

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



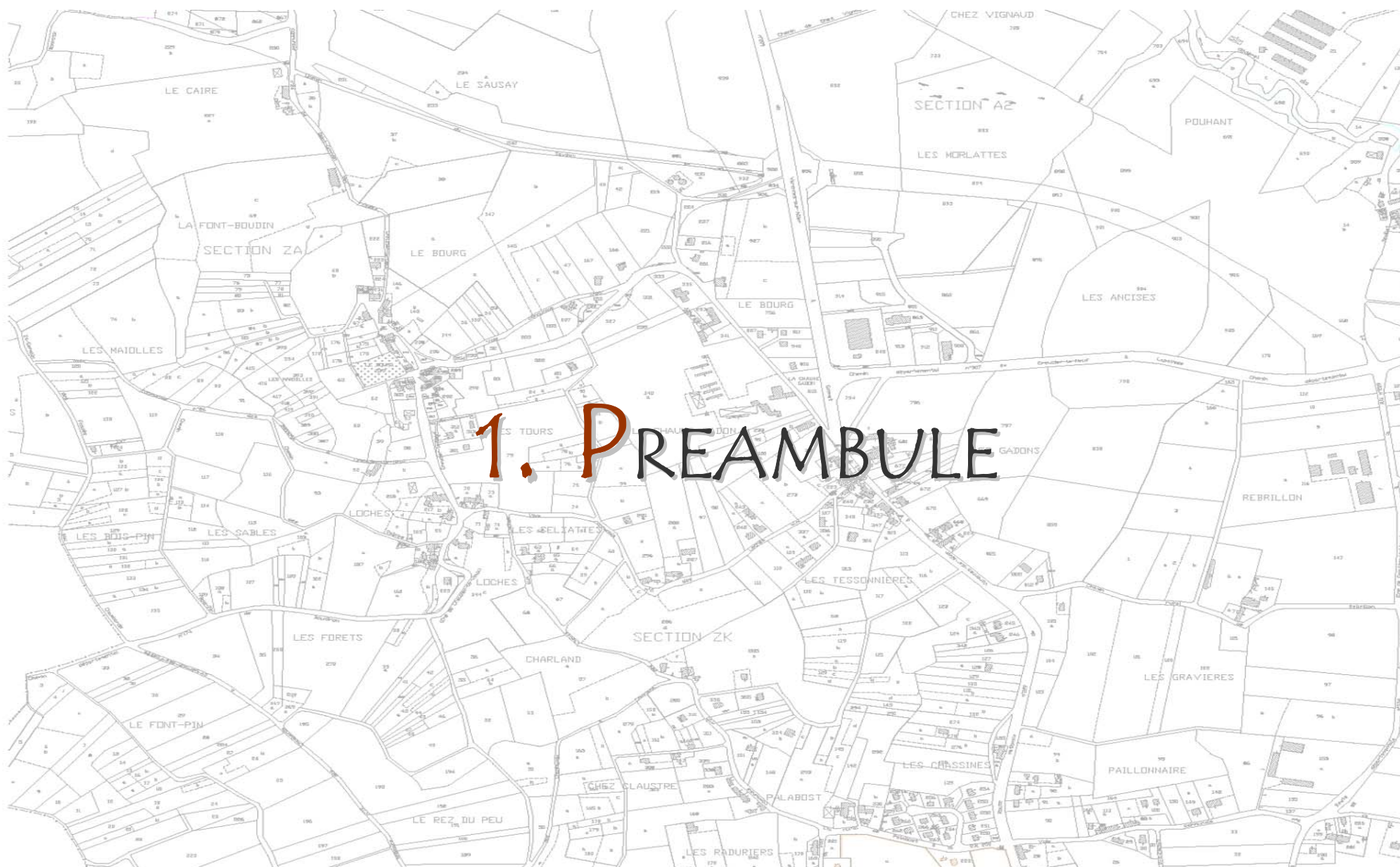
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Arrêté le 30 septembre 2011

Approuvé le

Sommaire

I- PREAMBULE	2
Le contexte législatif	3
Le contexte méthodologique	4
II- LES ORIENTATIONS DU PADD	5
Défi 1 : Développer l'identité de la commune	7
↳ Créer un véritable cœur de bourg et améliorer le cadre de vie résidentiel	7
↳ Développer les services et équipements à la population	8
Défi 2 : Optimiser les potentiels de développement de la commune	9
↳ Maintenir les équilibres démographiques et l'attractivité résidentielle	9
↳ Optimiser le potentiel d'accueil de nouvelles entreprises et pérenniser les activités économiques existantes	10
Défi 3 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire	11
↳ Préserver les milieux naturels et les espaces agricoles	11
↳ Améliorer la prise en compte de la dimension environnementale dans le développement	12
III- REPRESENTATIONS GRAPHIQUES DU PADD	13



LE CONTEXTE LEGISLATIF

Le document présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Celui-ci s'inscrit dans un contexte législatif de transformation du droit de l'urbanisme lié à la mise en place de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000.

Rôle du P.A.D.D

⇒ Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes du développement durable énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

⇒ 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 principes du développement durable au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

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 remarquable".

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 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".

LE CONTEXTE METHODOLOGIQUE

La double confrontation d'une lecture technique des champs de compétence de l'urbanisme et la traduction du vécu et perçu des acteurs locaux, résidents, actifs, représentants d'institutions, représentants des Personnes Publiques... est indispensable pour appréhender de manière pertinente et itérative les problématiques, les enjeux, les objectifs, les actions, les moyens et ressources à mobiliser pour viser un développement plus harmonieux du territoire communal de Creuzier-le-Neuf.

Cette dynamique d'élaboration concertée a ainsi permis au cours de réunions préalables avec les élus communaux et les personnes publiques associées, et lors de réunions publiques conçues comme des ateliers de prospective, de dégager des pistes de réflexion dans un spectre très large des champs interdépendants de l'économique, du social, de l'environnemental. Le conseil municipal a en conséquence pu débattre à l'appui d'une large concertation et association des acteurs locaux.

En prenant en compte les différentes contraintes, ainsi que les éléments porteurs de développement, cette démarche interactive et participative a permis de construire le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** de la commune.

Ce projet repose ainsi sur trois grands défis prioritaires pour le développement de la commune à l'horizon des 10 ans à venir.

Il s'agit de :

- ➔ *Renforcer l'identité de la commune*
- ➔ *Optimiser les potentiels de développement de la commune*
- ➔ *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire*

Ces 3 grands défis de développement communaux sont chacun déclinés en plusieurs objectifs distincts. Ils font ainsi tous les 3 l'objet de fiches descriptives particulières détaillant leurs objectifs. Ces fiches sont constituées d'un rappel du diagnostic, des objectifs poursuivis par la commune et des orientations générales à mettre en œuvre. Celles-ci déterminent la politique globale que la commune de **Creuzier-le-Neuf** souhaite développer pour conforter les éléments moteurs de son développement et pour apporter des réponses aux problèmes mis en évidence dans les diagnostics expert et partagé.

A detailed background map of the Loches area in France, showing streets, landmarks, and district names like 'LES TOURS', 'LA CHAUME-GADON', and 'LES GADOYS'. The map is in a light, faded style. Overlaid on the map is the title '2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE' in a large, bold, sans-serif font. The numbers '2' and 'D' are highlighted in a reddish-brown color, while the rest of the text is in a dark grey color.

2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

DEFI N°1 : DEVELOPPER L'IDENTITE DE LA COMMUNE

- Créer un véritable cœur de bourg et améliorer le cadre de vie résidentiel
- Développer des services et équipements à la population

DEFI N°2 : OPTIMISER LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

- Maintenir les équilibres démographiques et l'attractivité résidentielle
- Optimiser le potentiel d'accueil de nouvelles entreprises et pérenniser les activités économiques existantes

DEFI N°3 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DU TERRITOIRE

- Préserver les milieux naturels et les espaces agricoles
- Améliorer la prise en compte de la dimension environnementale dans le développement

ENJEU N°1

CREER UN VERITABLE CŒUR DE BOURG ET AMELIORER LE CADRE DE VIE RESIDENTIEL

DEFI 1

CONSTAT DU DIAGNOSTIC :

L'attractivité résidentielle de Creuzier-Le-Neuf se fonde sur la qualité d'un cadre rural préservé. Ce contexte est source de dynamisme démographique et résidentiel et a permis d'attirer de nombreux actifs, catégorie bien représentée sur la commune. Cependant, la proximité de Vichy entraîne une forte dépendance vis-à-vis des grands équipements ou services (lycée, services de santé, loisirs, culture...). Cette situation peut induire un caractère de village dortoir et nuire à l'identité et la cohésion communale. Face à cela, le cadre de vie résidentiel et le dynamisme de la vie locale doivent être améliorés.

OBJECTIFS :

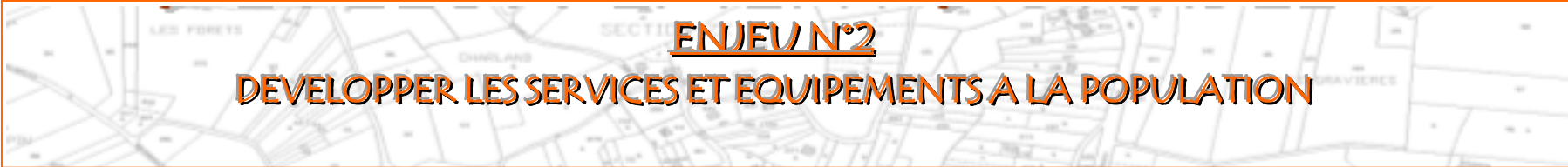
L'amélioration du cadre de vie résidentiel doit permettre de :

- développer la vie locale,
- favoriser l'attractivité résidentielle et économique de la commune,
- créer un lieu fédérateur, identifiable comme l'épicentre de la vie sociale et communale.

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT :

- 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, notamment l'ancien site occupé par Genesis...
- Créer une place urbaine pour recevoir des activités de commerce ou de service.
- S'approprier et aménager la RD 2209 afin d'en réduire les nuisances, 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 et 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...).
- Aménager et valoriser l'entrée de l'agglomération à hauteur du giratoire entre la RD 907 et la RD 2209.

DEVELOPPER L'IDENTITE DE LA COMMUNE



ENJEU N°2

DEVELOPPER LES SERVICES ET EQUIPEMENTS A LA POPULATION

DEFI 1

DEVELOPPER L'IDENTITE DE LA COMMUNE

CONSTAT DU DIAGNOSTIC :

L'offre de services et d'équipements n'est pas suffisante pour satisfaire les besoins élémentaires de la population. Les habitants doivent ainsi se rendre à Saint-Germain-Des-Fossés (3kms), Creuzier-Le-Vieux (4kms), Cusset (7kms) ou Vichy (8kms) pour trouver une offre importante et diversifiée répondant à leurs attentes. Par ailleurs, l'absence d'un bourg constitué et le manque d'espaces publics ne sont pas propices à l'attractivité, à la fréquentation et à la valorisation de l'identité communale.

OBJECTIFS :

Le développement des services et équipements à la population sur la commune doit permettre de :

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

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT :

- 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 l'enfance, autour du projet de coeur de village,
- Informer davantage les résidents de l'offre des services disponibles, dont les services à la personne existants mis en place à l'échelle de l'agglomération (transport à la demande...)



ENJEU N°1

MAINTENIR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

DEFI 2

OPTIMISER LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT
DE LA COMMUNE

CONSTAT DU DIAGNOSTIC :

La commune de Creuzier-Le-Neuf a connu un important dynamisme démographique sur la période récente. En effet, entre 2004 et 2008, la population a augmenté de 18% passant de 974 à 1007 habitants. De plus, Creuzier-Le-Neuf est la deuxième commune la plus jeune de Vichy Val d'Allier. Cependant, le dynamisme résidentiel contribue à l'étalement urbain et à la dispersion du bâti, qu'il convient de maîtriser.

OBJECTIFS :

Conforter le dynamisme démographique et résidentiel doit permettre de :

- favoriser un renouvellement de la population nécessaire à l'animation de la vie locale et la pérennité des équipements,
- garder une population jeune et limiter le vieillissement de la population,
- limiter l'expansion urbaine autour des pôles urbanisés et éviter le mitage péri urbain.

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT :

- 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 PERENNISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

DEFI 2

CONSTAT DU DIAGNOSTIC :

Concernant la vie économique, Creuzier-Le-Neuf se caractérise par un tissu industriel et artisanal développé et dynamique. De plus, la commune accueille la zone d'activités des Ancises qui constitue un pôle économique majeur dans la stratégie de développement de Vichy Val d'Allier. L'accueil de nouvelles entreprises est également facilité par la position stratégique qu'occupe la commune en tant que porte d'entrée Nord-Est de l'agglomération Vichyssoise. L'enjeu est donc de pérenniser et d'optimiser les potentiels économiques de la commune.

OBJECTIFS :

Dans le bassin d'emplois de Vichy, l'implantation et la pérennisation d'entreprises, doit permettre de :

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

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT :

- 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.

OPTIMISER LES POTENTIELS DE
DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

ENJEU N°1

PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES ESPACES AGRICOLES

CONSTAT DU DIAGNOSTIC :

Implantée entre la plaine alluviale de l'Allier à l'Ouest et la montagne bourbonnaise à l'Est, la commune possède un patrimoine naturel varié : massifs boisés en crête ou rypisylve en bordure du Vallon creusé par Le Mourgon, ou encore des zones humides situées le long des différents ruisseaux. Ces milieux sont le support d'une richesse écologique dont l'équilibre fragile est à préserver.

OBJECTIFS :

La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles doit permettre de :

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

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT :

- 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

AMELIORER LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LE DEVELOPPEMENT

CONSTAT DU DIAGNOSTIC :

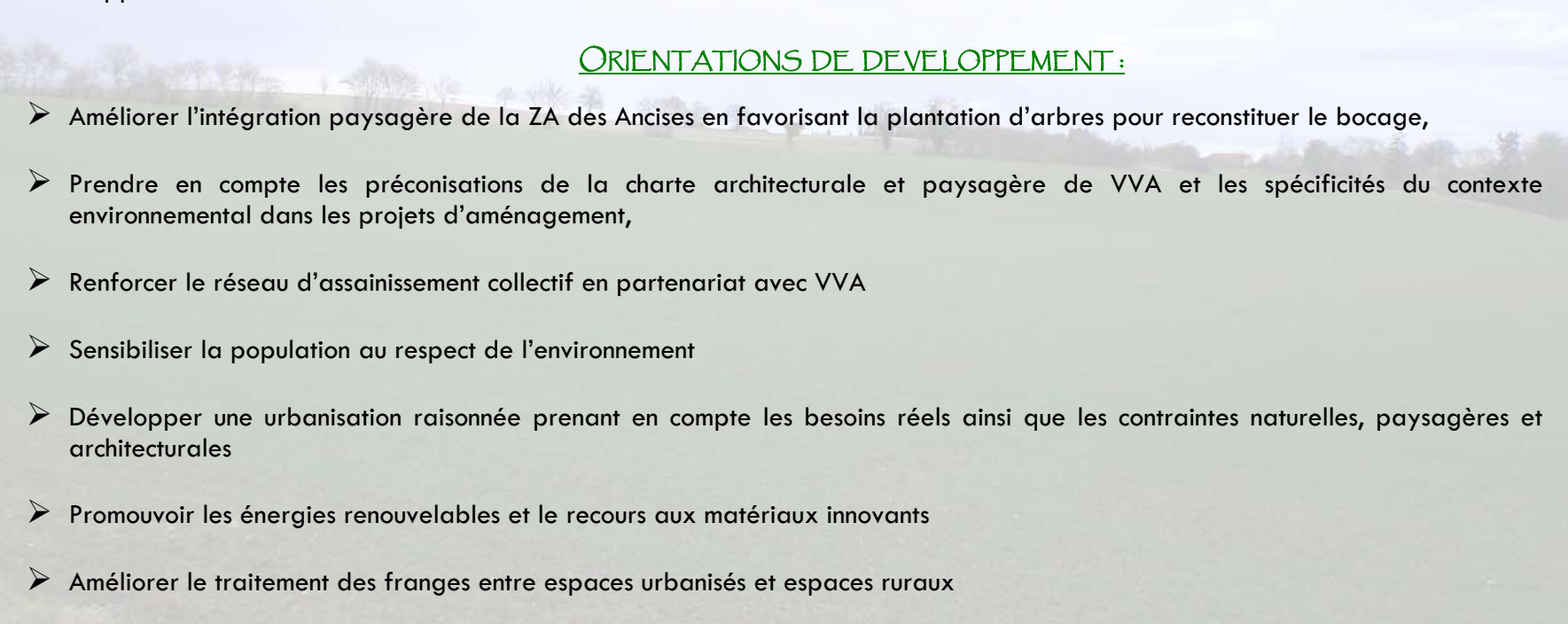
La traversée de la commune offre des paysages variés alternant entre paysages ruraux aux champs ouverts et paysages aux caractéristiques périurbaines (zones résidentielles, zones d'activités économiques...). Ce double caractère du paysage communal oblige à trouver un équilibre entre urbanisation résidentielle, économique et espaces agricoles ou naturels, afin de concilier développement et protection de l'environnement.

OBJECTIFS :

La prise en compte de la dimension environnementale dans le développement doit permettre de :

- trouver un équilibre entre espaces urbains, espaces naturels et agricoles, dans une logique de complémentarité,
- développer l'urbanisation de manière raisonnée.

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT :

- 
- 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

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE
NATUREL ET PAYSAGER DU TERRITOIRE

3. REPRESENTATIONS
CARTOGRAPHIQUES DU
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

LES OBJECTIFS SPATIAUX DU PADD

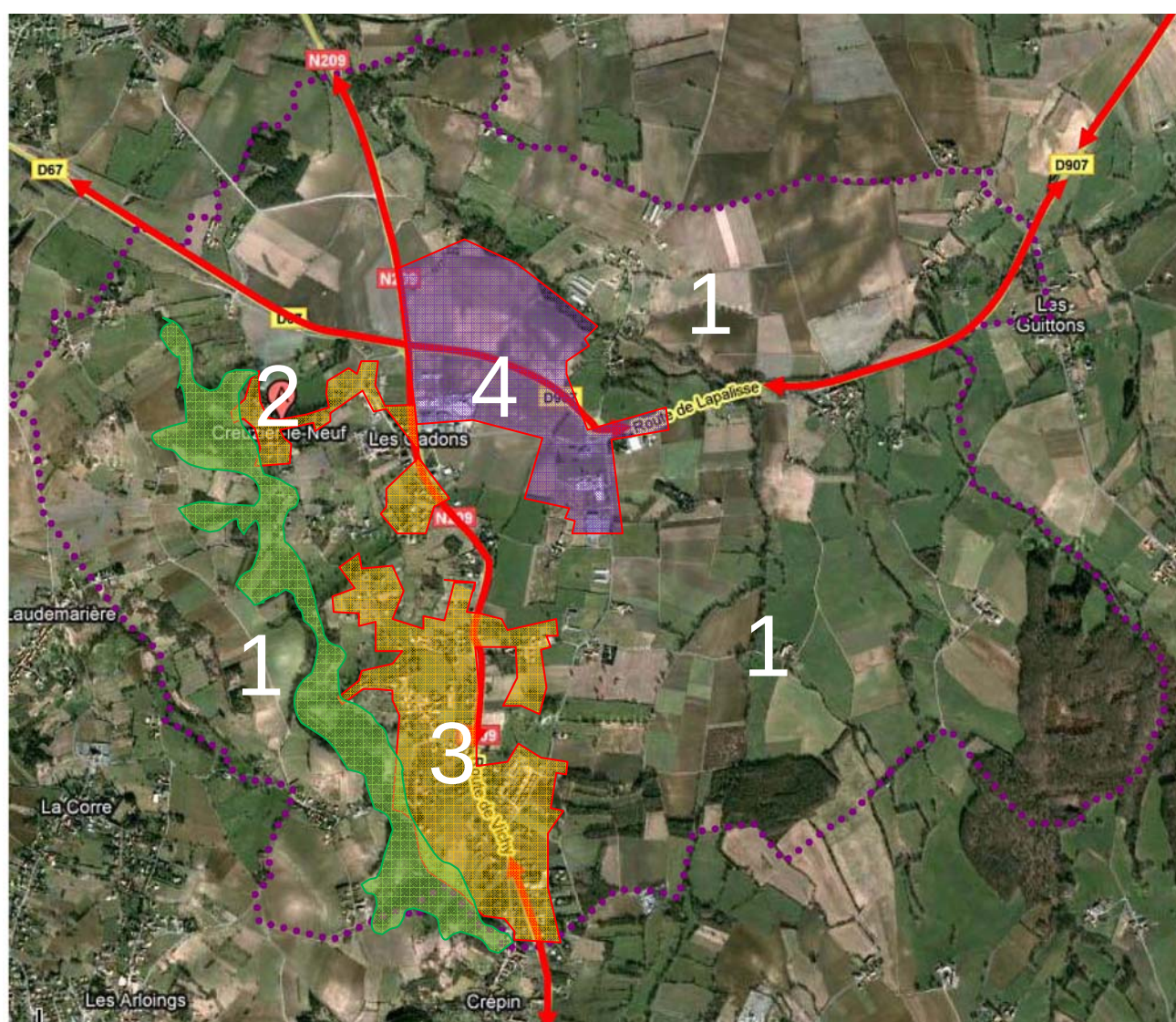
Le plan de développement communal a été exprimé en 3 défis majeurs :

- **RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE**
- **OPTIMISER LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**
- **PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DU TERRITOIRE**

La traduction spatiale de ces objectifs généraux doit néanmoins être caractérisée sur le territoire physique et géographique. La commune peut être découpée en micro territoires :

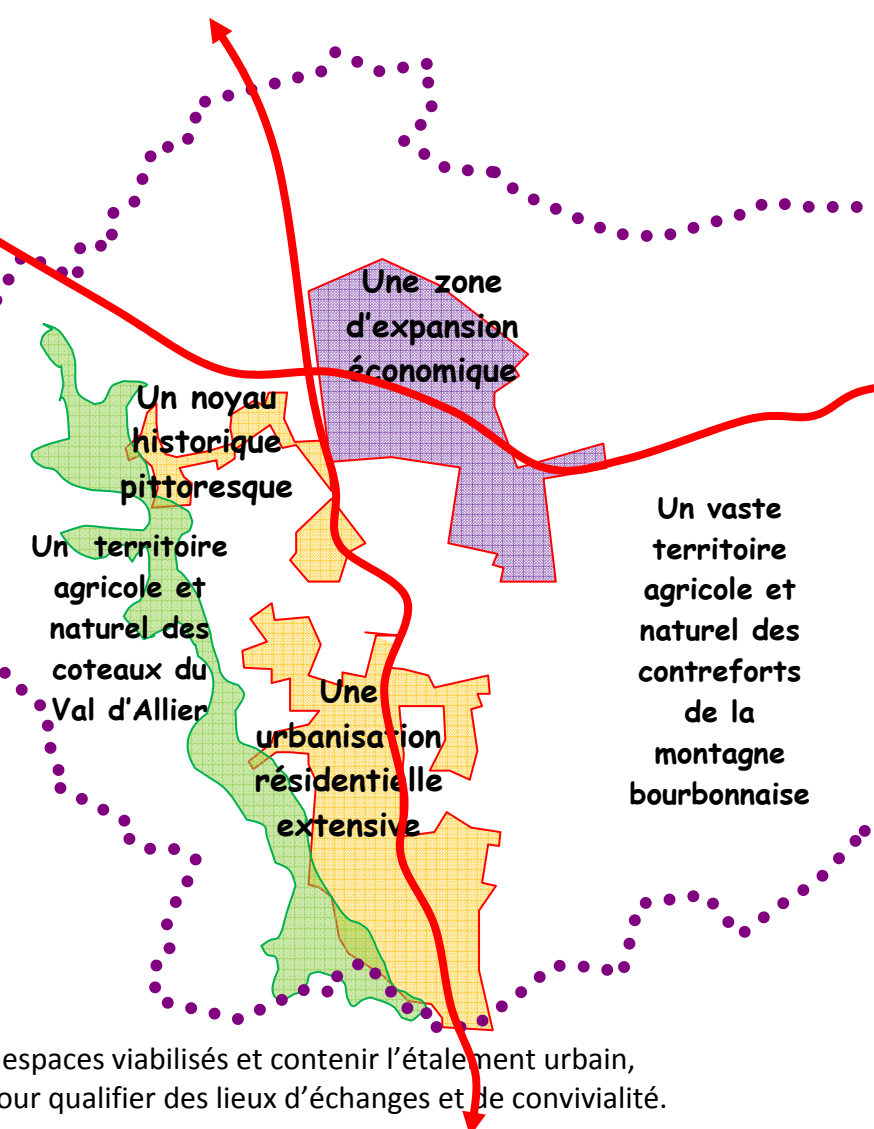
1. **Un vaste territoire agricole et naturel** qui constitue l'écrin d'une urbanisation diffuse,
2. **Un noyau historique pittoresque**, perché sur un contrefort et éloigné des flux de circulation,
3. **Une urbanisation résidentielle extensive**, mêlant habitat rural traditionnel et pavillonnaire, avec un risque de mitage du paysage et de non préservation du paysage Bourbonnais bocager,
4. **Une zone d'expansion économique** dans le secteur des Ancises, qui bénéficie des conditions d'accessibilité remarquables et qui constitue l'entrée nord/est de l'agglomération Vichy Val d'Allier.

La préservation d'un équilibre global et de l'identité de la commune sont ainsi posées. Il ne s'agit plus de laisser libre cours à l'initiative individuelle, mais de valoriser les composantes du grand paysage, marqué par la rupture de topographie, entre la plaine alluviale des affluents de l'allier et les contreforts ou coteaux de la montagne Bourbonnaise. Il s'agit enfin d'ordonner l'urbanisation et de la limiter.

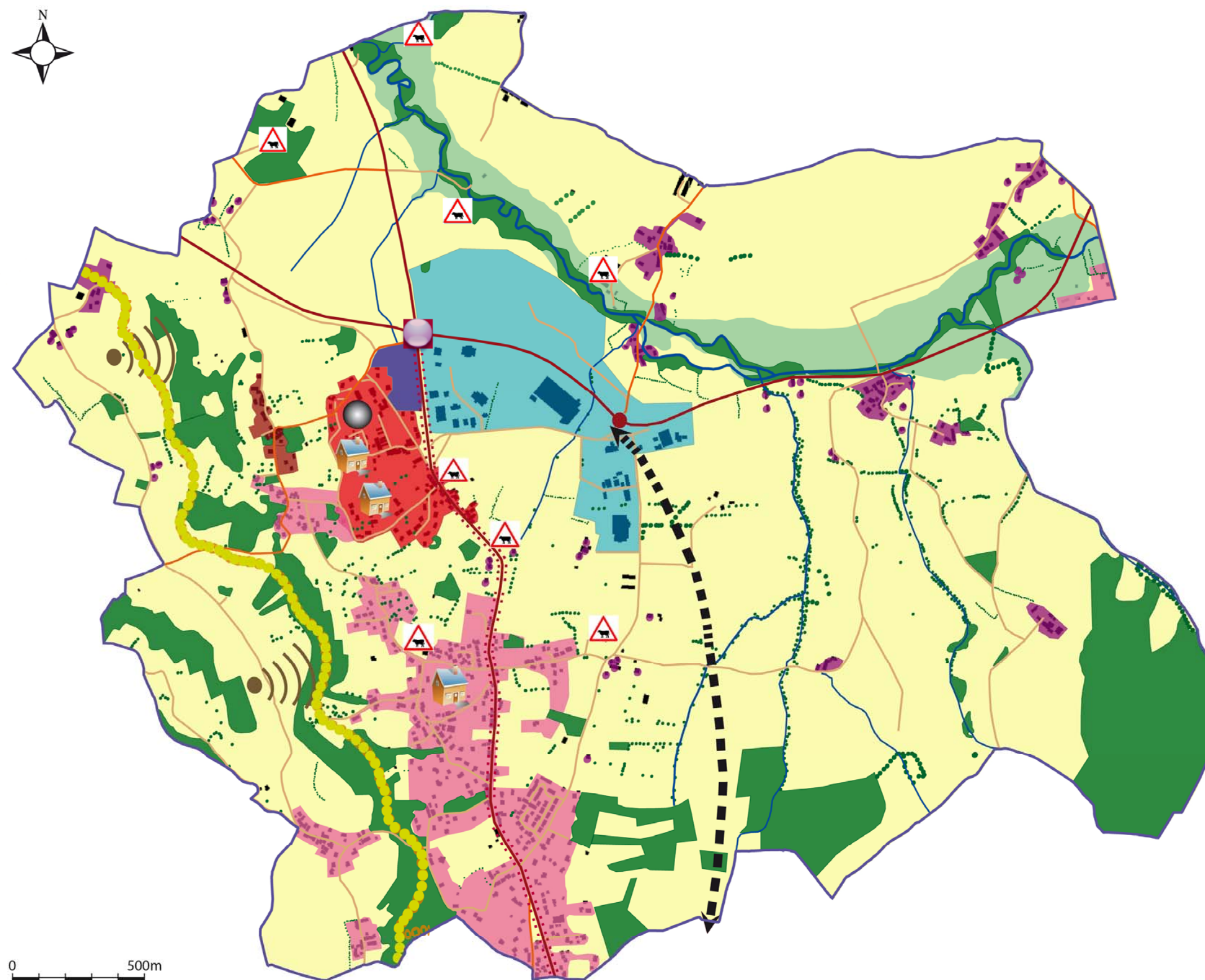


Les objectifs de développement

- Préserver l'activité agricole
- Mettre en scène l'entrée d'agglomération
- Remailler les voies urbaines et favoriser l'urbanisation d'espaces sous valorisés
- Assurer une requalification urbaine qualitative, dont la traversée de la RD 2209 et les espaces adjacents du pôle mairie/école
- Densifier les espaces libres inclus dans la tâche urbaine,
- Créer des séquences urbaines valorisantes,
- Sécuriser les carrefours et intégrer les modes doux piétons et 2 roues,
- Préserver des perspectives lointaines et maintenir des espaces non bâtis sur la campagne environnante,
- Donner une configuration groupée de village rue,
- Diversifier les formes d'habitat
- Donner consistance à un espace de centralité villageoise autour du pôle constitué par la mairie, l'école
- Maintenir l'urbanisation pavillonnaire autour des espaces viabilisés et contenir l'étalement urbain,
- Créer des espaces d'urbanité, place, esplanade, pour qualifier des lieux d'échanges et de convivialité.



Représentation cartographique du PADD



I. Développer l'identité de la commune

Créer un véritable coeur de bourg :

-  Préserver le noyau historique pittoresque
-  Créer un coeur de village et valoriser les espaces disponibles autour du pôle central
-  Densifier les espaces centraux
-  Aménager l'entrée nord de l'agglomération à hauteur du giratoire RD907/RD2209
-  Requalifier la RD2209 afin d'en réduire les nuisances et sécuriser sa traversée
-  Les infrastructures routières
-  Le projet de contournement

Développer des services et équipements à la population :

-  Créer une place urbaine accueillant des activités de commerces, services et équipements

II. Optimiser les potentiels de développement de la commune

Maintenir les équilibres démographiques et l'attractivité résidentielle :

-  Libérer une offre foncière raisonnée et diversifier la typologie de l'habitat

Optimiser le potentiel d'accueil de nouvelles entreprises :

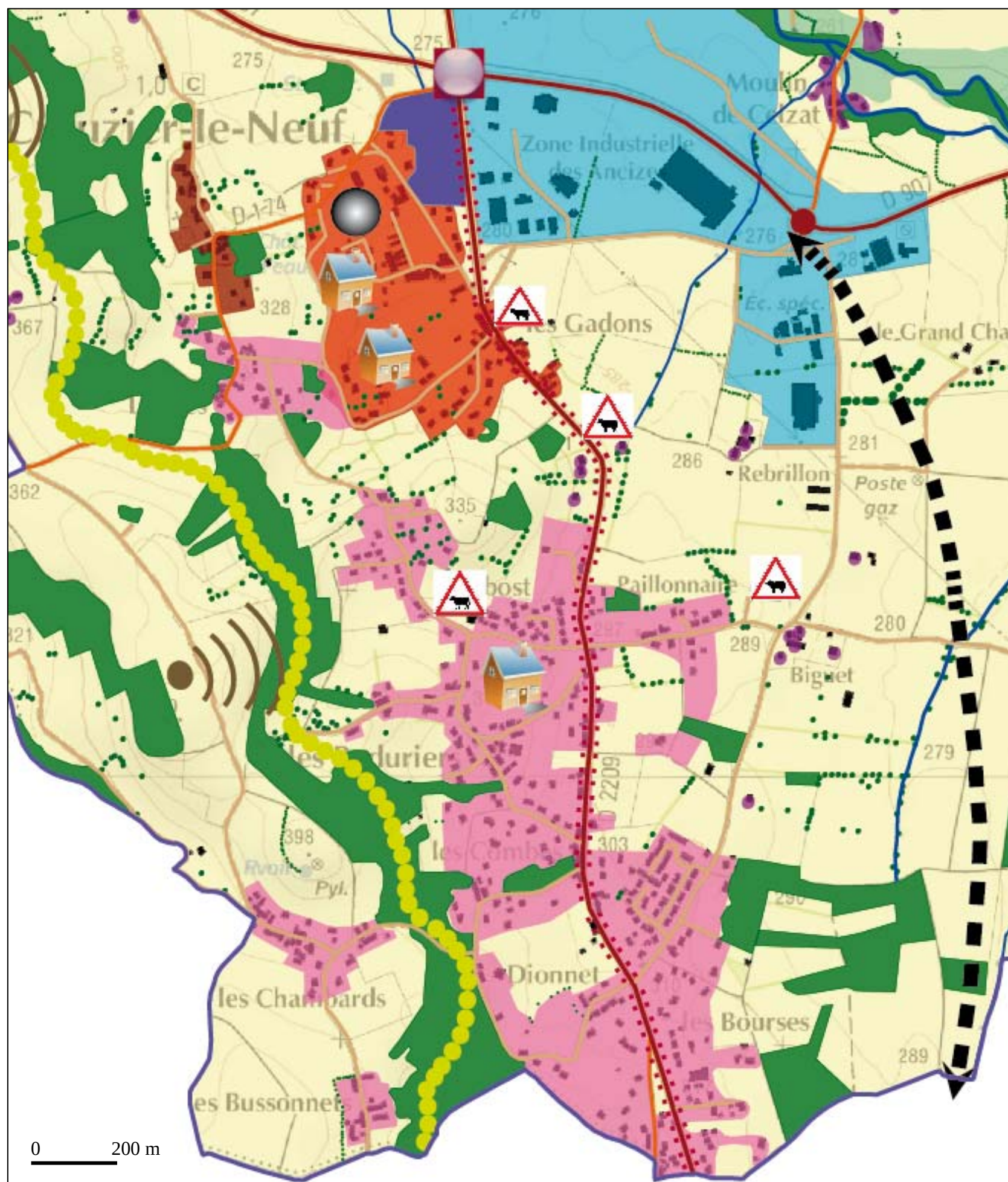
-  Favoriser la commercialisation de la ZAC des Ancises
-  Préserver l'activité agricole

III. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire

-  Préserver les espaces agricoles

Préserver les milieux naturels :

-  Espaces boisés
-  Haies et cordons boisés
-  Zones humides, dont la vallée du Mourgon
-  Réseau hydrologique
-  Limiter l'étalement urbain à l'enveloppe existante et densifier les secteurs urbanisés
-  Limiter le développement de l'habitat diffus
-  Préserver et valoriser les points de vue remarquables
-  Ligne de crête à préserver



I. Développer l'identité de la commune

Créer un véritable coeur de bourg :

-  Préserver le noyau historique pittoresque
-  Créer un cœur de village et valoriser les espaces disponibles autour du pôle central
-  Densifier les espaces centraux
-  Aménager l'entrée nord de l'agglomération à hauteur du giratoire RD907/RD2209
-  Requalifier la RD2209 afin d'en réduire les nuisances et sécuriser sa traversée
-  Les infrastructures routières
-  Le projet de contournement

Développer des services et équipements à la population :

-  Créer une place urbaine accueillant des activités de commerces, services et équipements

II. Optimiser les potentiels de développement de la commune

Maintenir les équilibres démographiques et l'attractivité résidentielle :

-  Libérer une offre foncière raisonnée et diversifier la typologie de l'habitat

Optimiser le potentiel d'accueil de nouvelles entreprises :

-  Favoriser la commercialisation de la ZAC des Ancises
-  Préserver l'activité agricole

III. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire

-  Préserver les espaces agricoles

Préserver les milieux naturels :

-  Espaces boisés
-  Haies et cordons boisés
-  Zones humides, dont la vallée du Mourgon
-  Réseau hydrologique
-  Limiter l'étalement urbain à l'enveloppe existante et densifier les secteurs urbanisés
-  Limiter le développement de l'habitat diffus
-  Préserver et valoriser les points de vue remarquables
-  Ligne de crête à préserver