



COMMUNE DE MAGNET



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ELABORATION	ÉVOLUTIONS
PRESCRIPTION	
Délibération du Conseil Municipal du 29.05.2015	1.....
ARRET DE PROJET	2.....
Délibération du Conseil Communautaire du _____ 2017	3.....
APPROBATION	4.....
Délibération du Conseil Communautaire du _____ 2018	5.....



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaublanc
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
a) Contexte réglementaire	5
b) Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement	6
1. Un scénario de développement urbain équilibré	8
1.1. Maîtriser la croissance démographique sur le territoire communal	8
1.2. Une forte volonté de réhabiliter le parc de logements vacants	9
1.3. Une consommation modérée du foncier	10
1.4. Des nouvelles constructions qui devront répondre à l'évolution de la structure de la population et faire preuve d'efficacité énergétique	11
2. Un tissu commercial de proximité à préserver, un territoire à promouvoir	12
2.1. Favoriser le maintien des commerces et services de proximité	12
2.2. Pérenniser la zone artisanale des Landelles	12
2.3. Promouvoir le territoire pour accueillir des visiteurs	12
3. Un espace agricole préservé	13
3.1. Limiter la consommation de foncier agricole	13
3.2. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit	13
4. Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales locales	14
4.1. Préserver les vues les plus remarquables	14
4.2. Porter une attention particulière à l'environnement	15
4.3. Protéger les éléments patrimoniaux	15
5. Conforter le statut de pôle de proximité communautaire - préserver l'attractivité résidentielle	16
5.1 Préserver et renforcer les services et équipements publics	16
5.2 Améliorer les déplacements	16
CARTE DE SYNTHÈSE	17

INTRODUCTION

a) Contexte réglementaire

Le PLU est un document qui établit un **projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence les **règles générales d'utilisation du sol** à horizon de 10 à 15 ans. Il procède notamment à une analyse des espaces et de leurs potentialités, ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Le **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** a été introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire.

Article L 151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 101.2 du code de l'urbanisme rappelle les principes pour ce qui concerne :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une 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 ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD est **l'expression d'un projet politique** élaboré sous la responsabilité des élus et répondant **aux besoins et enjeux spécifiques du territoire communal concerné**.

C'est **un document simple et pédagogique** permettant à tous les citoyens d'avoir une compréhension claire du projet territorial.

C'est **un projet partagé**, avec **l'obligation de concertation et de débat en Conseil Municipal**, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

C'est **un projet global** embrassant l'ensemble des politiques sectorielles qui concourent à un développement durable et définissant des **orientations qui se limitent aux thématiques qui sont de la compétence du PLU**.

Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

Le PADD n'est **pas opposable aux tiers**. Les orientations générales qu'il définit seront cependant déclinées dans les pièces opposables du PLU (tel que le règlement) qui traduiront concrètement les choix arrêtés. La **cohérence interne** de ces pièces constitutives du PLU est donc essentielle.

b) Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Les enjeux que le diagnostic a permis de faire émerger sont rappelés dans les encadrés au début de chaque axe du PADD.

A compter du 1^{er} janvier 2017 et de la fusion intervenue avec la Communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise, la Communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier (VVA) devient Vichy Communauté. Il est toutefois fait référence à VVA dans ce document, les analyses ayant été réalisées sur le périmètre de l'ancienne communauté d'agglomération.

Les enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic territorial font le constat de défis centrés autour de la **préservation de la qualité du cadre de vie rural** que la commune offre, notamment en favorisant un **recentrage de l'urbanisation sur le village de Magnet** afin de **stopper le mitage des terres agricoles**.

Dans cette perspective, et en lien avec les actions planifiées dans le cadre du **Contrat communal d'aménagement de bourg (CCAB)**, les élus souhaitent poursuivre les aménagements visant à **réduire la vitesse et le trafic de transit poids-lourds sur la RD906** afin de **poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie dans le village de Magnet**.

La poursuite de cet objectif se traduit également par une réflexion autour de la **création d'une nouvelle centralité**. Celle-ci pourra s'articuler autour du **site Antoine LABAYE - espace de rencontre qui sera valorisé** - et des **terrains qui le joutent, sur lesquels une urbanisation future pourra se développer**. Afin de **préserver l'ambiance « village »** qui perdure à ce jour, le **renforcement des connexions douces entre les différentes polarités du territoire** sera également réfléchi.

En cohérence avec le statut de **pôle de proximité** que lui confère le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier (VVA) et sa

situation géographique aux franges de **l'agglomération vichyssoise et à proximité immédiate d'un axe de communication d'importance nationale**, la commune souhaite **préserver son attractivité résidentielle**.

Cette ambition de développement de la commune pour les 15 prochaines années repose ainsi sur une volonté de gestion équilibrée **des différents usages de l'espace** (mixité fonctionnelle et sociale) afin de modérer l'évolution des limites bâties et de préserver **de l'identité du territoire**.

Ce constat et le projet de territoire qui en résulte se traduisent par la volonté et la nécessité :

- De **maîtriser la croissance démographique locale** afin de ne pas compromettre la capacité des réseaux et équipements collectifs (écoles, réseau d'assainissement collectif, routes, etc.) ainsi que l'identité paysagère (préservation des cônes de vue remarquables, trame verte « rurale ») et patrimoniale (harmonisation du bâti récent avec l'ancien, etc.) du territoire ;
- D'organiser et planifier un développement urbain en phase avec les enjeux environnementaux (corridors écologiques, trame verte et bleue) et agricoles, notamment en favorisant une **densification de l'urbanisation dans le village de Magnet** et une **réhabilitation des constructions existantes**.

Ces orientations s'appuient sur :

- **une analyse des enjeux et principes révélés par le diagnostic de la commune ;**
- **la traduction du projet politique des élus pour leur territoire ;**
- **le cadre défini par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier.**

Chacun des 5 grands axes de ce projet de territoire est décliné en plusieurs orientations elles-mêmes détaillées en un ensemble de mesures qu'il est proposé de retenir pour la traduction concrète du projet de PLU dans ses composantes graphiques et réglementaires.

Au-travers de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune souhaite définir des orientations permettant de faire prévaloir l'intérêt général du territoire et de ses habitants au-delà de la simple somme d'intérêts particuliers.

1. Un scénario de développement urbain équilibré

1.1. Maîtriser la croissance démographique sur le territoire communal

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une population dont la croissance est continue depuis le début des années 1980 et qui va en s'accroissant (+1,16% par an en moyenne entre 1999 et 2007, +3,5% entre 2007 et 2013) grâce à un solde naturel qui reste positif et un apport migratoire qui se renforce (+22 habitants par/an en moyenne entre 2007 et 2012) ;
- Des migrations résidentielles (entre 2003 et 2008) qui s'effectuent majoritairement avec les communes de l'agglomération pour les départs (54%) ;
- Un rajeunissement de la population (indice de jeunesse de 1,39) porté en premier lieu par les jeunes ménages avec enfants.

* À horizon 2030, les élus envisagent une **population de 1 100 habitants** sur leur commune. **Cette évolution représente une croissance annuelle moyenne de 0,96 % sur la période 2013 – 2030.** Elle constitue un objectif cohérent avec la volonté de **maîtriser la croissance démographique** par rapport à la dynamique connue depuis 1999, notamment au vu des capacités des équipements communaux (écoles, cantine...).

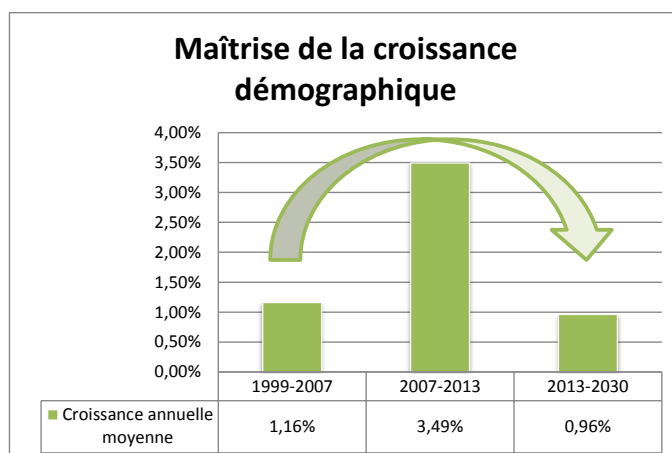
Pour mémoire, l'évolution annuelle moyenne de la population de Magnet :

- a été de 1,16 % entre 1999 et 2007;
- puis de 3,49 % sur la période 2007-2013.

Un objectif de croissance de 0,96 % sur la période 2013-2030 est l'expression d'une volonté des élus de ralentir la croissance démographique tout en **permettant le renouvellement de la population**. L'objectif poursuivi est également de **préserver la qualité du cadre de vie rural** d'une consommation de foncier trop importante afin de **maintenir l'attractivité résidentielle** de la commune.

L'objectif de croissance démographique fixé par les élus de Magnet

Pop 1999	Pop 2007	Croissance annuelle moyenne 1999-2007	Pop 2013	Croissance annuelle moyenne 2007-2013	Estimation Pop 2030	Croissance annuelle moyenne 2013-2030
694	761	1,16%	935	3,49%	1 100	0,96%



* Parmi les nouveaux habitants qui peupleront Magnet à horizon 2030, la commune souhaite continuer à **accueillir de jeunes ménages avec enfants**, ceci dans l'objectif d'assurer une certaine mixité intergénérationnelle et la pérennité des équipements publics (écoles, cantine...). **Le renforcement d'une offre variée de logements de qualité adaptés à leurs besoins est dans cette perspective primordiale.**

1.2. Une forte volonté de réhabiliter le parc de logements vacants

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une croissance du nombre de ménages dont la taille moyenne reste stable (2,5 personnes/ménage), traduisant un profil familial de la population. Une stabilité qui résulte notamment de la croissance des ménages complexes (+2,2 points) qui contrebalance la baisse des personnes vivant seules (-1,6 points) et des familles monoparentales (-0,5 point) ;
- Une forte baisse de la part des retraités (moins de 23 % des 15 ans et +) : des inactifs (retraités et autres/sans activité professionnelle) qui ne représentent qu'1/3 de la population. Un revenu médian disponible qui place Magnet dans la moyenne du territoire communautaire ;
- Un parc de logements en forte croissance marqué par une hausse de la vacance et une baisse des résidences secondaires : une vacance possiblement frictionnelle plutôt que structurelle qui se situe de manière éparse dans le bourg (constructions anciennes avenue de la Gare) et sur le reste du territoire communal (sièges d'exploitation agricoles qui ne sont plus en activité) ;
- Une majorité de résidences principales (88 % du parc total) de grande taille (82 % de logements de 4 pièces et plus). Une part modeste de logements de petite et moyenne taille (pas de T1, 3,6 % de T2, 14 % de T3 mais en baisse depuis 2007) qui pose question au vu de la part des personnes vivant seules (21 % en 2012), même si celle-ci tend à diminuer depuis 2007 en cohérence avec le renforcement du profil familial des ménages ;
- Des propriétaires occupants largement majoritaires et dont la part va en croissant (près de 79 % en 2012), un parc locatif en légère croissance, notamment au niveau des logements à loyer modéré (près de 3 % en 2012). Un constat à mettre en perspective avec les estimations de prix pour le marché immobilier qui placent Magnet au niveau le plus bas à l'échelle communautaire ;
- Un parc privé potentiellement indigne qui va en diminuant, notamment sous l'effet de l'OPAH en vigueur sur l'ensemble du territoire communautaire.

À partir de l'objectif démographique fixé dans l'orientation 1.1, **le nombre de constructions neuves qui pourrait être réalisé sur la période 2013-2030 a été estimé à 89**. Cette projection se traduit par une moyenne de 5 à 6 constructions neuves/an, ce qui constitue un rythme légèrement moins rapide que sur les 10 dernières années (une moyenne de 8 à 9 constructions neuves/an réalisées entre 2006 et 2016).

Cet objectif résulte du croisement de plusieurs données et d'estimations prospectives. Tout d'abord, l'hypothèse retenue concernant l'évolution de la **structure de la population est une amorce du desserrement des ménages dont la taille moyenne s'abaisserait à 2,4 personnes par ménage en 2030** (contre 2,5 en 2013), en cohérence avec le rythme projeté au niveau départemental et dans **l'anticipation du vieillissement de la population** (notamment la tranche des 40-59 ans qui représente près de 20 % de la population en 2013), compte tenu de la **part importante de propriétaires occupants**.

* Ces évolutions (croissance démographique + desserrement des ménages) se traduisent par **82 ménages supplémentaires, soit 82 résidences principales additionnelles**.

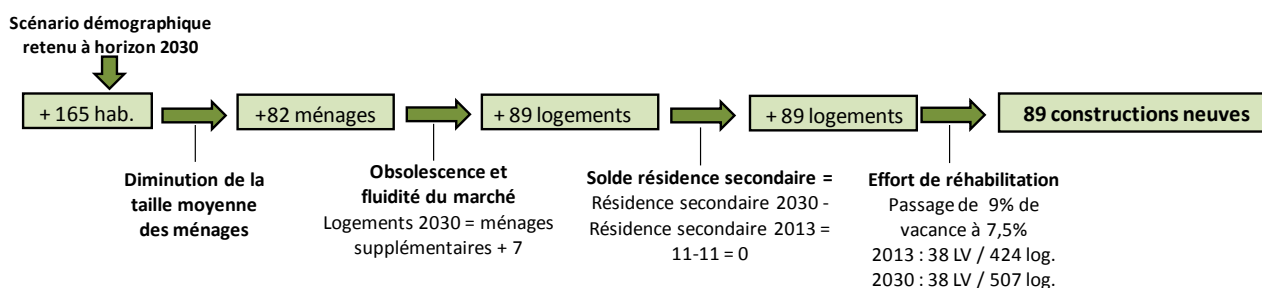
Pop 2013	Ménages 2013	Taille ménages 2013	Estimation Pop 2030	Ménages 2030	Taille ménages 2030 (estimée)	Ménages suppl.
935	376	2,50	1 100	458	2,40	82

L'objectif défini en matière de production de logements neufs repose par ailleurs sur la prise en compte d'un **taux d'obsolescence** des logements de l'ordre de 1,5 %, ce qui signifie concrètement que sur les 424 logements recensés en 2013, **on estime que 7 « sortiront du marché »** et n'occuperont plus la fonction de logement à horizon 2030. Les raisons de cette évolution peuvent être diverses : logement en mauvais état, inadapté à la demande du marché, changement de destination (ex : transformation en local, etc.), logement à la location offrant un rendement insuffisant pour son propriétaire, regroupement de logements, etc.

Par ailleurs, dans un contexte de baisse du nombre de résidences secondaires, il a été envisagé de tabler sur une **stabilisation de leur volume à 11 unités**. Ce scénario revient également à **diminuer leur poids relatif dans le parc total de logements à horizon 2030** : 11 unités en 2013 sur un parc total de 424 logements (2,6 %), 11 unités en 2030 sur un parc total de 507 logements (2,2 %). Cet objectif correspond à la volonté des élus de conserver le profil résidentiel de la commune, notamment en favorisant la « sédentarisation » des propriétaires qui possèdent déjà une résidence secondaire sur le territoire communal.

Enfin, la commune **compte 38 logements vacants (soit un taux de vacance de 9 % en 2013)**. L'objectif retenu par les élus est de **maintenir ce volume à 38 unités dans un parc total de logements plus important** (soit un taux de 7,5 %).

Cette évolution constitue un objectif ambitieux dans un parc en forte croissance mais en cohérence avec la volonté des élus de **lutter contre la vacance structurelle qui peut émerger dans le bâti ancien du cœur de bourg** et de **favoriser le changement de destination des bâtiments agricoles inutilisés** en cas de fin d'activité d'une exploitation.



1.3. Une consommation modérée du foncier

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Un rythme soutenu de consommation de foncier pour de l'habitat (20 hectares entre 2005 et 2015, 8 à 9 permis de construire/an). Une absence des zones prioritaires pour l'urbanisation qui se traduit par le développement d'extensions pavillonnaires et de quelques constructions isolées sur l'ensemble du territoire communal ;
- Un potentiel de densification important dans l'enveloppe du bourg (9,5 hectares) qui peut permettre de répondre à la demande en matière de nouveaux logements tout en freinant l'étalement urbain.

Les besoins en foncier constructible pour l'habitat ont été estimés à 11,57 hectares à horizon 2030. Cette estimation prend en compte une **rétenction foncière de 20 %**, une **consommation foncière de 20 % pour les voiries et espaces publics** et un **objectif de densité moyenne de 12 logements neufs par hectare** (soit 833 m² de terrain en moyenne par nouveau logement).

Magnet ne dispose à ce jour d'aucun document d'urbanisme. La consommation de foncier intervenue sur les 10 dernières années s'élève à plus de 20 hectares (soit environ 2 hectares/an), le rythme de consommation sera donc réduit d'environ 75 % (0,7 ha/an).

Ce choix de densité se justifie par :

- La volonté de consommer le moins de terres agricoles possible ;
- L'impératif d'être en cohérence avec les préconisations du SCoT ;
- L'objectif de réhabilitation de logements anciens.

La densité annoncée est une moyenne à l'échelle de la commune : des distinctions pourront exister selon les secteurs, ce qui pourra être traduit dans les éventuelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Constructions neuves à horizon 2030	Objectif de densité (log./ha)	Equivalent foncier (ha)	Voirie et espaces publics	Taux de rétention foncière	Besoin en foncier constructible (ha)
89	12	7,40	20%	20%	11,57

1.4. Des nouvelles constructions qui devront répondre à l'évolution de la structure de la population et faire preuve d'efficacité énergétique

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une armature urbaine constituée d'un bourg centre (qui s'est développé le long des voies de communication à partir des sites d'implantation historique du bâti, notamment autour de l'Eglise et entre le carrefour constitué par la RD 173/ la RD 906 et le lieu-dit « la Croix Verte »), de secteurs d'urbanisation diffuse et/ou linéaire et d'écarts qui sont pour la plupart agricoles
- Une implantation du bâti ancien majoritairement à l'alignement de la voie et qui contribue à structurer l'espace public. Des opérations de lotissement où la trame parcellaire et l'implantation du bâti sont régulières : au-delà, une implantation du bâti récent en milieu de parcelle. Des secteurs d'urbanisation diffuse hors du bourg où la trame parcellaire est lâche et irrégulière ;
- Pour les façades, une majorité d'enduits couvrants aux teintes claires (blanc, beige, rose, brun, gris). Des toitures aux pentes douces (40-45° pour le bâti ancien, 30-35° pour le bâti récent) majoritairement à 2 pans. Une prépondérance de tuiles plates rouges en terre cuite, quelques couvertures en ardoise (notamment rue du Quai) ou en tuiles béton ;
- Un bâti ancien composé de longères et de « villas » (R+1, R+1+combles), un bâti récent constitué de pavillons plus bas (rez-de-chaussée, R+combles) et qui présentent des volumes plus ou moins complexes : un enjeu puisque le cumul de bâtiments relativement bas et d'une implantation en milieu de parcelle se traduit par une absence de structuration de l'espace public.

*** Stopper les constructions d'habitations en diffus et prévoir une urbanisation future en priorité dans le village de Magnet, en optimisant les potentiels de densification (bâti vacant, dents creuses...).**

*** Les ouvertures à l'urbanisation devront permettre une exploitation optimale des réseaux existants (eau, assainissement, électricité, téléphone, défense extérieure contre l'incendie...).**

*** La production de logements de petite et moyenne taille (T1 à T3) et le développement de l'offre locative devront être pris en compte pour anticiper la diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population.** La réhabilitation du bâti ancien vacant pourra contribuer à l'atteinte de cet objectif.

*** Les nouvelles constructions devront répondre à des objectifs en matière d'efficacité énergétique, de qualité architecturale et d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.**

*** La recherche d'efficacité énergétique dans le cadre des restaurations et extensions du bâti existant veillera à préserver la qualité des constructions présentant un intérêt particulier pour des motifs d'ordre patrimonial ou architectural ainsi que leur intégration urbaine, paysagère et environnementale.**

2. Un tissu commercial de proximité à préserver, un territoire à promouvoir

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une population active en forte croissance (+32% entre 2007 et 2012), portée par les actifs occupés (+37%) et qui représente près des 3/4 de la population en 2012 (74,5%, seulement 60,5% au niveau communautaire) ;
- Une prépondérance des ouvriers (1/3 des actifs de 15 à 64 ans) et des employés (31,5%). Une part notable des agriculteurs (près de 4%) au vu du contexte communautaire (0,5%) ;
- Une commune résidentielle (433 actifs occupés, 127 emplois sur la commune) qui compte une majorité d'emplois du secteur tertiaire non marchand (plus de 70% des emplois locaux) et dont le nombre a fortement augmenté suite à l'implantation des Transports Thévenet dans la Z.A. des Landelles (134 salariés) ;
- Une zone artisanale comptant une coopérative agricole ainsi que les Transports Thévenet. Une volonté de ne permettre que l'extension éventuelle des activités existantes ;
- Une situation aux franges de la communauté d'agglomération source d'opportunités (proximité du cœur urbain mais aussi d'axes de communication majeurs - RN 7 - permettant de rejoindre les pôles d'emplois environnants) et au-delà, dans le quart nord-est du territoire communautaire qui a été identifié comme étant porteur du plus fort potentiel de développement économique (mise à 2x2 voies progressive de la RN7, création de la nouvelle grande région Auvergne-Rhône-Alpes...).

2.1. Favoriser le maintien des commerces et services de proximité

- * **Préserver les commerces et services de proximité** dans les secteurs de la Gare et de la Mairie afin de répondre aux **besoins futurs de la population du village** dont le poids démographique est appelé à se renforcer à l'échelle de la commune.
- * Améliorer le **confort d'achat du piéton** en **renforcer les connexions douces** depuis le nord du village et la nouvelle centralité à réfléchir à proximité du site Antoine LABAYE.

2.2. Pérenniser la zone artisanale des Landelles

- * Permettre l'**éventuelle extension des activités existantes** dans la zone artisanale des Landelles.

2.3. Promouvoir le territoire pour accueillir des visiteurs

- * Préserver et renforcer les **cheminements doux de découverte du patrimoine** culturel (Électrodrome...), bâti (Château de Noailly...) et naturel du territoire et favoriser dans ce cadre l'**articulation des promenades, itinéraires sportifs et touristiques**.

3. Un espace agricole préservé

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une activité agricole relativement stable (21 sièges d'exploitations agricoles sur le territoire communal en 2010 selon le RGA), principalement orientée vers la polyculture et le polyélevage ;
- Une forte baisse de la SAU (-25% entre 1988 et 2010, représentant encore 50% du territoire communal en 2010) en lien avec la forte évolution des surfaces urbanisées entre 2000 et 2015 qui place Magnet dans la tranche supérieure à l'échelle du territoire communautaire. Une évolution qui, combinée à la relative stabilité du nombre d'exploitations, se traduit par une baisse de la taille moyenne des exploitations ;
- Des bâtiments agricoles répartis sur l'ensemble du territoire ;
- Certains bâtiments agricoles inutilisés : un changement de destination à réfléchir.

3.1. Limiter la consommation de foncier agricole

* **Limiter l'étalement urbain le long des voies en concentrant** l'urbanisation sur le village.

* **Préserver les continuités agricoles** sur l'ensemble du territoire communal.

3.2. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit

* **Conforter les périmètres des installations soumises à réglementation** (règle de réciprocité), notamment en ce qui concerne les plus proches des espaces bâtis, afin d'éviter d'éventuels conflits entre les « rurbains » et les ruraux.

* **Anticiper** les changements de destination des bâtiments, notamment à proximité du village et **les éventuels projets** des exploitants.

* **Les nouvelles constructions devront répondre à des objectifs de qualité architecturale et d'implantation préservant les qualités paysagères.**

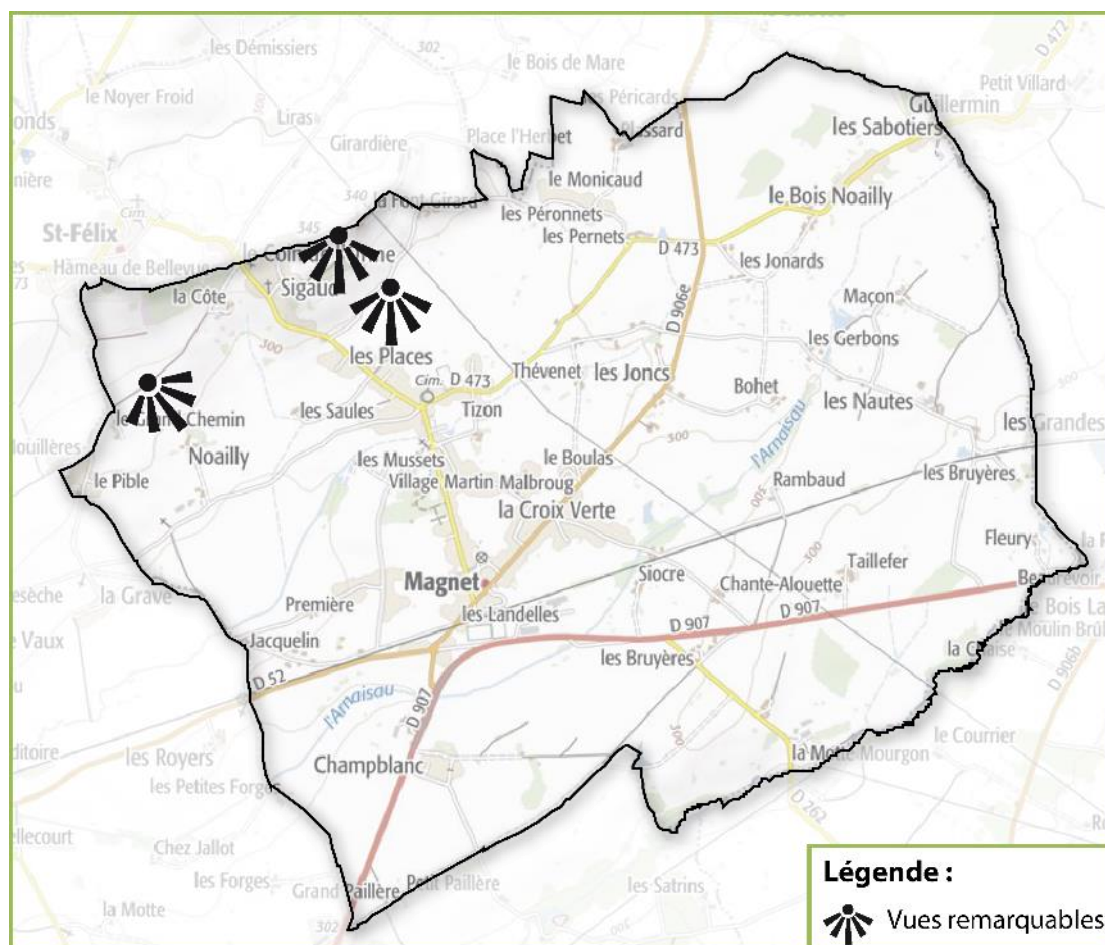
4. Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales locales

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Un relief très peu marqué mais qui s'élève vers le village Sigaud (direction St-Félix) : des vues plongeantes sur le bourg depuis les coteaux ;
- Des milieux humides assez peu représentés avec 3 cours d'eau (Le Mourgon-le-Vif, l'Arnaison et le Jacquelin, qui traverse le bourg au sud de l'école) qui se développent au sein d'une matrice essentiellement agricole, avec un traitement intensif des parcelles. Des berges par conséquent faiblement végétalisées avec de nombreuses discontinuités au sein de la ripisylve : des corridors écologiques secondaires en raison de leur petite taille et mauvais état de conservation général ;
- Des réservoirs de biodiversité secondaires constitués par un maillage bocager dense en milieu agricole (petits bois, haies et bosquets) ainsi que les coteaux de Sigaud et Bellevue ;
- Des ruptures de continuités écologiques engendrées par un milieu urbanisé diffus (notamment au niveau du centre-bourg) ainsi que par le réseau ferroviaire et routier ;
- Une lisibilité des entrées de bourg impactée par les secteurs d'extension pavillonnaire en diffus.

4.1. Préserver les vues les plus remarquables

*** Préserver les vues les plus remarquables** (chemin de la Maison Rouge, route de Biat) et notamment les panoramas identifiés dans le cadre du réseau de randonnées qui offrent un point de vue sur le **Château de Noailly**.



4.2. Porter une attention particulière à l'environnement

* **Le projet doit veiller à conserver les corridors écologiques** existants en préservant de l'urbanisation la **trame verte agricole et bocagère** ainsi que la trame bleue constituée par le **Jacquelin, l'Arnaison, le Mourgon le Vif et leurs ripisylves**.

* Une attention particulière pourra être apportée aux **coteaux de Sigaud et Bellevue**.

* La commune est favorable au **développement des énergies renouvelables** dans la mesure où cela correspond à une réalité économique et que l'intégration paysagère est prise en compte.

4.3. Protéger les éléments patrimoniaux

* Préserver et assurer la **mise en valeur des éléments de patrimoine** naturel, culturel ou historique qui font l'identité de la commune et la qualité des espaces publics, au premier rang desquels le Château de Noailly.

* Apporter une attention particulière aux **entrées du village** pour préserver la **cohérence urbaine** (silhouette...) et la **lisibilité des limites bâties**.

5. Conforter le statut de pôle de proximité communautaire - préserver l'attractivité résidentielle

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une offre locale d'équipements et de services de proximité satisfaisante qui doit être envisagée en articulation avec l'offre présente sur le pôle d'équilibre de Saint-Germain-des-Fossés. Un éventuel projet de centre socioculturel regroupant l'actuelle salle polyvalente et la bibliothèque qui ne répondent plus aux attentes (cf. problématique de l'accessibilité) ;
- Une proximité avec l'un des axes majeurs desservant le territoire communautaire (RN7) qui est source d'opportunités économiques mais également de problèmes en matière de déplacements : des aménagements à réaliser dans le cadre du CCAB pour « décourager » le trafic poids-lourds sur la RD 906 qui traverse le bourg centre (250 à 300 poids-lourds/jour) ;
- Une majorité de ménages motorisés (95% possèdent un véhicule), en cohérence avec l'absence de ligne de structure au niveau des transports en commun. Logiquement, une majorité de trajet domicile/travail effectués en voiture (+ de 90%), y compris au niveau des déplacements intracommunaux (51%) ;
- Une majorité d'actifs occupés travaillant sur le territoire communautaire, notamment dans le cœur urbain (plus d'1/3 des actifs occupés travaillent à Vichy ou Cusset). De même, près de 75% des actifs occupés travaillant à Magnet résident sur le territoire de VVA (pour 46% dans les trois communes du cœur urbain que sont Vichy, Cusset et Bellerive-sur-Allier) ;
- Un enjeu autour de la création d'une nouvelle centralité autour du site Antoine LABAYE et d'une éventuelle zone d'habitat future (ancienne ZAD) permettant de relier les polarités existantes et de favoriser les modes de déplacement doux ;
- Un trafic dense sur la route du Château Noailly qui n'est pas calibrée pour y répondre (difficulté de croisement) en raison des pratiques des usagers qui ont l'identifiée comme une voie facilitant l'accès direct à Saint-Germain-des-Fossés et au carrefour de la Tuilerie sur la RN 209, pour les directions de Vichy et Moulins.

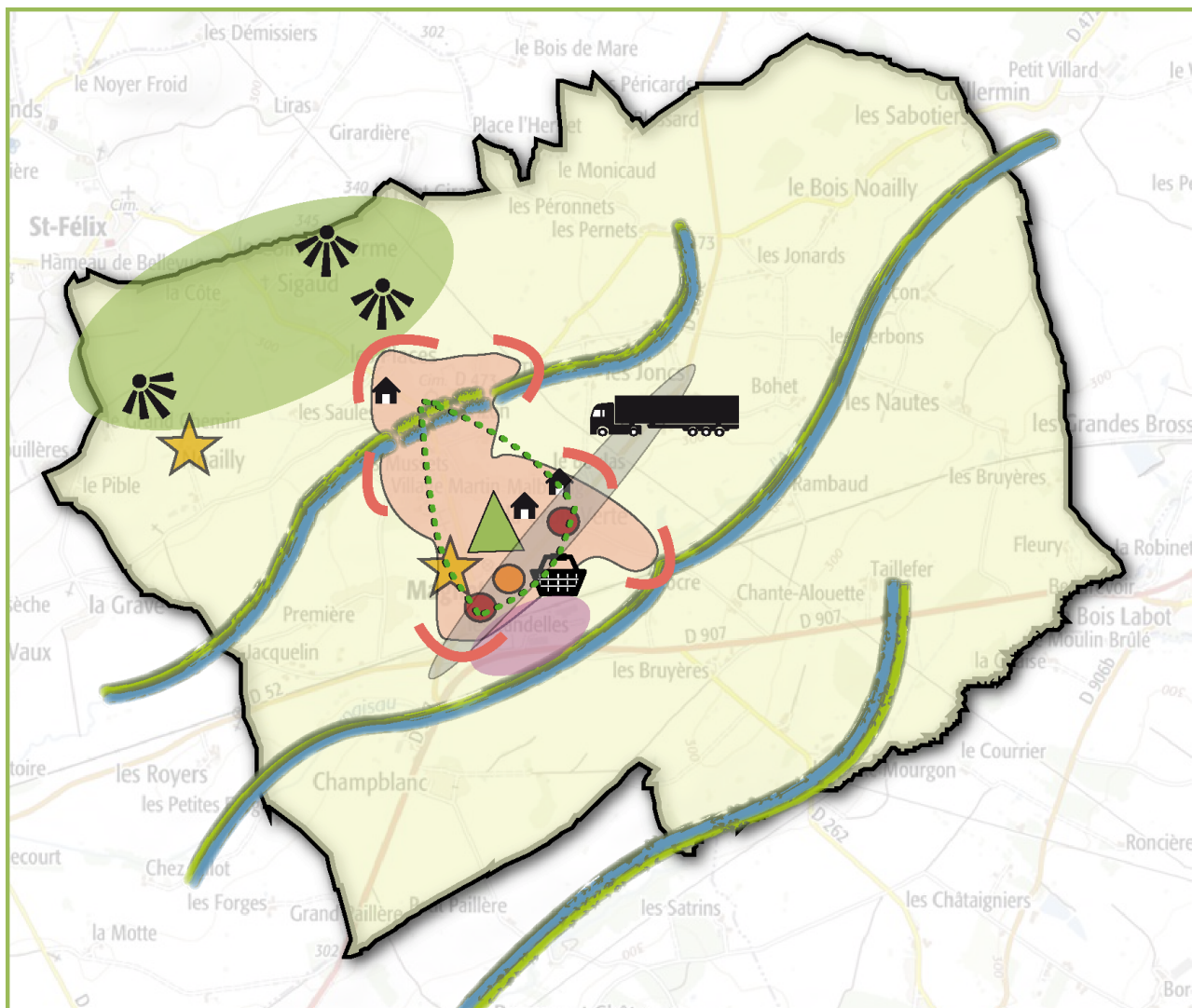
5.1 Préserver et renforcer les services et équipements publics

- * **Préserver le niveau d'équipement de la commune** pour attirer de nouveaux habitants, notamment dans le secteur de l'enseignement.
- * Poursuivre la réflexion autour du **renouvellement des équipements socioculturels**.
- * **Faciliter le développement des infrastructures numériques (réseaux de téléphonie et d'Internet)**, afin d'accueillir de nouveaux ménages dans les meilleures conditions, mais aussi pour conforter l'attractivité touristique et économique.

5.2 Améliorer les déplacements

- * **Poursuivre les aménagements (écluses, placette traversante devant la Mairie...) visant à réduire le trafic poids-lourds (hors trafic local) et la vitesse sur la RD 906**, afin de **renforcer la sécurité** et de contribuer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.
- * **Poursuivre, au-delà, les aménagements et projets concourant au renforcement des connexions douces entre polarités, autour d'une nouvelle centralité** et dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie mais également de la valorisation du potentiel touristique de la commune.

CARTE DE SYNTHESE



Légende :

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Une urbanisation en priorité sur le bourg | | Préserver les vues les plus remarquables |
| | Réduire la vitesse et le trafic poids-lourds sur la RD906 pour améliorer la qualité du cadre de vie du village | | Préserver les corridors écologiques existants et apporter une attention particulière au niveau des sites naturels d'intérêt |
| | Pérenniser la ZA des Landelles - permettre l'éventuelle extension des activités existantes | | Préserver les éléments de patrimoine naturel, culturel ou historique |
| | Sécuriser les carrefours sur la RD906 | | Stopper l'urbanisation linéaire - renforcer la lisibilité des entrées du village |
| | Réfléchir au développement de cheminements doux pour relier les polarités | | Réfléchir à la valorisation du site Antoine LABAYE |
| | Poursuivre l'aménagement urbain devant la Mairie (transformation du plateau surélevé en placette traversante) | | Préserver l'espace agricole |