

# Plan Local d'Urbanisme

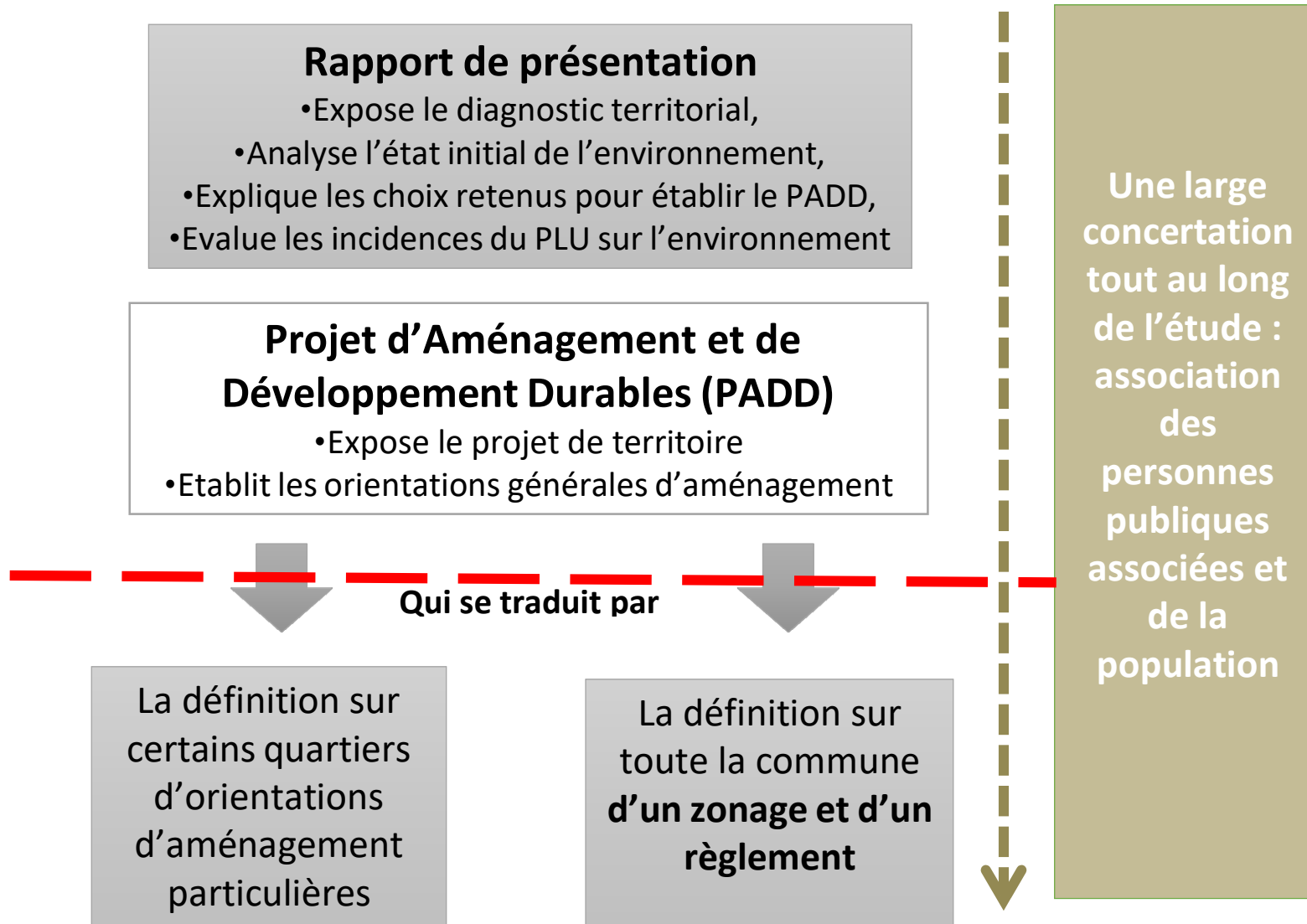
SAINT-REMY-EN-ROLLAT

**Projet d'Aménagement et  
de Développement  
Durables**

**#02**

*Débatu en Conseil Communautaire le 11 avril 2024*

# LA DEMARCHE DE REVISION GENERALE DU PLU



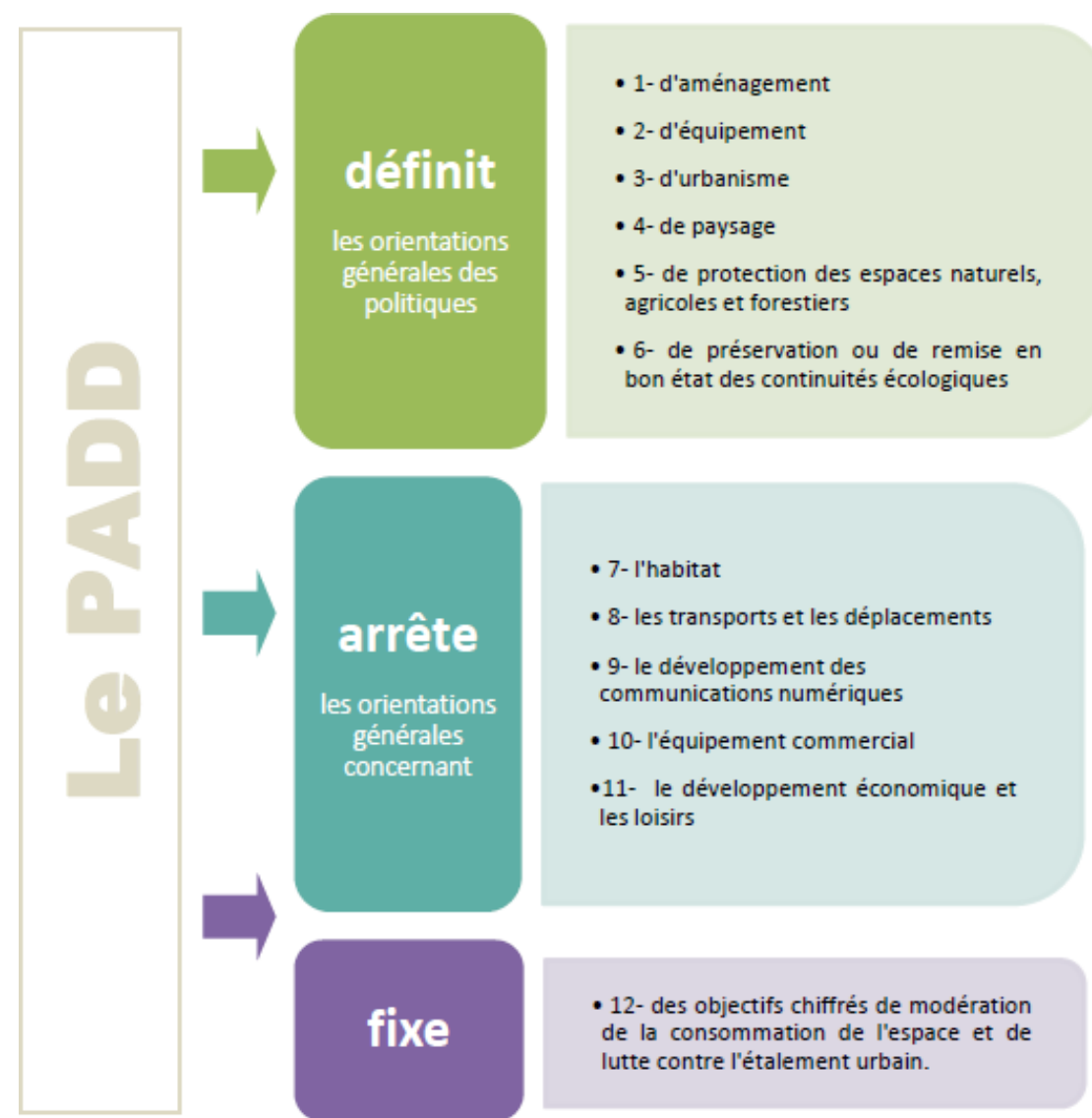
# LE PADD – C’EST QUOI ?

Le PADD est l’expression claire et accessible **d’une vision stratégique du développement** et de la mise en valeur du territoire de la commune, **à moyen et long terme**.

Il fixe les **grandes orientations** du projet communal, qui sont ensuite précisées et traduites spatialement et réglementairement dans les autres documents du PLU (zonage, règlement, orientations d’aménagement, emplacements réservés).

Ces orientations ont été définies au regard des diagnostics environnementaux, socio-économiques et urbains qui permettent de dégager les forces et faiblesses du territoire communal et **d’identifier les enjeux d’aménagement**.

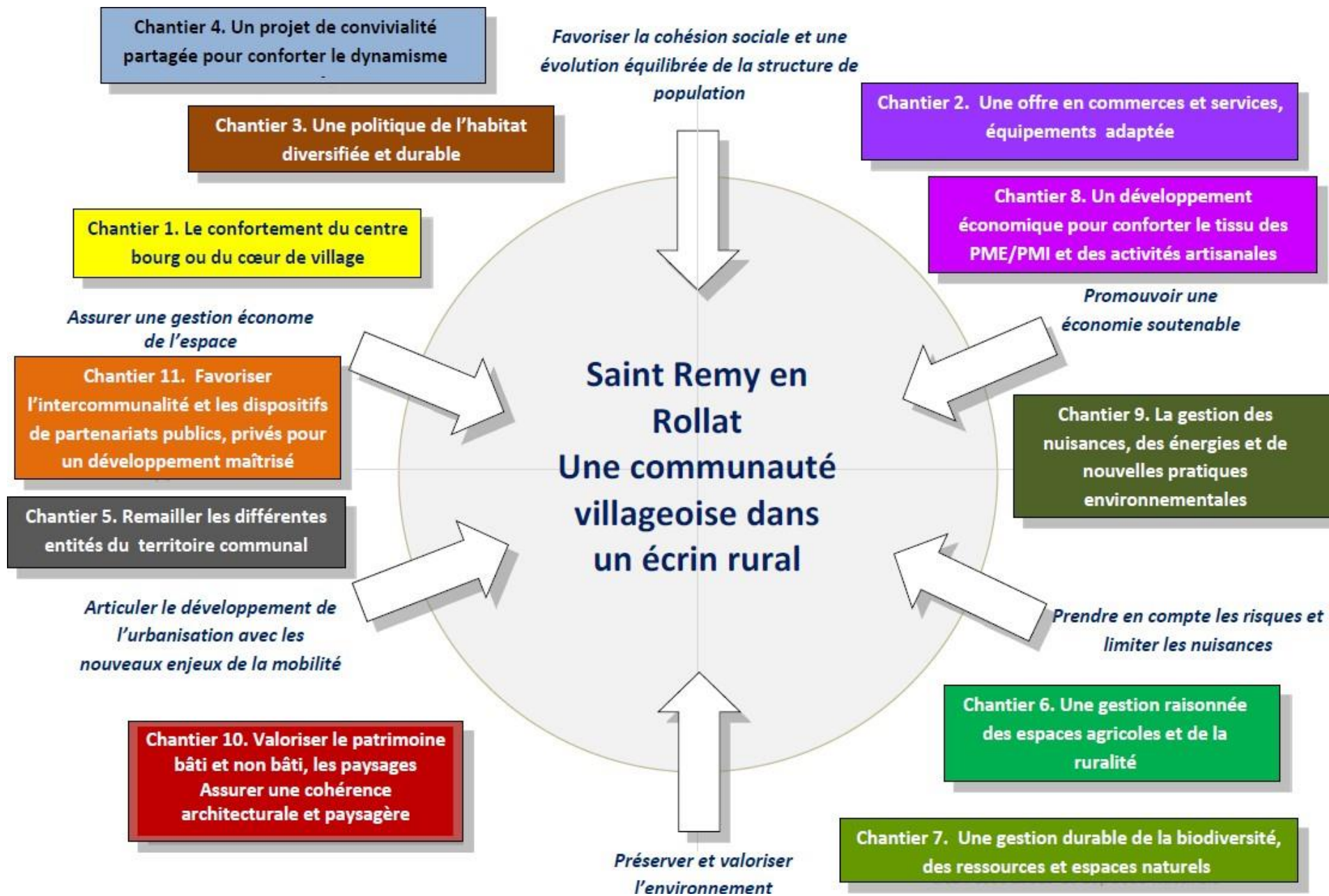
La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a modifié l'article L.151-5 relatif au PADD : Le PADD arrête également les orientations générales concernant « les réseaux d'énergie » et « le développement des énergies renouvelables »



# LES DEFIS DU PADD

Le PADD de Saint-Rémy-en-Rollat se décline en 4 orientations générales qui sont chacune déclinée en plusieurs objectifs distincts. Ceux-ci déterminent la politique d'ensemble, pour conforter les éléments moteurs du développement.





# LES CHANTIERS DU PROJET COMMUNAL

Chantier 1. Le confortement du centre bourg ou du cœur de village

Chantier 2. Une offre en commerces et services, équipements adaptée

Chantier 3. Une politique de l'habitat diversifiée et durable

Chantier 4. Un projet de convivialité partagée pour conforter le dynamisme associatif  
Un accompagnement social adapté et une valorisation de l'intergénérationnel

Chantier 5. Remailler les différentes entités du territoire communal  
Améliorer les déplacements, notamment modes doux

Chantier 6. Une gestion raisonnée des espaces agricoles et de la ruralité

Chantier 7. Une gestion durable de la biodiversité, des ressources et espaces naturels

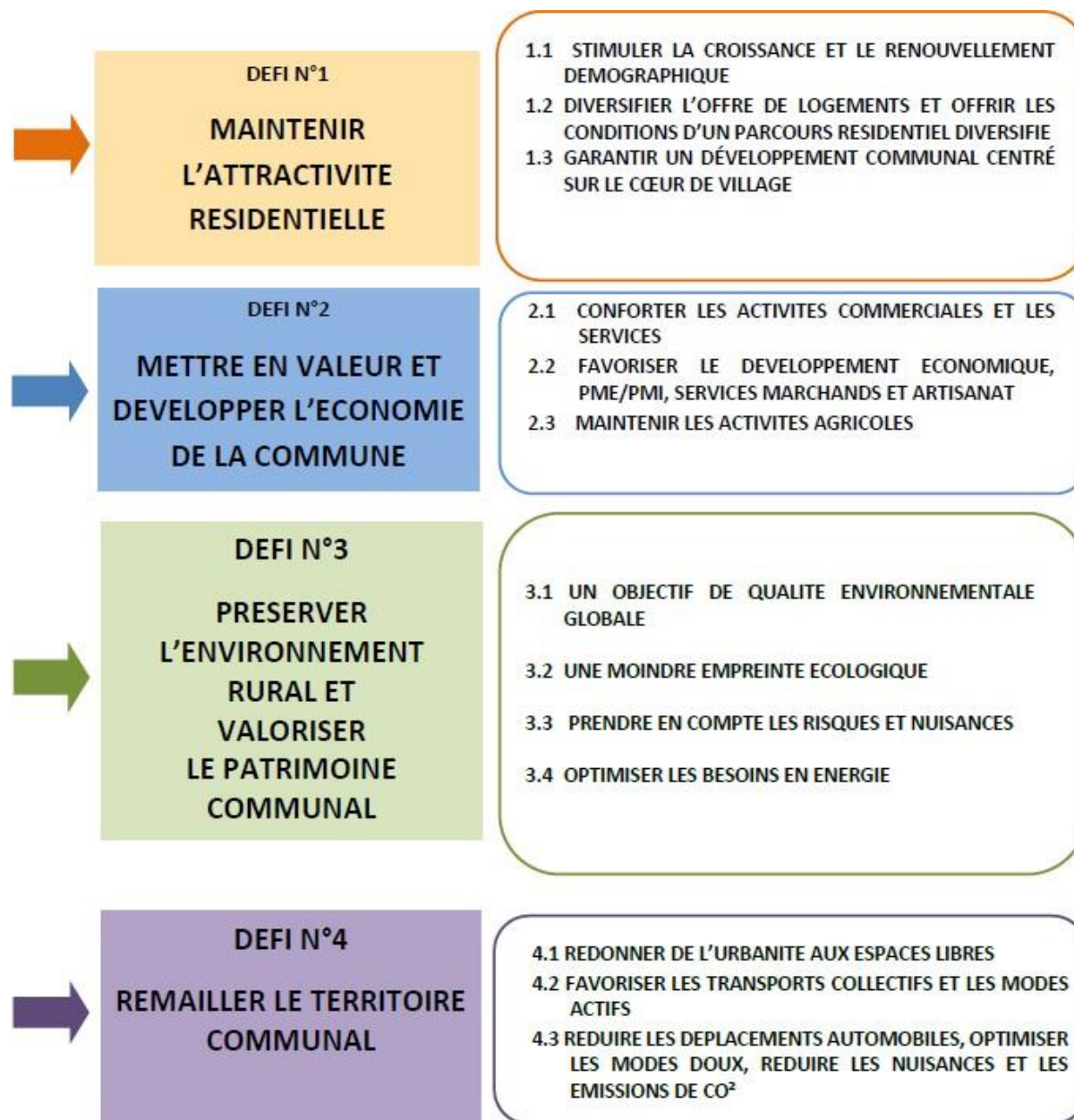
Chantier 8. Un développement économique pour conforter le tissu des PME/PMI et des activités artisanales

Chantier 9. La gestion des nuisances, des énergies et de nouvelles pratiques environnementales

Chantier 10. Valoriser le patrimoine bâti et non bâti, les paysages  
Assurer une cohérence architecturale et paysagère

Chantier 11. Favoriser l'intercommunalité et les dispositifs de partenariats publics, privés pour un développement maîtrisé

# DESCRIPTION DES DÉFIS ET OBJECTIFS



# MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

## 1.1 STIMULER LA CROISSANCE ET LE RENOUELEMENT DEMOGRAPHIQUE

- Respecter un rythme de construction de logements en adéquation avec l'objectif de croissance annuelle de **0.90% de la population, soit un gain de 149 personnes à l'horizon 2031** (10 ans à partir de 2022), la **construction moyenne de 8 logements neufs par an** pour respecter le PLH 2020-2025. Respecter **une densité de 10 logements/ha**, avec une **consommation foncière d'environ 9 ha** à l'horizon 2031 (rétention foncière de 30% comprise)
- Favoriser la diversité des formes urbaines : maisons, habitat intermédiaire, petits collectifs (70% en habitat individuel et 30% pour les autres typologies)
- Accompagner la vacance résidentielle (démolitions, réhabilitations, restaurations) en résidences principales ou secondaires. **8 logements vacants remis sur le marché d'ici 2031.**

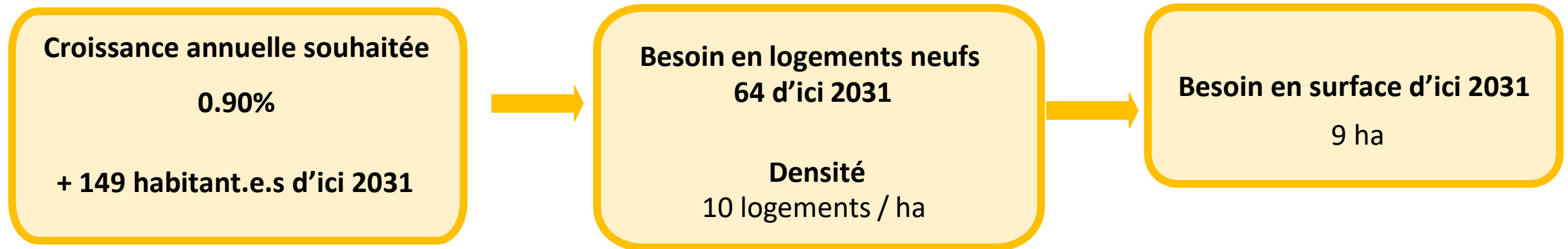
## 1.2 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR LES CONDITIONS D'UN PARCOURS RESIDENTIEL DIVERSIFIE

- Produire une **offre adaptée en habitat** : accession à la propriété, locatif, dont l'accueil de jeunes ménages avec enfants et l'accompagnement du vieillissement
- Créer une offre locative sous **la forme de logements de taille petite et moyenne (T2/T3) pour accompagner le vieillissement ou accueillir de jeunes ménages (T3 et T4)**
- Utiliser le foncier de manière raisonnée en priorisant la production de logements neufs autour du centre bourg et ciblées dans les hameaux
- Respecter les échelles de voisinage des habitations en centre village ou dans les hameaux,
- Favoriser l'intégration des déplacements en favorisant **les modes doux** (piétons et 2 roues) pour l'accès aux équipements (école, foyer de vie, résidence sénior, équipements de sports et loisirs),
- Optimiser la desserte en transports collectifs (bus et transport à la demande, covoiturage)

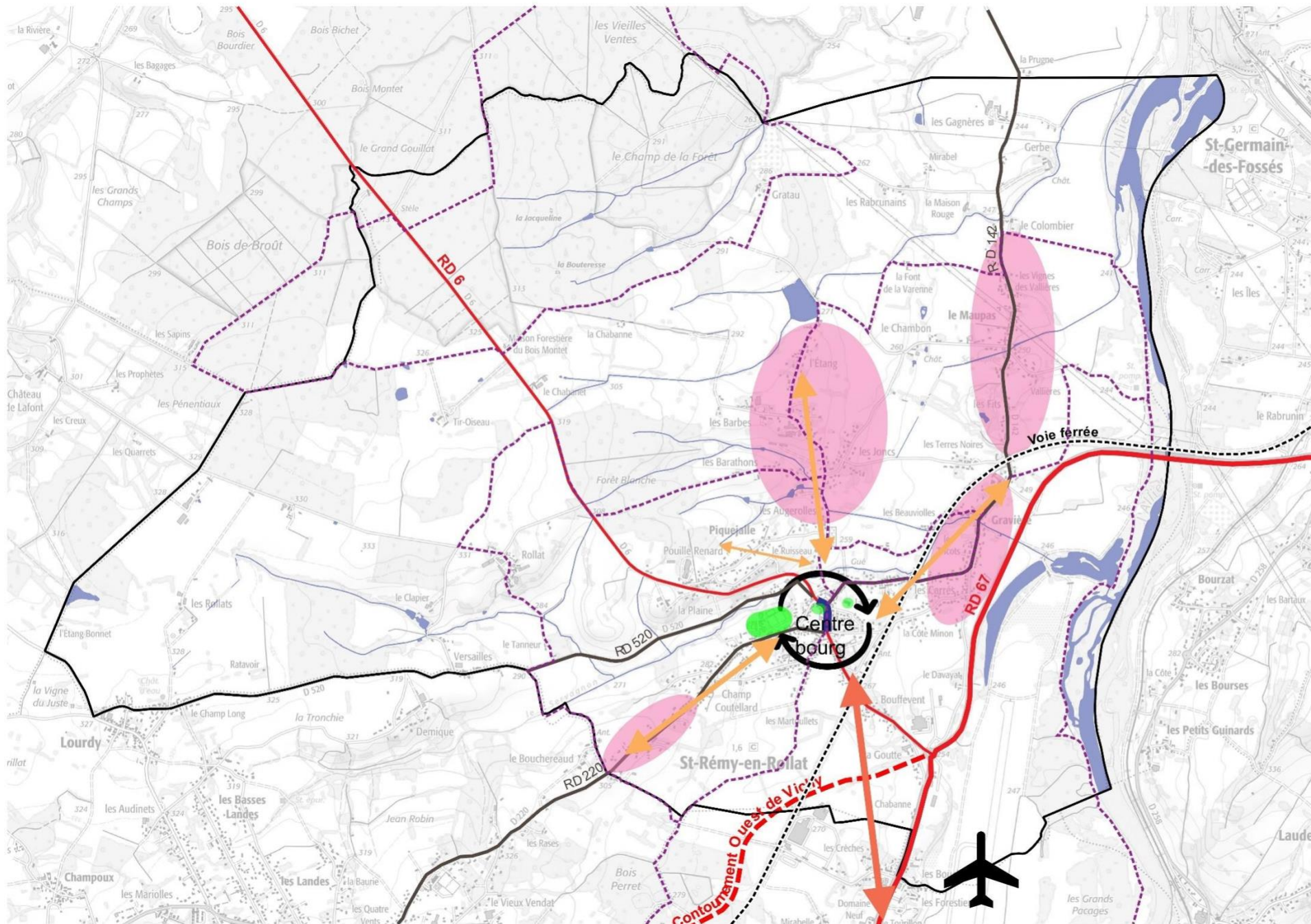
## 1.3 GARANTIR UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL CENTRÉ SUR LE CŒUR DE VILLAGE

Recentrer le développement urbain du cœur de village afin de favoriser :

- La fréquentation du cœur de bourg par ses habitants et donc **son animation**
- L'utilisation et l'**optimisation des espaces publics** : place de la mairie, secteur de la salle des fêtes, modernisation de l'école
- Les déplacements doux
- Assurer le maintien et le **développement des équipements publics et services** nécessaires à l'attractivité résidentielle (mairie, poste, enseignement, santé, sports, loisirs)
- Redéployer des possibilités d'implantation de services de proximité dans le Cœur de village
- Favoriser les **lieux de rencontre** en créant des continuités et complémentarités dans le cœur du bourg avec la salle des fêtes, l'école, les espaces de loisirs
- **Poursuivre l'embellissement et l'amélioration du confort et de l'image des espaces publics** ou vers les lieux emblématiques : Tour de Saint Rémy, La Boire des Carrés, les Bords d'Allier, les chemins de randonnée pédestre
- Conserver les coupures vertes associées aux abords de la mairie, **des espaces paysagers** autour du centre bourg dans un souci de distinction avec les extensions pavillonnaires récentes banalisées
- Poursuivre le développement des **cheminements doux** entre centre bourg, pôles d'habitat et chemins de promenade
- **Stopper l'urbanisation en extension des hameaux, combler les dents creuses**
- Limiter la constructibilité de nouveaux logements au sein des autres lieux-dits en **autorisant seulement les extensions**

**MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE**

- Près de 69 ha de potentiels constructibles sont encore identifiés dans le PLU en vigueur. La commune, conformément aux lois Grenelle et à la loi ZAN (Zero Artificialisation Nette), souhaite réduire très fortement sa consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols.
- Pour cela, le potentiel constructible sera divisé par 7. La quasi-totalité des potentiels constructibles sera inscrit dans l'enveloppe urbaine, afin de protéger les espaces agricoles et naturels. L'urbanisation est ainsi recentrée sur le bourg, à proximité de l'école, des commerces et des services. Les hameaux en assainissement individuels n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements.



-  Recentrer l'urbanisation au plus près du centre bourg
-  Stopper le mitage
-  Conforter les équipements publics
-  Pérenniser les commerces de proximité
-  Améliorer les liaisons douces à l'échelle communale et en direction de l'agglomération

-  Contournement Ouest de l'agglomération de Vichy
-  Voire de desserte principale du bourg (RD6)
-  Voire de desserte locale
-  Chemin de randonnée

# Le développement urbain



-  Secteur dédié à la création d'un nouveau quartier mixant résidence séniors et logements villageois
-  Création d'un espace vert collectif
-  Principaux secteurs de densification
-  Développement de la ZAE du Davayat
-  Protection des terrains agro-naturels situés en zone urbaine
-  Secteur d'optimisation des dents creuses

## METTRE EN VALEUR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DE LA COMMUNE

### 2.1 CONFORTER LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LES SERVICES

Assurer le maintien de l'offre commerciale et de services par le regroupement et favoriser la diversité et la continuité des linéaires commerçants par une action *sur les pas de porte commerciaux*

- Développer et maintenir les services, **dont les activités de santé avec le confortement du pôle de santé**
- Maintenir et développer **les équipements et service** favorisant l'arrivée de jeunes ménages ou liés à l'accompagnement du vieillissement de la population
- Favoriser les synergies **avec les activités artisanales ou de services en créant un atelier relais**

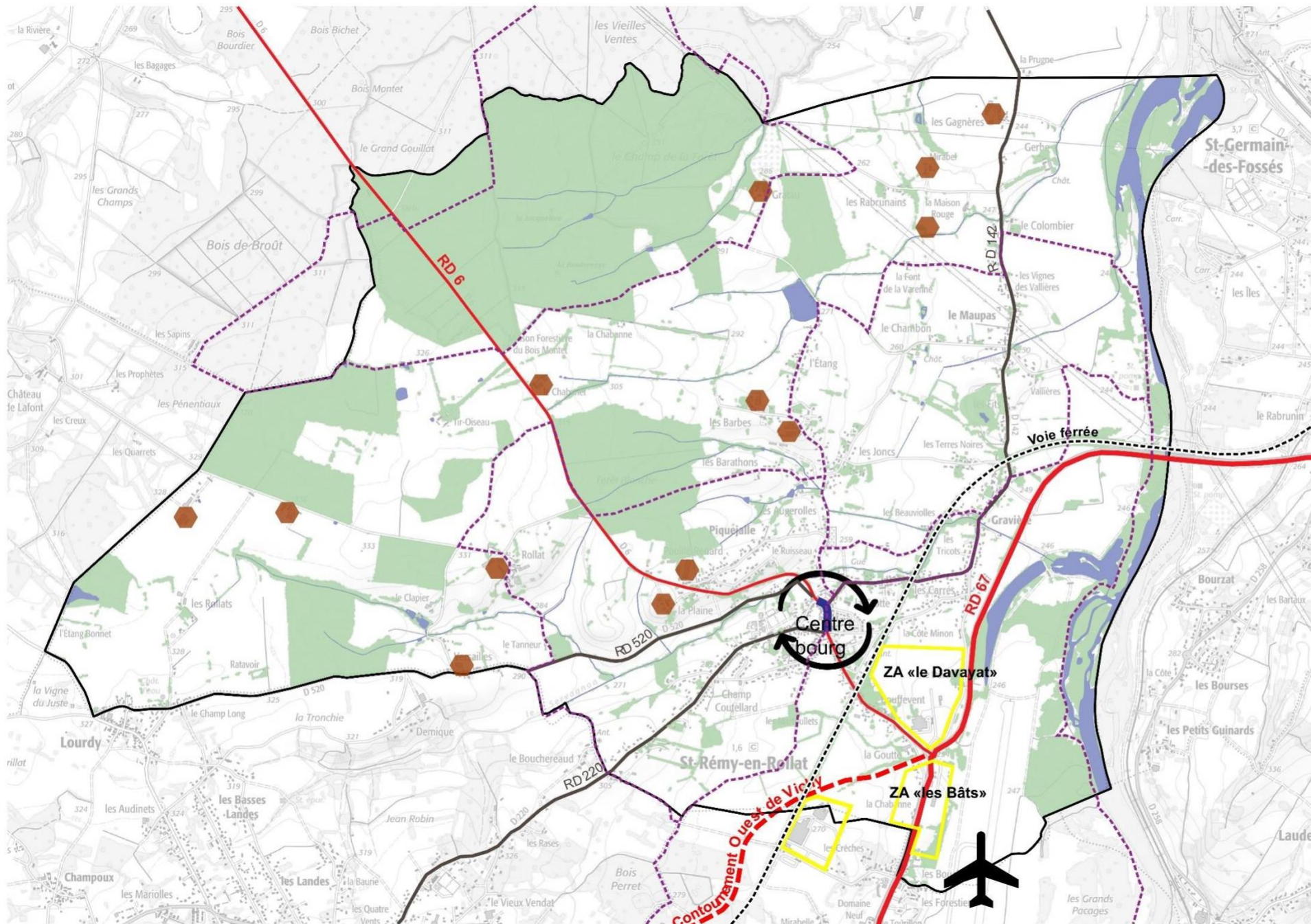
### 2.2 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE, TPE/PME/PMI


- Optimiser le potentiel foncier et immobilier disponible des zones d'activités aménagées, des locaux disponibles ou mutables
- Développer **une offre locative** en atelier relais, pour les artisans ou des TPE/PME/PMI
- Accompagner la densification de la zone de Davayat, zone d'activité économique communautaire identifiée dans le SCOT dans laquelle 7ha sont utilisés par deux entreprises 13.8ha sont Disponibles
- Développer le tourisme et la valorisation des châteaux.


### 2.3 MAINTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES


*Maintenir et valoriser l'activité agricole comme dominante rurale*


- **Stopper le mitage** en priorisant le développement urbain dans l'enveloppe du bourg,
- Prendre en compte les contraintes d'exploitation, dont les **périmètres de réciprocité** par rapport aux activités non agricoles pour permettre ledéveloppement des sites d'exploitation
- **Favoriser l'agriculture péri urbaine, maraîchage, horticulture, plantes médicinales, filières bio...**
- Préserver la **diversité des activités agricoles** garantes de la diversité des paysages :
  - Garantir le maintien des sols exploités par l'agriculture
  - Préserver les haies et alignements d'arbres constituant la trame bocagère
  - Valoriser le patrimoine bâti ou paysager agricole
  - Garantir une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions
  - Gérer les successions des activités agricoles
  - Favoriser les remembrements volontaires des parcelles
  - Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs




 Recentrer l'urbanisation au plus près du centre bourg

 Pérenniser les commerces de proximité


 Favoriser le développement économique sur les ZA intercommunales

 Pérenniser les sites d'exploitation agricole

 Contournement Ouest de l'agglomération de Vichy

 Voirie de desserte principale du bourg (RD6)

 Voirie de desserte locale

 Chemin de randonnée

## PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT RURAL ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL

### 3.1 UN OBJECTIF DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE

- Stopper l'étalement de la tâche urbaine : **limiter l'urbanisation** à une consommation foncière de 9 ha d'ici 2031
- **Préserver les espaces agricoles** vecteurs de l'identité rurale,
- Préserver **les trames verte et bleue** et les fonctionnalités écologiques :
  - Préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, des cours d'eau dont l'Allier et le grand corridor diffus dessecteurs ruraux,
  - Maintenir des coupures vertes entre les secteurs urbanisés, pour faciliter la circulation de la faune et de la flore,
  - Maintenir les espaces boisés, les ripisylves en bordure des cours d'eau et autres cordons boisés,
  - Protéger les zones humides et assurer une bonne qualité des eaux des rivières (assainissement)
- Préserver **l'environnement paysagé** des cours d'eau
- **Préserver la ressource en eau**
- Conserver les points de vue et les éléments de patrimoine :
  - Préserver les cônes de vue sur le village ou les espaces ruraux ou le val d'Allier,
  - Valoriser le patrimoine historique (châteaux, tour, pigeonnier, église...) et le petit patrimoine
- Valoriser la trame verte du cœur de village et les différentes composantes paysagères. Il convient pour cela de préserver la trame verte urbaine en conservant le bâti traditionnel (maisons sur avec son jardin à l'arrière).

### 3.2 UNE MOINDRE EMPREINTE ECOLOGIQUE

- Maîtriser et **réduire la consommation en eau potable**, eau domestique, à usage agricole
- Favoriser la **récupération des eaux de ruissellement et pluviales**
- Adapter les comportements de consommation/ Sensibiliser à des éco comportements
- **Dispositifs de rétention des eaux de pluie** / Maintenance du réseau de collecte des eaux pluviales,
- Mettre en place des dispositifs de rétention des eaux et la réutilisation des eaux de pluie
- Valoriser **les filières de recyclage des déchets**
- Sensibiliser les différents publics au tri des déchets, compostage, actions pédagogiques...

### 3.3 REDUIRE LES RISQUES ET NUISANCES

- Entretien des cours d'eau, prendre en compte les diverses nuisances générées par la RD67 et RD6, la voie ferrée dans l'urbanisation future de la commune
- Anticiper la réalisation du contournement ouest
- Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et nuisances

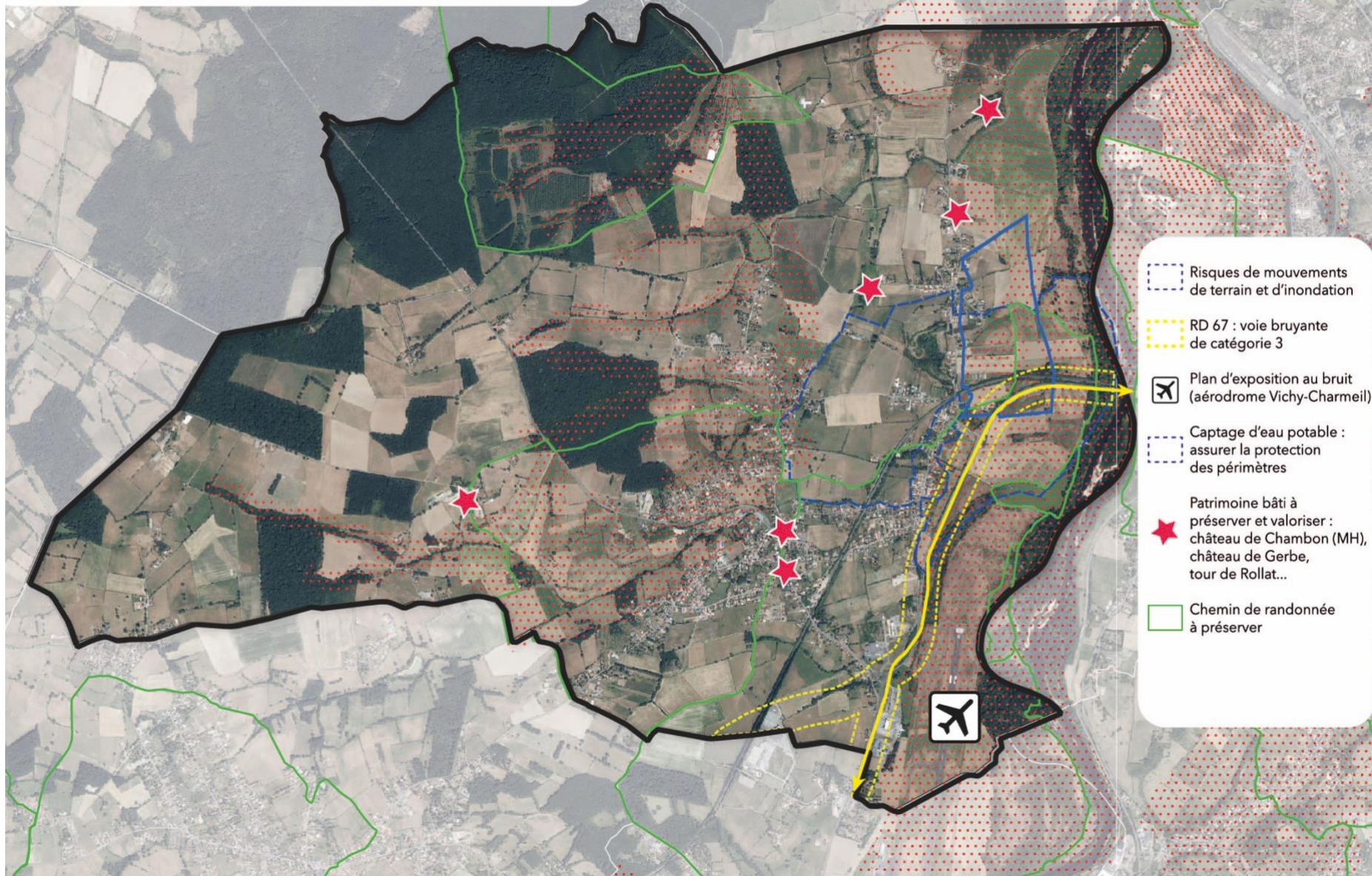
### 3.4 OPTIMISER LES BESOINS EN ENERGIE

- Développer l'usage des énergies renouvelables et diminuer le recours aux énergies fossiles
- Développer les énergies renouvelables : pose de panneaux ou de chauffe-eau solaire sur les constructions, valorisation de la biomasse, implantation de champs de photovoltaïques en veillant à limiter les impacts sur le milieu agricole et paysager.
- Programmer l'éclairage public, sans pénaliser la sécurité des habitants
- Favoriser la construction de bâtiments basse consommation ou à énergie positive

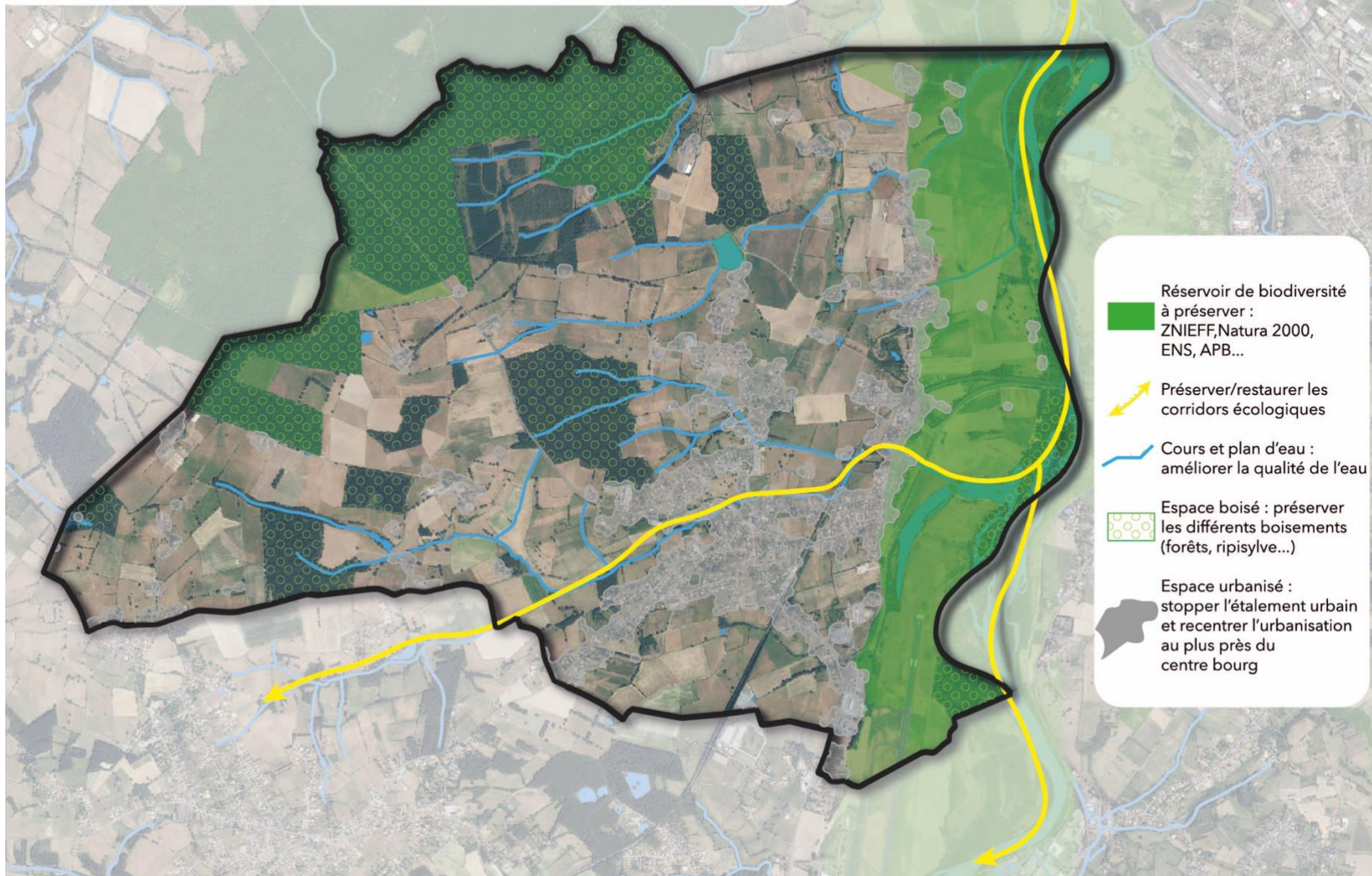
#### Enjeux

L'objectif est de **réduire les émissions de gaz à effet de serre, de maîtriser la demande énergétique, de développer les énergies renouvelables, de lutter contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique et plus globalement de préserver les potentiels environnementaux des sites.**

## L'environnement et les risques



## La préservation des trames vertes et bleues



## REMAILLER LE TERRITOIRE COMMUNAL

### 4.1 REDONNER DE L'URBANITE AUX ESPACES LIBRES

- Aménager des espaces publics fonctionnels et qualifiants en prolongement de ceux réalisés aux abords vers la salle des fêtes et au cœur de l'îlot de la mairie
- Favoriser l'appropriation citoyenne des espaces publics, avec des micro-lieux dédiés, fleurissement, micro potagers, aires de jeux, aire de rencontres...
- Valoriser des potentiels d'urbanisation de la commune dans le cœur de bourg et en épaississant l'urbanisation
- Rechercher une qualité architecturale, paysagère, environnementale comme signature de l'identité de SaintRémy en Rollat, dans la réhabilitation ou la construction neuve

### 4.2 FAVORISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES MODES ACTIFS

- Faciliter les **dispositifs d'échanges**, dont covoiturage notamment entre le bourg et les hameaux, vers les pôles d'emplois ou d'équipements de l'agglomération de Vichy, voire des pôles de Saint Pourçain sur Sioule et Gannat
- Poursuivre le **maillage des cheminements doux** au sein du bourg et dans l'espace rural (aménagement d'un passage sous la RD67), avec l'aménagement de voies vertes et le maillage des itinéraires de randonnées pédestres, équestres ou cyclables (liaison entre St Remy en Rollat et Charmeil) ,
- **Favoriser des continuités** au sein des espaces résidentiels de l'enveloppe urbaine :
  - Renforcer l'armature urbaine et viaire du cœur de village, en mettant en œuvre les meilleures solutions (sens de circulation, poches de stationnement, itinéraires doux...),
  - Favoriser les déplacements piétons entre les zones résidentielles, les équipements
- La commune est favorable au contournement nord-ouest de Vichy si celui-ci fait l'objet d'un traitement paysager et d'aménagements pour diminuer les nuisances sonores.

### 4.3 REDUIRE LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES, OPTIMISER LES MODES DOUX, REDUIRE LES NUISANCES ET LES EMISSIONS DE CO<sup>2</sup>

- Développer les **modes doux** (vélos et piétons)
- Développer la **desserte en transports à la demande dans la zone rurale**

