)
- le rappel de la réglementation en vigueur sur l'archéologie préventive.

VI. 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

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs, le territoire communal est concerné par le risque naturel de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles).

Par ailleurs, la commune a fait l'objet des arrêtés de catastrophes naturelles suivants :

Ainsi, il apparaît que le territoire communal puisse être affecté par des risques de mouvements de terrains et d'inondations.

Type de catastrophe	Début le	Fin le
Tempête et grains (vent)	06/11/1982	19/11/1982
Inondation par une crue (débordement de cours d'eau)	13/05/1988	14/09/1988
Inondation par une crue (débordement de cours d'eau)	26/06/1990	13/12/1990
Inondation par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrains – tassements différentiels	01/07/2003	26/08/2004

Les dispositions et impacts du P.L.U :

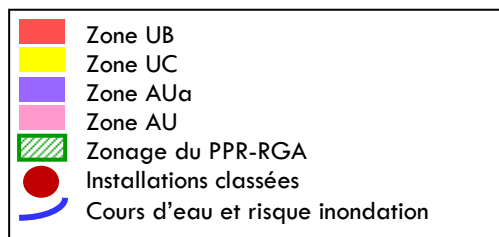
Risque mouvement de terrain

L'étude conduite par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a identifié 12,24% du territoire de la commune de Creuzier-Le-Neuf en aléa fort ; ces zones d'aléa fort faisant l'objet du PPR. L'étude a également identifié 66,42% du territoire de la commune en aléa moyen, et 20,88% en aléa faible.

La majeure partie des secteurs urbanisés étant situés en zone d'aléa fort du risque de retrait-gonflement des argiles, la commune fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques RGA, approuvé par arrêté préfectoral le 22 août 2008. Ce document est annexé au présent PLU, et le périmètre du risque RGA est reporté sur le plan de zonage. Il édicte des dispositions constructives dans les zones d'aléa fort, visant à limiter l'apparition de désordres dus au phénomène de retrait gonflement des argiles (fissuration, distorsion des ouvertures, dislocation des cloisons, décollement des bâtiments annexes).

Ces dispositions portent sur :

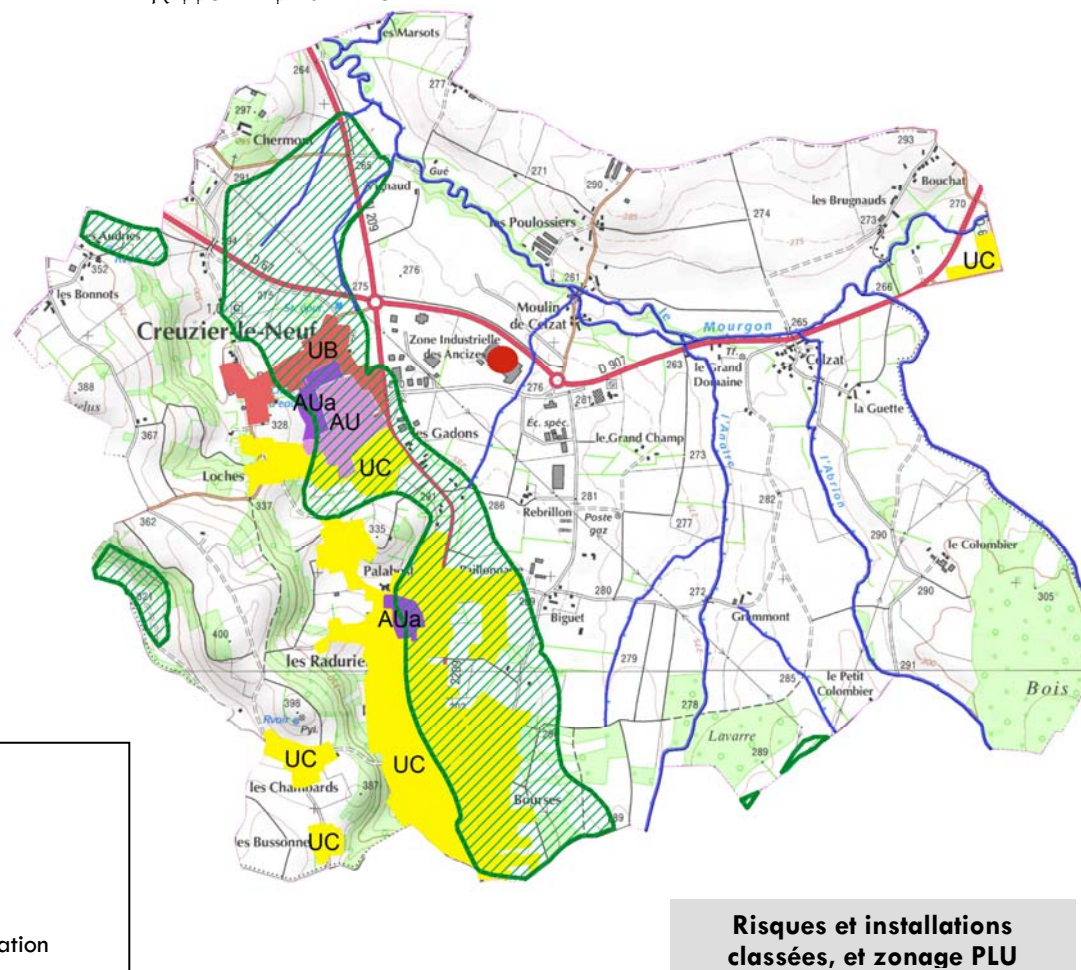
- les fondations
- conception et réalisation des constructions



Risque d'inondations

Le risque inondation demeure un risque signalé sur la commune au regard du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Les périmètres des zones U ou AU ont donc été maintenus à l'écart des cours d'eau, et notamment du Mourgon, limitant ainsi la vulnérabilité des biens et des personnes en cas de crue.



Le PLU a bien intégré les risques naturels connus à ce jour sur le territoire.

Prévention des risques en matière de sécurité routière

L'organisation du développement urbain a été défini dans l'optique de limiter l'insécurité routière.

Dans le PLU, les mesures de prévention suivantes ont été prises :

- définition des zones U et AU dans les portes d'agglomération du bourg correspondant aux espaces urbanisés actuels,
- limitation de la création d'accès nouveaux sur les routes départementales traversant la commune, dont la RD2209,
- réflexion sur la desserte en cheminements modes doux (piétons, deux roues) dans le cadre des orientations d'aménagement des zones à urbaniser.

Les prescriptions du PLU favorisent la sécurité routière sur la commune de Creuzier-Le-Neuf, étant donné que les secteurs à urbaniser définis ne disposent pas d'accès direct sur les voies à fort transit telles que la RD2209 et RD907.

La question de la sécurité routière a donc bien été intégrée au PLU.

Directive nitrates

La commune de Creuzier-Le-Neuf est située en zone vulnérable où s'applique la directive n°91/676/CEE dite « directive nitrates », en vue d'une bonne maîtrise de la fertilisation azotée et à une gestion adaptée des terres agricoles en vue de limiter les fuites de nitrates vers les eaux superficielles et souterraines. Cette gestion des terres prévoit notamment la couverture des sols à l'automne, la mise en place de culture intercalaire dans les vignes ou les vergers, le maintien en herbe des bas de pente et fonds de vallons, la mise en place de bandes enherbées en bordure de cours d'eau définis au titre des bonnes conditions agro-environnementales (BCAE) sur une largeur d'au moins 5 mètres, la mise en œuvre des techniques de limitation de l'érosion des sols (labours en travers de la pente, maintien de talus...).

Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées sont soumises à la loi du 19 juillet 1976 relative aux **“installations classées pour la protection de l'environnement”**.

Sur la commune de Creuzier-Le-Neuf, 2 entreprises sont concernées par cette loi.

- Il s'agit de l'entrepôt de stockage COSMETIQUE ACTIVE INTERNATIONAL, situé sur la ZAC des Ancises, qui est utilisé pour le stockage de produits cosmétiques, phytosanitaires (produits cosmétiques bio, tisanes, huiles essentielles), aromathérapiques fabriqués dans les usines du Groupe L'OREAL; ces produits peuvent être également sous forme d'aérosols et contenir des liquides inflammables.

Elle a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 13 mars 2003 modifié par arrêté préfectoral complémentaire du 29 novembre 2004 :

« La délivrance de l'autorisation d'exploiter est subordonnée à l'éloignement des parois extérieures de l'entrepôt par rapport :

- aux constructions à usage d'habitation, aux immeubles habités ou occupés par des tiers et aux zones destinées à l'habitation [...] et aux voies de circulation [...], d'une distance de 72 m correspondant aux effets létaux en cas d'incendie,
- aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, [...], aux voies d'eau ou bassins exceptés les bassins de rétention d'eaux pluviales et de réserve d'eau d'incendie, une distance de 92 m correspondant aux effets significatifs en cas d'incendie. »

L'entrepôt Cosmétique Active International étant situé à l'écart des zones d'habitation (au moins 280 m de l'habitation la plus proche), les distances exigées pour les installations soumises à autorisation sont largement respectées dans le PLU.

- Une ICPE avicole de 39 000 unités, au nom de *Michalet Daniel* : élevage de volailles et gibier à plumes de plus d'un mois.

Les bâtiments de cette ICPE sont tous situés en zone A, et se trouvent à plus de 70 m des habitations les plus proches (situées quant à elles au sein de zones Nha inconstructibles). Les bâtiments concernés sont situés à l'écart des zones U et AU du PLU.

Zone de bruit

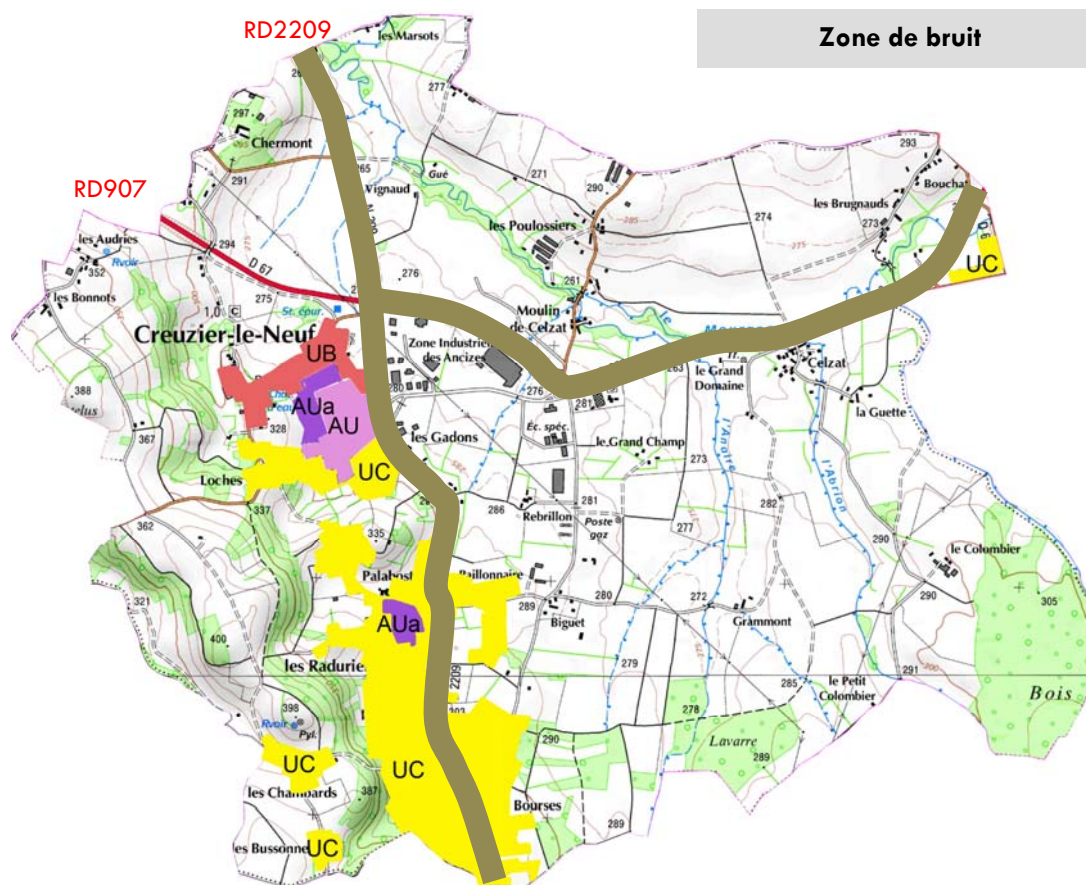
La RD2209 et la RD 907 qui traversent la commune de Creuzier-Le-Neuf génèrent des nuisances sonores importantes.

La « loi Bruit » du 31 décembre 1992 prévoit des dispositions réglementaires pour se protéger contre le bruit des transports terrestres. Ces dispositions ne constituent pas une servitude ; **autour de ces voies bruyantes la construction n'est pas interdite mais l'isolement acoustique des façades devient une règle de construction à part entière.**

La RD 2209 et RD 907 sont des voies de catégorie 3, la **largeur des secteurs concernés est de 100m par rapport au bord de la voie, sur toute la traversée de la commune** pour la RD2209, et du carrefour avec la RD 2209 jusqu'à la limite communale pour la RD907.

Afin de prévenir toute augmentation des nuisances sonores liées au passage de la RD2209 et de la RD907, le P.L.U. met en œuvre les actions suivantes :

- Maintien des limites des zones urbanisées du bourg au bâti existant en bordure de la RD907 ;
- Éloignement des zones d'habitats futurs par rapport à la RD907 ;
- Identification des zones de bruit liées à la RD2209 et RD907 sur les documents graphiques et rappel en annexe des prescriptions d'isollements acoustiques dans les secteurs concernés (décrets du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996).



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

JUSTIFICATIONS DES
DISPOSITIONS DU PLU

ANALYSE DES INCIDENCES
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2011, la commune de CREUZIER-LE-NEUF 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 14 mars 2012 au 14 avril 2012 inclus).

La commission urbanisme s'est réunie le 26 juin 2012, 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 suivantes :

1. Rapport de présentation

Suite aux demandes des services de l'Etat :

- La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000, mais il existe une connexion hydraulique avec la rivière Allier et les sites ZSC (zone spéciale de conservation) Val d'Allier Sud et ZPS (zone de protection spéciale) Val d'Allier Bourbonnais par le biais du Mourgon et de ses affluents.
Une étude d'incidence des dispositions du PLU de Creuzier-Le-Neuf sur ces sites N2000 est jointe en complément du rapport de présentation.
- Correction et mise à jour des données agricoles selon le recensement RGA 2010. Par ailleurs, d'après la Commune, les exploitations agricoles professionnelles étaient au nombre de 4, alors que 9 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune ont déposé un dossier de déclaration de surfaces PAC, et leurs caractéristiques permettent de les identifier comme des structures professionnelles. Le nombre d'exploitations a donc été mis à jour.
- En application de l'article L.111-1-4 du code l'urbanisme, en dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des RN209, RD907 et RD67, routes classées à grande circulation. Ces bandes d'inconstructibilité sont reportées sur le plan de zonage. En zone UI, au niveau de la ZAC des Ancises II, cette marge de recul a été supprimée. L'article L.111-1-4 stipule qu'un PLU peut fixer des règles d'implantation autres que celles prévues par ce même article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. **Cette étude a été ajoutée au dossier de PLU, afin que la suppression de la marge de recul sur le secteur de la ZAC des Ancises II soit effective.**
- Adaptations et corrections mineures du document

Suite aux demandes de la Chambre d'agriculture :

Les données relatives à l'activité agricole sont actualisées, et le nombre d'exploitations a été corrigé (9 au lieu de 4).

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Suite aux demandes des services de l'Etat :

Correction des données sur l'évolution de la population.

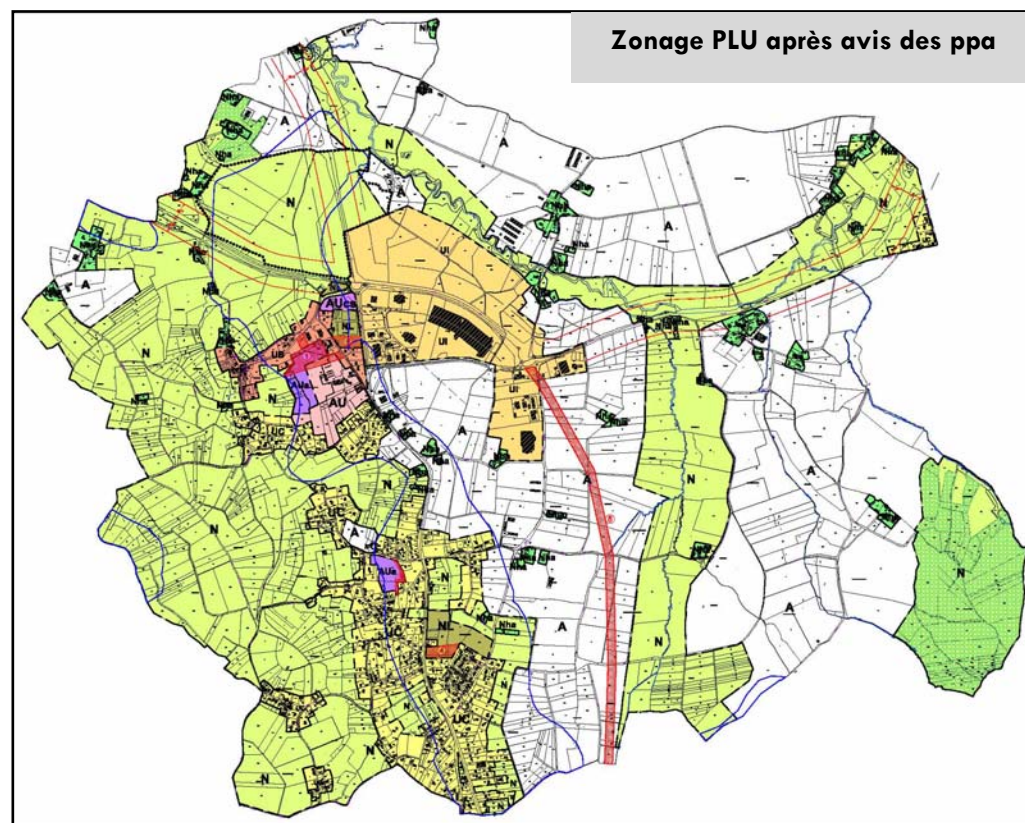
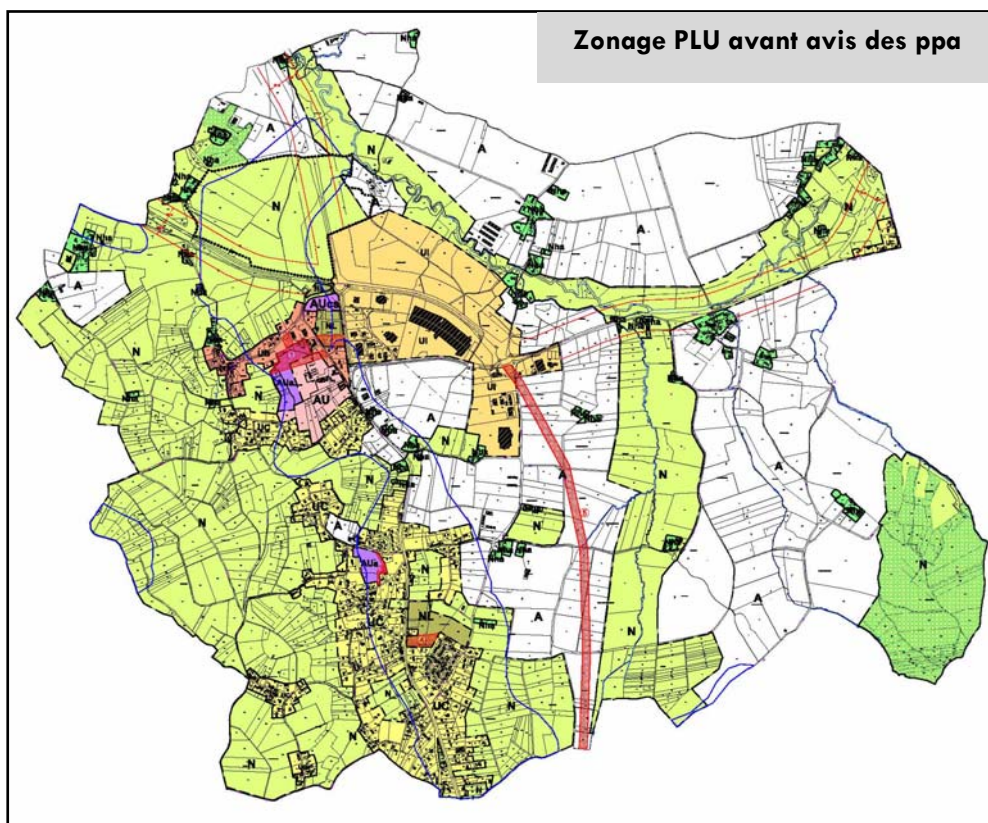
3. Zonage

Suite aux demandes des services de l'Etat :

- Meilleure prise en compte des espaces agricoles pour la définition de la zone A
- Les secteurs affectés par le bruit (bandes de largeur de 100 m de part et d'autre de la chaussée) ont été redéfinies à partir des bords extérieurs de la chaussée, et non à partir de l'axe central de la chaussée.

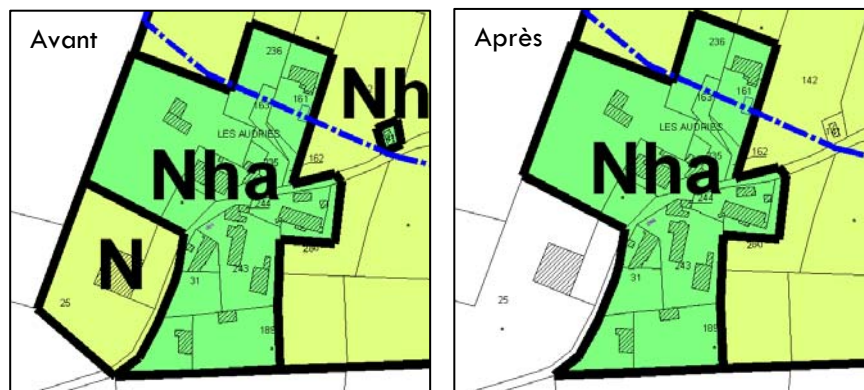
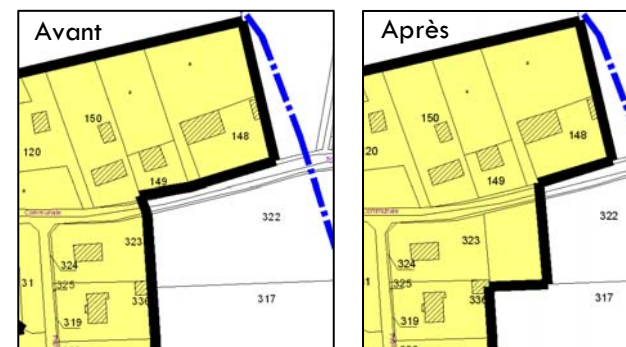
Suite aux remarques de la Chambre d'agriculture :

- Suppression des zones N aux lieux-dits « Les Gravières », « Champ-Bergerat », et « Le Bois Marqué ». Les nouvelles surfaces sont donc : zone A de 420 ha, et zone N de 489,5 ha.



Suite aux demandes formulées lors de l'enquête publique :- Rue « Paillonnaire », parcelle ZI 322 :

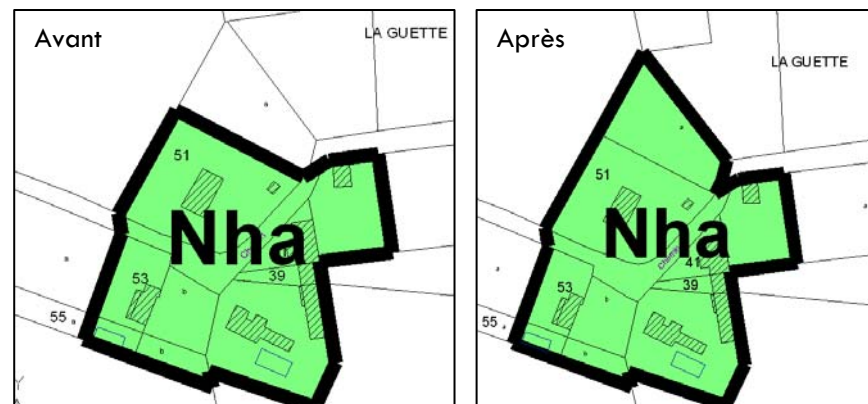
Un permis de construire a été déposé le 4 novembre 2011, et s'est vu opposer un sursis à statuer de la part de la DDT. Il s'agit d'un terrain viabilisé (eau, assainissement collectif, gaz, électricité). Compte tenu du dépôt de permis et de la continuité avec la zone UC, la Commission PLU a validé l'agrandissement de la zone UC afin d'intégrer le projet de construction individuelle.

- Lieu-dit « Les Audries », parcelle ZH 142 :

Le bâtiment concerné étant à vocation agricole, il a été décidé de supprimer la zone N et de le maintenir en zone A. D'autre part, la petite zone Nha initialement dessinée concernait le château d'eau. La zone Nha a donc été supprimée car il ne s'agit pas d'un bâtiment qui peut muter en habitation.

- Lieu-dit « La Guette », parcelle ZD52b:

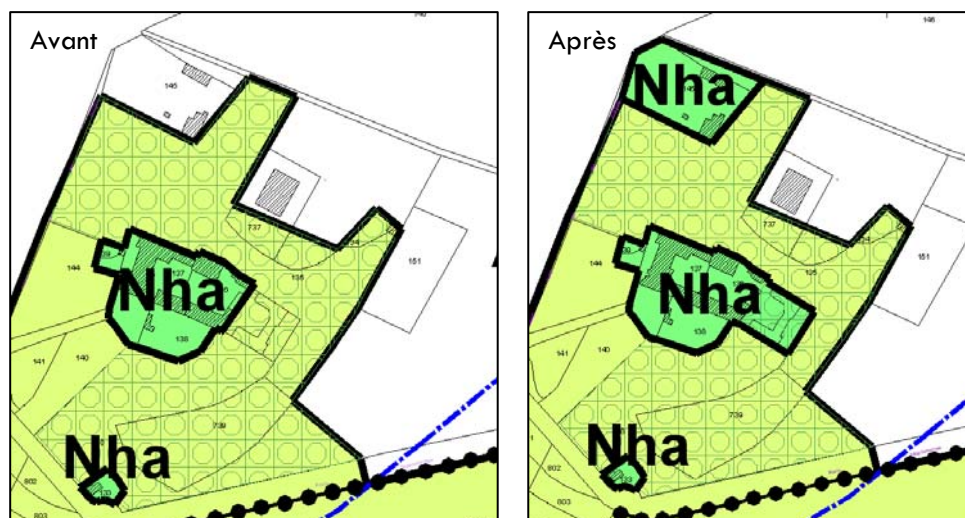
Un permis avait été accordé sur la parcelle ZD52b. La zone Nha est donc agrandie afin d'intégrer la future construction. Elle n'est pas étalée au-delà car il s'agit d'une zone éloignée du bourg, qui ne vise pas à être développée. Le zonage Nha permet au bâti diffus existant d'être adapté, étendu, mais n'autorise pas de construction nouvelle.



- Lieu-dit « Charmont », parcelles A145, A135 :

La parcelle A145 comprend du bâti qui n'est plus utilisé à vocation agricole. Celui-ci peut donc être classé en Nha, lui permettant de pouvoir être transformé, agrandi ou encore laissant la possibilité de construction d'annexes.

La parcelle A135 comprend des ruines, fondations, et annexes du château. La zone Nha est donc agrandie pour pouvoir intégrer ces éléments.



4. Règlement

Suite aux demandes des services de l'Etat :

- Pour la zone UI : Complément afin d'inciter en matière d'installations d'énergies renouvelables.
- Concernant les directives architecturales et paysagères, intégration de la couleur ardoise pour les toitures.
- Complément pour la vocation de la zone NL : « zone naturelle destinée à accueillir des activités à caractère de sports ou de loisirs, dont des équipements communaux, et à usage touristique, dont l'hôtellerie ».
- Remplacement des termes SHON et Hors Œuvre Nette par la notion de « surface de plancher » (application du décret 2011-2054 du 29/12/2011).
- Adaptations des articles DG10, A3 et N3, et suppression de la référence au Code Civil
- Corrections des articles A1 et N1 afin de mentionner les occupations et utilisations du sol qui sont interdites.

- Adaptation du règlement pour le sous-secteur Nha, afin de limiter l'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU, à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 60 m².
- Un coefficient maximal d'emprise au sol de 0.2 a été fixé pour la zone Nha

5. Orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement ont été simplifiés. Les orientations d'aménagement prévoient une densité minimale de 10 logements à l'hectare en zone AUa.

6. Emplacements réservés

Inchangé

7. Servitudes et contraintes

Suite aux demandes des services de l'Etat :

- L'arrêté préfectoral n°7014/99 validant le classement sonore des routes départementales a été annexé dans les servitudes et contraintes.

8. Annexes sanitaires

Suite aux demandes des services de l'Etat :

- Correction des données dans le mémoire des annexes sanitaires

Commune de Creuzier-Le-Neuf
03 300



19 rue de la Mairie

Tél. : 04 70 58 15 56 / Fax : 04 70 58 13 24
Mairie-creuzier-le-neuf@wanadoo.fr