



SAINT-GERMAIN-DES-FOSSÉS
LA VIE FERTILE



COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DES-FOSSÉS



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

RÉVISION	ÉVOLUTIONS
PRESCRIPTION Délibération du Conseil Municipal du 15.09.2015	1.....
ARRET DE PROJET Délibération du Conseil Communautaire du 20.12.2017	2.....
APPROBATION Délibération du Conseil Communautaire du 20.09.2018	3.....
	4.....
	5.....



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

Agence Yonne :
9 Bld Vaulabelle
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. Accompagner la dynamique démographique positive	8
1.2. Une 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. Une attractivité économique à préserver et un territoire à promouvoir	12
2.1. Favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité	12
2.2. Pérenniser et renforcer le pôle économique du Coquet	12
2.3. Promouvoir le territoire pour accueillir des visiteurs	13
3. Un espace agricole préservé	14
3.1. Limiter la consommation de foncier agricole	14
3.2. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit	14
4. Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales locales	15
4.1. Préserver les vues les plus remarquables	15
4.2. Porter une attention particulière à l'environnement	16
4.3. Protéger les éléments patrimoniaux	16
5. Renforcer le statut de pôle d'équilibre communautaire	17
5.1 Préserver et renforcer les services et équipements publics	17
5.2 Améliorer les déplacements	17
Carte de synthèse	18

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.

Ces derniers font le constat d'une attractivité de la commune reposant à la fois sur la **qualité du cadre de vie** qu'elle offre (« ville à la campagne »), la présence de **services et de commerces de proximité** en centre-ville et les **opportunités économiques** présentes sur son territoire (zone d'activité du Coquet) ou dans le périmètre de **rayonnement de son pôle intermodal.**

En cohérence avec le statut de pôle d'équilibre que lui confère le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier, la commune souhaite **capitaliser sur cette attractivité** pour favoriser le **renforcement de son poids à l'échelle communautaire, notamment au niveau démographique.**

Cette ambition de développement de la commune pour les 15 prochaines années repose également 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 :

- D'accompagner la croissance démographique locale tout en veillant à ne pas compromettre la capacité des réseaux et équipements collectifs (écoles et collège, réseau d'assainissement collectif, routes, etc.) ainsi que l'identité paysagère (préservation des cônes de vue remarquables) 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 bourg 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. Accompagner la dynamique démographique positive

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une population en croissance (0,09% en moyenne annuelle entre 2007 et 2013) grâce à un apport migratoire positif (mais qui ralentit) et un solde naturel négatif (mais qui se rapproche de l'équilibre);
- Des flux migratoires qui s'inscrivent majoritairement sur le territoire communautaire (48% des départs vers d'autres communes de l'agglomération, 53% des arrivées depuis ces communes) ;
- Un indice de jeunesse (0,83) qui reste nettement supérieur à celui observé au niveau communautaire : une population vieillissante (28% de 60 ans et plus en 2012) mais une part stable des 0-14 ans (18% en 2012). Au-delà, une part importante de la population (plus de 54%) en âge de travailler (15-60 ans).

* À horizon 2030, les élus envisagent une **population de 3 900 habitants** sur leur commune. **Cette évolution représente une croissance annuelle moyenne de 0,32% sur la période 2013 – 2030.** Elle constitue un objectif à la fois raisonnable et ambitieux, notamment au vu de la dynamique observée dans un passé proche. Elle s'inscrit par ailleurs en cohérence avec son statut de pôle d'équilibre à l'échelle de Vichy Val d'Allier et le rôle qu'elle joue dans le soutien aux pôles de proximité qui composent le nord du territoire communautaire.

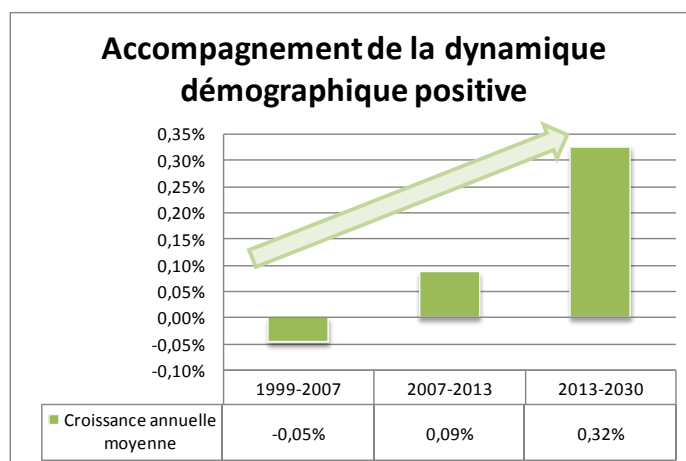
Pour mémoire, la croissance annuelle moyenne de la population de Saint-Germain-des-Fossés :

- a été de -0,05% entre 1999 et 2007,
- puis de 0,09% sur la période 2007-2013.

Un objectif de croissance de 0,32% sur la période 2013-2030 est l'expression d'une volonté des élus d'accompagner l'accélération de la croissance démographique de la population observée dans un passé proche. Ces derniers souhaitent ainsi **capitaliser sur la qualité du cadre de vie qu'offre la commune, sur son attractivité comme bassin d'emploi et pôle d'équipements et de services** pour favoriser l'installation de nouveaux habitants.

L'objectif de croissance démographique fixé par les élus de Saint-Germain-des-Fossés

Pop 1968	Pop 1999	Croissance annuelle moyenne 1968-1999	Pop 2013	Croissance annuelle moyenne 1999-2013	Estimation Pop 2030	Croissance annuelle moyenne 2013-2030
3 529	3 686	0,14%	3 691	0,01%	3 900	0,32%



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

1.2. Une volonté de réhabiliter le parc de logements vacants

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Un nombre de ménages en hausse, notamment en raison de la diminution de la taille moyenne des ménages (2,17 en 2012, 2,21 en 2007). Une évolution qui résulte principalement de l'augmentation de la part des personnes vivant seules (35,3% en 2012, 34,2% en 2007) ;
- Un parc de logements en croissance depuis 1999, composé d'une majorité de RP (87%) de grande taille (68% de 'pièces et plus) occupées en majorité en propriété (62%) ;
- Une évolution qui se traduit notamment par une hausse de la part de logements vacants (10,5% en 2012) qui est notamment à appréhender au travers de la « vacance organisée » par les bailleurs sociaux dans les secteurs des Cités SNCF et des Vignauds, dans la perspective des opérations de réhabilitation/renouvellement urbain qui y sont programmées. Des poches de vacance qui se concentrent rue Pierre Séward ;
- Un habitat social qui respecte la loi SRU et répond aux besoins locaux. Des demandes qui portent sur des logements individuels ;
- Un revenu médian des ménages qui est le plus faible à l'échelle de l'agglomération de Vichy Val d'Allier ;
- Un parc privé potentiellement indigne en recul, notamment sous l'effet des OPAH menées sur le territoire. Une OPAH de renouvellement urbain ciblée sur la rue Pierre Séward pour traiter la problématique de la vacance et de la dégradation du bâti.

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 196**. Cette projection se traduit par 11 à 12 constructions neuves/an en moyenne, dans la continuité du rythme observé sur les 10 dernières années (119 constructions neuves 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 poursuite du desserrement des ménages dont la taille moyenne s'abaisserait à 2,05 personnes par ménage en 2030**, contre 2,16 en 2013.

* Ces évolutions (croissance démographique + desserrement des ménages) se traduisent par **195 ménages supplémentaires, soit 195 résidences principales additionnelles**.

Pop 2013	Ménages 2013	Taille ménages 2013	Estimation Pop 2030	Ménages 2030	Taille ménages 2030 (estimée)	Ménages suppl.
3 691	1 662	2,16	3 900	1857	2,05	195

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 1 926 logements recensés en 2013, **on estime que 30 « sortiront du marché »** et n'occuperont plus la fonction de logement à horizon 2030.

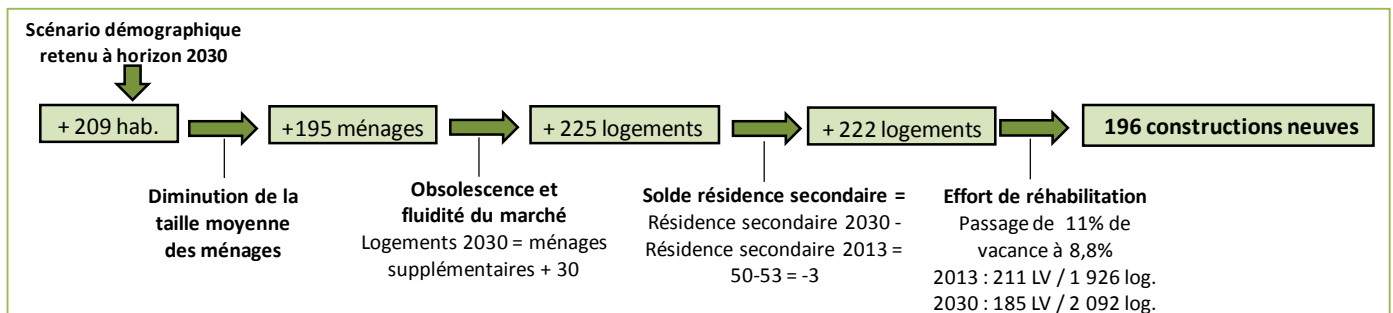
Les raisons de cette évolution peuvent être diverses : logement en mauvais état, inadapté à la demande du marché, changement de destination (ex : transformation en local, etc.), logement à la location offrant un rendement insuffisant pour son propriétaire, regroupement de logements, etc.

Par ailleurs, dans un contexte de baisse du nombre de résidences secondaires, il a été envisagé de tabler sur une légère **réduction de leur volume à 50 unités, ce qui revient également à diminuer leur poids relatif dans le parc total de logements à horizon 2030** : 53 unités en 2013 sur un parc total de 1 926 logements (2,8%), 50 unités en 2030 sur un parc total de 2 092 logements (2,4%). Cet objectif correspond à la volonté de la commune de favoriser la « sédentarisation » des propriétaires qui possèdent déjà une résidence secondaire sur le territoire communal.

Enfin, la commune **compte 211 logements vacants (soit un taux de vacance de 11% en 2013)**. L'objectif retenu par les élus est de **réduire ce taux de plus de 2 points, à 8,8%** (soit 185 unités vacantes).

Cette évolution constitue là aussi un objectif raisonnable puisqu'il s'agit de retrouver le taux de vacance de 2007 en prenant en compte :

- la « vacance organisée » par les bailleurs sociaux aux Vignauds et aux Cités SNCF en vue des opérations de réhabilitation/renouvellement urbain qui y sont programmées, et qui va donc se résorber ;
- l'impact de ces opérations qui vont notamment se traduire par la « perte » de 17 logements actuellement comptabilisés comme vacants ;
- la volonté de revitalisation du centre-bourg et notamment de la rue Pierre Séward, en lien avec l'OPAH-RU en vigueur et les orientations définies dans le CCAB.



1.3. Une consommation modérée du foncier

Les besoins en foncier constructible pour l'habitat ont été estimés à 20,37 hectares à horizon 2030.

Cette estimation prend en compte une **rétenion foncière de 20%**, une **consommation foncière de 20% pour les voiries et espaces publics** et un **objectif de densité moyenne de 15 logements neufs par hectare** (soit 667 m² de terrain en moyenne par nouveau logement).

Dans le PLU en vigueur, le potentiel constructible pour de l'habitat s'élève à plus de 44 hectares. Il sera donc réduit de plus de 52 % (plus de 23 hectares).

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)
196	15	13,04	20%	20%	20,37

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 réflexion à avoir sur les limites de l'enveloppe urbaine du bourg au sud du Mourgon notamment au regard du potentiel de densification existant (13,4 ha) ;
- Un bâti ancien, dense, à l'alignement et caractéristique de l'architecture bourbonnaise dans la rue Pierre Séward. Un tissu bâti plus relâché par ailleurs, notamment marqué par une interpénétration de la ville et de la nature dans plusieurs secteurs (rives du Mourgon, du Levraut, franges de l'enveloppe du bourg) qui, combinée à la présence fréquente de jardins privatifs contigus à l'arrière des parcelles confère une ambiance rurale au bourg ;
- Des résidences principales de grande taille dont la part augmente (68% de 4 pièces et plus en 2012) et une hausse de la part des propriétaires occupants (61,7% en 2012) sur un territoire où le marché de l'immobilier, envisagé dans une perspective communautaire, se situe dans la frange basse des prix : des interrogations sur l'adéquation entre la nature des logements et les besoins d'une population vieillissante.

* **Une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg**, notamment en 2^{ème} rideau, 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...) dans le bourg et les hameaux.

* **La production de logements de petite et moyenne taille (T1 à T3) et le développement de l'offre locative** devront être pleinement pris en compte pour répondre à la **diminution de la taille des ménages et au vieillissement de la population** mais également à l'**objectif d'accueil de jeunes ménages sur le territoire**. La réhabilitation des bâtiments vacants en cœur de bourg devra contribuer à l'atteinte de cet objectif, notamment en lien avec la réflexion sur le développement d'une offre adaptée aux seniors, à proximité des services.

* La production de logements future veillera à **garantir la mixité sociale** (tant dans le parc locatif que dans l'accession à la propriété), notamment dans le cadre des **opérations menées aux Vignauds et aux Justices ainsi que dans le secteur des Moulières**.

* **Renforcer la résilience du territoire face au risque inondation**, notamment en prévenant le développement de l'habitat précaire qui **aggrave la vulnérabilité des populations concernées**.

* **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. Une attractivité économique à préserver et un territoire à promouvoir

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une hausse de la population active de 15 à 64 ans (71,3% en 2012) à lier principalement à la hausse de la part des chômeurs (10,7% en 2012). Un taux de chômage (15%) qui a connu une forte croissance ;
- Une surreprésentation des employés (34,9%) et une part toujours importante (31%) mais en forte baisse des ouvriers, à l'image de la tendance observée (dans une moindre mesure) au niveau communautaire ;
- Un bassin d'emploi (plus d'emplois localisés sur la commune que d'actifs occupés) notamment articulé autour de la Z.A. du Coquet ;
- Près d'1/4 des Saint-germanoises ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence ;
- Un nombre d'emplois sur le territoire communal en hausse (+1,4% en 2007 et 2012). Une baisse des emplois relevant du secteur de l'industrie (qui reste le 1er secteur en matière d'emplois salariés - plus de 38%) et une hausse de ceux relevant du commerce, des transports et services divers : une tertiarisation progressive de l'économie locale ;
- Un tissu économique local varié composé majoritairement d'établissements comptant moins de 10 salariés (93% des établissements regroupant un peu plus de 15% des effectifs salariés). 5% d'établissements de taille intermédiaire (10 à 99 salariés) où travaillent la majorité des 844 salariés (53%) et un seul établissement comptant plus de 100 salariés (Arrivé Auvergne) ;
- Une zone d'activité à fort potentiel en raison de la desserte actuelle et des perspectives de croissance offertes par le contournement Nord-Ouest et la poursuite de la mise à 2x2 voies de la RN7 (qui favorise la projection du territoire vers Lapalisse, Roanne ou encore Lyon, notamment dans le périmètre de la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes) ;
- Une vocation commerciale du centre-bourg (rue Pierre Sépard) à renforcer tout en accompagnant le développement d'une ZACOM au lieu-dit « Les Justices » ;
- Une articulation « itinéraires sportifs, itinéraires touristiques, promenades » à renforcer dans le cadre de la promotion du territoire et de la valoriser de ses atouts patrimoniaux et naturels (Prieuré, base de loisirs-nature, voie verte communautaire vers Billy...). Des problèmes de continuité des sentiers de randonnée à la confluence du Mourgon et de l'Allier.

2.1. Favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité

* **Préserver l'offre de proximité** en matière de commerces et de services dans la rue Pierre Sépard pour conforter la **ville des courtes distances**.

* **Préserver l'ambiance d'achat en cœur de bourg** en poursuivant l'action menée sur la dégradation du bâti et la vacance : **privilégier la préservation de la destination actuelle des cellules commerciales et de services vacantes en rez-de-chaussée**.

* **Créer une zone d'activité commerciale aux Justices** et veiller à la **mixité fonctionnelle** en permettant le développement d'habitat à proximité immédiate.

2.2. Pérenniser et renforcer le pôle économique du Coquet

* Permettre **l'implantation de nouvelles activités dans la zone d'activité du Coquet**. Réfléchir à **l'extension de ce pôle économique** en lien avec la commune limitrophe de Seuillet.

* Réfléchir à l'accessibilité du pôle économique et commercial du secteur du Coquet et des Justices.

2.3. Promouvoir le territoire pour accueillir des visiteurs

* Préserver et renforcer les **cheminements doux de découverte du patrimoine** culturel, bâti et naturel du territoire et favoriser dans ce cadre **l'articulation des promenades, itinéraires sportifs et touristiques** au niveau local et avec la voie verte communautaire.

* Réfléchir spécifiquement le développement de **cheminements doux** pour **relier les rives de l'Allier et la base de loisirs-nature** au **linéaire d'activités implanté dans le cœur de ville**.

* **Permettre le développement de la base de loisirs-nature.**

* **Réfléchir à la création d'une aire de camping-cars.**

* Favoriser le **renforcement de l'offre d'hébergement touristique.**

3. Un espace agricole préservé

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une activité agricole peu développée (3 agriculteurs exploitants dont le siège d'exploitation est localisé sur la commune, 25 agriculteurs exploitant des terres sur la commune) et principalement orientée vers la polyculture et le polyélevage ;
- Une légère croissance de la SAU depuis 2010 (12,7% du territoire communal en 2016, 4,7% en 2010) ;
- Des éléments de bâti agricoles situés à distance des secteurs urbanisés ;
- Existence de maraîchers sur le territoire communal.

3.1. Limiter la consommation de foncier agricole

* **Limiter l'étalement urbain le long des voies en concentrant** l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant.

* **Préserver les continuités agricoles**, notamment aux franges du territoire communal.

* **Préserver les terres de maraîchage** situées dans le voisinage immédiat du bourg, en lien avec la réflexion sur le **renforcement d'une agriculture de proximité**.

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 éventuels projets** des exploitants et les changements de destination des bâtiments.

* **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

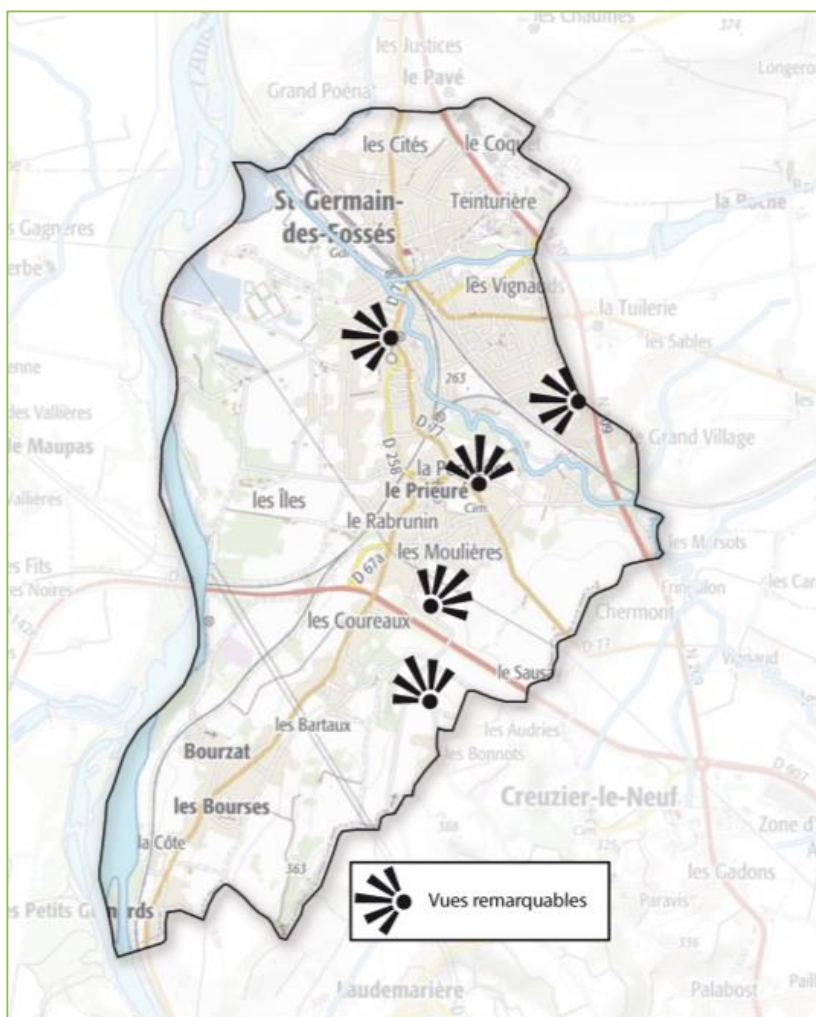
Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Une attention renouvelée à porter sur la maîtrise de l'étalement urbain pour maintenir des coupures entre les espaces bâtis ;
- Des habitats riches marqués par la présence de 3 ZNIEFF et de deux zones Natura 2000 préservant la richesse de la faune et de la flore locale ;
- La rivière Allier, colonne vertébrale de la trame bleue du territoire communal ;
- Des continuités écologiques assurées notamment par la rivière Allier et sa ripisylve ainsi que par les boisements des Coteaux de Creuzier et dans une moindre mesure le Mourgon ;
- Une extension massive de la Renouée du Japon sur les berges de l'Allier et les sous-boisements alluviaux ;
- Un réseau ferroviaire et routier particulièrement développé qui génère une fragmentation importante du territoire.

4.1. Préserver les vues les plus remarquables

* **Préserver les vues les plus remarquables**, notamment depuis :

- les coteaux (chemin de l'Hermitage, la rue des Joncs) ;
- le chemin des Varennes ;
- le haut de la rue du Moulin Posque ;
- la Basilique Notre-Dame.



4.2. Porter une attention particulière à l'environnement

* **Le projet doit faire preuve d'une attention particulière au niveau des sites naturels d'intérêt** que sont notamment les 3 ZNIEFF, les deux zones Natura 2000 le long de l'Allier et au sud-est du territoire communal (Coteaux de Creuzier).

* **Préserver les corridors écologiques** existants :

- en préservant les rives du Levrault de l'urbanisation et celles du Mourgon dans la section non canalisée ;
- en maintenant la continuité des milieux naturels entre l'enveloppe urbaine du bourg et l'écart du Moulin Posque, dans le secteur du Champ de Beauregard ;
- en maintenant la continuité des milieux naturels entre les hameaux des Coureaux et l'ensemble constitué par Bourzat/les Bourses ;

* **Préserver la ressource en eau** et notamment l'Allier et ses affluents ;

* 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

* **Permettre des architectures innovantes, tout en maintenant la cohérence d'ensemble du bâti**, afin de préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg sans pour autant freiner des projets contemporains, notamment en matière de réhabilitation et en lien avec la vacance constatée.

* Réfléchir à la **valorisation du secteur de l'impasse de la scierie**, à proximité du Mourgon.

* 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 : Gare SNCF, Prieuré, Basilique Notre-Dame, le Mourgon, le Levrault, l'Allier...

5. Renforcer le statut de pôle d'équilibre communautaire

Rappel des enjeux issus du diagnostic

- Un nombre important d'équipements, en cohérence avec le rôle de pôle d'équilibre de la commune à l'échelle du territoire communautaire ;
- Un centre-ville élargi à renforcer autour des polarités existantes (commerciale, administrative, éducative ou de mobilité);
- Une mixité fonctionnelle moindre au sud de la voie ferrée (commerces, services et habitat), qui est également à renforcer dans le cadre de la mise en œuvre des projets d'aménagement urbain (traitement du bâti dégradé rue Pierre Sépard, mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain aux Cités SNCF et aux Vignauds...);
- Un pôle d'échange intermodal autour de la gare SNCF qui offre une alternative en matière de mobilité domicile-travail et qui est à renforcer, notamment à l'attention des actifs qui y transitent et en lien avec le développement de commerces et services au nord de la voie ferrée (cf. création de la ZACOM). Un équipement qui constitue un atout majeur à l'échelle du territoire communautaire, puisque le seul autre pôle intermodal du territoire communautaire est situé dans le cœur urbain (Vichy) ;
- Des cheminements doux à renforcer depuis le centre-ville vers le projet de base de loisirs et la future ZACOM ainsi que depuis/vers le pôle d'échange intermodal, notamment au bénéfice des ménages qui ne possèdent pas de voiture (près d'1/5^{ème}) et des actifs occupés qui travaillent et résident à Saint-Germain-des-Fossés (près d'1/4) ;
- Deux carrefours dangereux sur la RN 209 (croisements « Arrivé Auvergne » et RN 209/RD 373).

5.1 Préserver et renforcer les services et équipements publics

* **Capitaliser sur le niveau d'équipements de la commune** (santé, enseignement, loisirs) pour attirer de nouveaux habitants et réfléchir dans ce cadre au **renforcement de la mixité fonctionnelle dans le secteur du pôle intermodal**.

* **Poursuivre les aménagements et projets concourant à la création d'un centre-ville élargi** autour des polarités existantes (commerciale, administrative, éducative, intermodale) dans le cadre de la définition d'une stratégie de développement durable qui prenne également en compte la problématique du vieillissement de la population (besoins spécifiques en lien avec la perte progressive d'autonomie).

* **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 la stratégie touristique et maintenir / attirer des activités économiques.

* Prévoir la **création d'un nouveau cimetière** à proximité de la rue du Moulin Posque.

5.2 Améliorer les déplacements

* **Améliorer les cheminements doux dans le cadre de futures opérations d'urbanisme** et réfléchir dans ce cadre à l'amélioration des connexions entre le centre-ville élargi et la future base de loisirs-nature.

* Conserver la **possibilité d'élargir certaines voies** en lien avec le développement de l'urbanisation.

* Réfléchir à la **sécurisation des carrefours sur la RN209** permettant l'accès au pôle économique et commercial du Coquet et des Justices.

* Envisager le **développement d'une aire de covoiturage** dans le secteur des Justices.

Carte de synthèse

