

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME SERBANNES



APPROBATION DU PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE

ARRÊT DU PLU

MAÎTRE D'OEUVRE DU PLU

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE PLU DU 07/12/2018

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 17/09/2018 AU 17/10/2018

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 08/03/2018

URBEO | MEDIATERRE
URBANISME ENVIRONNEMENT

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

INTRODUCTION	5
AXE N°1 : CONSERVER «L'ÂME» DE SERBANNES	6
1.1.PRÉSERVER STRICTEMENT LA FORÊT DE MONTPENSIER, POUMON VERT DE L'AGGLOMÉRATION ET RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ	6
1.2.PRÉSERVER LES ESPACES D'ACCOMPAGNEMENT ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	6
1.3.PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES ET FRAGILISÉS	6
1.4.MAINTENIR LES ÉLÉMENTS D'IDENTITÉ PAYSAGÈRE (VERGERS, ARBRES DE PLEIN CHAMPS, HAIES)	7
1.5.INVESTIR LES COUPURES ET FRAGMENTATIONS ÉCOLOGIQUES COMME LIEUX DE DÉCOUVERTE «NATURE»	7
1.6.NE PAS ÉTENDRE LA SILHOUETTE ACTUELLE DES HAMEAUX ET CRÉER DES COUPURES À L'URBANISATION LINÉAIRE	7
1.7.MAINTENIR LES CÔNES DE VUE PRINCIPAUX VERS LE GRAND PAYSAGE - NE PAS ALTÉRER LES RAPPORTS DE COVISIBILITÉ	7
1.8.VALORISER ET RÉHABILITER LE PATRIMOINE ANCIEN	8
1.9.DÉVELOPPER DES LIAISONS ENTRE LES HAMEAUX ET LA FORÊT (PARCOURS DE RANDONNÉE)	8
1.10.MAINTENIR LE CARACTÈRE RURAL ET LA RUSTICITÉ DES AMÉNAGEMENTS	8
AXE N°2 : ASSEOIR SERBANNES COMME LA PORTE D'ENTRÉE «NATURE & LOISIRS» DE L'AGGLOMÉRATION VICHYSOISE	9
2.1.IDENTIFIER SERBANNES DANS LE CSO PAR LA CRÉATION D'UNE AIRE DE REPOS	9
2.2.QUALIFIER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL PAR LA NATURE ET LE VÉGÉTAL	9
2.3.DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE EN LIEN AVEC LES RESSOURCES LOCALES	9
2.4.CONFORTER UN PÔLE DE LOISIRS ET DE TOURISME LOCAL AUTOUR DE L'ACTIVITÉ GOLFIQUE	10
AXE N°3 : STRUCTURER ET AFFIRMER UN COEUR DE VILLAGE À SERBANNES	11
3.1.RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AUTOUR DU CHEF-LIEU	11
3.2.DENSIFIER LE COEUR DE VILLAGE ET INVESTIR LES DENTS CREUSES	11
3.3.CIRCONSCRIRE L'URBANISATION DANS SES LIMITES ACTUELLES ET LIMITER LES CONSOMMATIONS FONCIÈRES, NOTAMMENT DANS LES HAMEAUX	11
3.4.LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES SECTEURS À FORT RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	12
3.5.CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EN CENTRE-VILLAGE	12
3.6.ASSURER LE RENOUVELLEMENT ET L'INTÉGRATION DE NOUVEAUX HABITANTS PAR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS	12
3.7.DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS ET ASSURER UN RÉÉQUILIBRAGE EST / OUEST DU TERRITOIRE	13

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document-pivot du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet politique de la commune ainsi que sa stratégie globale en matière d'aménagement et de développement durables pour les 10 à 15 ans à venir (horizon 2030).

Le PADD répond aux besoins et enjeux spécifiques du territoire ; il doit respecter les grands équilibres d'aménagement du territoire (lois, règlements, documents supracommunaux), rappelés dans le rapport de présentation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

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

Les orientations du PADD couvrent la totalité du territoire communal.

Le PADD assure également le cadre de cohérence interne au PLU. C'est sur la base de celui-ci que repose l'ensemble des pièces du Plan Local d'Urbanisme. Il constitue ainsi une base sur laquelle l'ensemble des règles et prescriptions sont édictées.

Le PADD se décline au niveau opérationnel et réglementaire par :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- des annexes prescriptives.

Le PADD n'est pas directement «opposable» aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...) mais il constitue le cadre de référence du PLU.

Les orientations du PADD ne peuvent être remises en cause ou remaniées sans la mise en oeuvre d'une procédure générale de révision du PLU.

Le PADD de Serbannes se structure autour de trois grands axes directeurs déclinés en plusieurs objectifs et orientations :

- Axe n°1 : conserver «l'âme» de serbannes
- Axe n°2 : asseoir serbannes comme la porte d'entrée «nature & loisirs» de l'agglomération vichyssoise
- Axe n°3 : structurer et affirmer un coeur de village à serbannes

Les orientations d'aménagement et de développement durables sont exposées ci-après.

«L'âme de Serbannes» repose sur les éléments fondateurs de la qualité du cadre de vie. Ceux-ci reposent en grande partie sur les caractéristiques environnementales et paysagères communales (l'omniprésence de la forêt de Montpensier, les espaces alternant bocage et champs cultivés...), sur le patrimoine de proximité et la dimension rurale du territoire. En déclinaison de cet axe du PADD, plusieurs orientations sont définies :

1.1.PRÉSERVER STRICTEMENT LA FORÊT DE MONTPENSIER, POU MON VERT DE L'AGGLOMÉRATION ET RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ

La forêt de Montpensier représente un réservoir de biodiversité à l'échelle départementale et un couloir de migration intercommunale pour de nombreuses espèces, notamment mammifères. A ce titre, le massif de Montpensier est un espace à très fort intérêt écologique reconnu par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1.

Les lisières forestières connaissent différentes formes de pression (avancée de l'urbanisation, développement de plantes envahissantes, coupes blanches...).

Le projet communal vise à assurer la protection stricte de la forêt ainsi que des milieux d'accompagnement périphériques. Les espaces forestiers devront être respectés dans leur intégrité.

1.2.PRÉSERVER LES ESPACES D'ACCOMPAGNEMENT ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Le bocage serbannais alterne prairies, cultures, haies et ripisylves, en particulier dans sa partie Est. Le bocage définit non seulement un paysage d'intérêt mais aussi une armature écologique. Les haies et arbres isolés, alliés aux ripisylves (végétations de bords de ruisseau) sont des supports de continuités écologiques linéaires et discontinus. Ils permettent d'assurer la libre circulation des espèces au sein du territoire entre les réservoirs de biodiversité dont plusieurs sont périphériques à Serbannes (Bois de Charneil à Espinasse, forêt de Randan...). La vallée du Béron représente un corridor écologique particulier, sensible aux pollutions (nappe phréatique affleurante, excès de nitrate dans les cultures, rejets amont des eaux du golf...). Le maintien de la trame bocagère constitue une priorité dans l'écologie du paysage. De même, une protection stricte du corridor de la vallée du Béron doit être engagée. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise au maintien non seulement de la structure bocagère mais plus encore à la préservation des grands corridors écologiques traversant, du Nord au Sud, la commune.

1.3.PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES ET FRAGILISÉS

Outre la forêt et la trame bocagère, les ruisseaux et leurs milieux d'accompagnement apparaissent particulièrement sensibles aux mutations. L'imperméabilité générale des sols serbannais, l'engorgement temporaire ou permanent des sols par l'eau est source d'apparition de milieux humides et de végétations hygrophile. Les abords des ruisseaux, les mares et les milieux gorgés d'eau temporairement constituent autant de zones humides menacées par l'urbanisation, l'artificialisation des sols ou les activités agricoles. Le projet communal cherchera à préserver ces milieux humides qui jouent un rôle dans le fonctionnement hydraulique général des bassins versants (inondabilité à l'aval...) et qui assurent une biodiversité complémentaire.

1.4.MAINTENIR LES ÉLÉMENTS D'IDENTITÉ PAYSAGÈRE (VERGERS, ARBRES DE PLEIN CHAMPS, HAIES)

A côté de la forêt de Montpensier, le maillage bocager constitué de haies, des alignements d'arbres et d'arbres isolés forge l'identité végétale et paysagère de la commune. Des reliquats de vergers demeurent en périphéries de hameaux. Ils constituent les dernières traces d'un patrimoine arboricole passé qui est en train de disparaître du fait de la senescence, de l'abandon d'entretien et de l'avancée de l'urbanisation. Le projet communal vise à maintenir ce patrimoine végétal, fragile, comme porteur d'identité locale et à l'intégrer dans le développement communal.

1.5.INVESTIR LES COUPURES ET FRAGMENTATIONS ÉCOLOGIQUES COMME LIEUX DE DÉCOUVERTE «NATURE»

Serbannes est traversée du Nord au Sud, au coeur de la forêt de Montpensier par le Contournement Sud-Ouest (CSO) de l'agglomération vichyssoise. Ce contournement constitue une coupure forte dans le territoire, notamment dans les fonctionnalités écologiques. Plusieurs espaces résiduels, de part et d'autre de l'infrastructure apparaissent délaissés de toute vocation, et ce pour des raisons techniques liées au fonctionnement routier du contournement. La commune entend réinvestir les espaces périphériques du CSO en leur donnant des vocations tirées de l'environnement forestier. Il s'agira de valoriser voire de créer un à plusieurs espaces de découverte de la nature pour les publics extérieurs à Serbannes. Ce projet allie les dimensions écologiques de la forêt à sa fréquentation récréative.

1.6.NE PAS ÉTENDRE LA SILHOUETTE ACTUELLE DES HAMEAUX ET CRÉER DES COUPURES À L'URBANISATION LINÉAIRE

Depuis plusieurs décennies, l'urbanisation n'a cessé de se développer aux dépens du grand paysage. En ce sens, le développement urbain serbannais s'est étiré, sur l'ensemble de la commune, le long des chemins historiques au

point de créer plusieurs continuums urbains, effaçant l'identité et les limites particulières des hameaux. De même, l'urbanisation périphérique des hameaux a eu tendance à casser la lisibilité de leur silhouette générale. L'église Saint-Martial qui constitue un élément repère d'identification du Chef-Lieu n'est aujourd'hui quasiment plus perceptible depuis les parties Est du territoire en raison des fortes disparités architecturales ne favorisant pas une lecture simplifiée du paysage et de la silhouette du coeur de village. Pour répondre à ces problématiques, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fixe comme objectifs de ne plus étendre l'urbanisation des hameaux, de les circonscrire dans leurs limites actuelles et de maintenir des «respirations» c'est-à-dire des coupures à l'urbanisation entre les hameaux. Il s'agira également de retrouver une lisibilité aux silhouettes des hameaux en cadrant les hauteurs et les physionomies architecturales des constructions.

1.7.MAINTENIR LES CÔNES DE VUE PRINCIPAUX VERS LE GRAND PAYSAGE - NE PAS ALTÉRER LES RAPPORTS DE COVISIBILITÉ

Avec une topographie en pente douce de part et d'autre de la forêt de Montpensier, la commune bénéficie d'ouvertures et de vues vers le grand paysage (Monts du Forez, puy de Dôme...). Plusieurs vues remarquables se dessinent en rebord de plateau et depuis les axes de circulation secondaires de la commune. L'installation des lieux habités sur les rebords de plateau crée des relations de covisibilité d'un versant à l'autre. Globalement, les secteurs de pente ne sont pas urbanisés et ils qualifient la physionomie globale du paysage agricole de la commune. Tous ces éléments forgent les caractéristiques paysagères de la commune. Il s'agira ainsi de ne pas altérer le paysage serbannais en maintenant les rapports de covisibilité entre les hameaux et entre les versants de la commune, et de maintenir les cônes de vue principaux orientés vers le grand paysage.

1.8.VALORISER ET RÉHABILITER LE PATRIMOINE ANCIEN

Serbannes recèle de plusieurs bâtis anciens remarquables. Ceux-ci correspondent à des châteaux (Château du Jaunet, Château du Pouzat...), à plusieurs maisons de maître (domaine des Vaissières, des tuileries, maison de forestier...), à d'anciennes fermes traditionnelles (Montet, Bellevue, Baconnette...) et à quelques édicules (croix de chemin...).

Ce patrimoine, peu visible, a tendance à se délabrer et les éléments d'identité architecturale tendent à s'affadir au fil des années. Le projet communal cherche à inscrire son action dans une revalorisation et une réhabilitation respectueuse des caractéristiques originelles du patrimoine. Des règles seront ainsi portées pour assurer la conservation et la protection du patrimoine bâti serbannais.

1.9.DÉVELOPPER DES LIAISONS ENTRE LES HAMEAUX ET LA FORÊT (PARCOURS DE RANDONNÉE)

La forêt de Montpensier est un haut lieu de tourisme local récréatif. La forêt est maillée d'allées royales. Elle est parcourue par plusieurs itinéraires de randonnées. Le Contournement Sud-Ouest a rompu plusieurs relations Est-Ouest, traversant la forêt, entre les hameaux. Le PADD vise à maintenir voire développer de nouvelles liaisons entre le poumon vert de la commune et ces secteurs urbanisés. Il s'agira ainsi de mettre en avant les mobilités douces, piétonnes en particulier.

1.10.MAINTENIR LE CARACTÈRE RURAL ET LA RUSTICITÉ DES AMÉNAGEMENTS

Sous l'effet de la périurbanisation vichyssoise, Serbannes s'inscrit dans un mouvement de banalisation de ses paysages et de son architecture. L'étalement de l'urbanisation, l'élévation de constructions à l'architecture disparate sans lien avec le territoire... conduisent à une annihilation des caractères ruraux serbannais. La volonté communale est de maintenir les ferments de son identité rurale tant dans les constructions que dans les aménagements d'espaces extérieurs. Ainsi, il sera recherché la simplicité, la rusticité et la robustesse des matériaux et dispositifs employés (accotements enherbés, profil simple de chemin, emploi de matériaux locaux, prééminence du végétal...).

2.1.IDENTIFIER SERBANNES DANS LE CSO PAR LA CRÉATION D'UNE AIRE DE REPOS

Serbannes est traversée par l'une des principales infrastructures de déplacements de l'agglomération : le CSO (Contournement Sud-Ouest). Ce contournement permet d'éviter le cœur de l'agglomération vichyssoise et de relier les différentes communes situées à l'Ouest du territoire intercommunal (Brugheas, Espinasse-Vozelle, Hauterive...). Le CSO constitue aussi un prolongement direct de l'autoroute A719 reliant l'A71, à proximité de Gannat, à l'agglomération vichyssoise. Le CSO voit transiter 2000 véhicules par jour. La traversée de Serbannes par cette infrastructure, du Nord au Sud, s'effectue au cœur de la forêt de Montpensier. Ainsi, cette route n'entretient aucune relation avec le territoire en dehors de son nœud d'articulation avec la RD984, autre axe fort Est-Ouest en entrée d'agglomération. Au regard de ce croisement infrastructurel, Serbannes constitue l'une des principales portes d'entrée de l'agglomération vichyssoise. Ce positionnement stratégique ne peut toutefois être valorisé par des activités économiques traditionnelles comme le prévoient les orientations d'aménagement du SCOT de l'agglomération de Vichy.

Face à cette problématique et à la linéarité de cette infrastructure traversant son territoire, Serbannes souhaite valoriser sa porte d'entrée en marquant plus amplement son identité et l'identité de l'agglomération. En périphérie immédiate du carrefour CSO – RD984, il s'agira d'aménager une aire de repos, un point d'arrêt visant à qualifier l'entrée de l'agglomération tout en respectant le caractère naturel des lieux.

2.2.QUALIFIER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL PAR LA NATURE ET LE VÉGÉTAL

La forêt de Montpensier constitue un fond de scène paysager permanent identifiable quelles que soient les parties du territoire serbannais. De même, la

trame semi-bocagère donne une teinte générale au paysage communal. La qualité du cadre de vie est un élément essentiel pour les serbannais auquel ceux-ci sont très attachés.

Toutes ces composantes vont être impactées à moyen terme par le changement climatique. Serbannes entend anticiper les évolutions territoriales à venir. En ce sens, la commune envisage de végétaliser davantage son territoire en vue de s'adapter à de nouvelles conditions de «climatisation locale» (hausse des températures, accentuation des phénomènes de sécheresse et d'épisodes orageux...).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables focalise une attention particulière sur le végétal et le paysage comme conditions d'insertion des futurs projets d'urbanisation et d'aménagement d'espaces publics (agrément, gestion du cycle de l'eau...). La nature et le végétal seront des éléments d'intégration bâtie et globalement du cadre de vie.

2.3.DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE EN LIEN AVEC LES RESSOURCES LOCALES

En dehors des filières agricoles et forestières, Serbannes présente très peu d'activités économiques. Le pôle vichyssois est un lieu privilégié d'emplois pour les serbannais. Les dernières décennies ont vu quelques activités traditionnelles périlées (menuiserie...). Si l'affirmation économique de Serbannes apparaît difficile, la commune envisage de faire émerger des activités économiques de proximité en lien avec les ressources locales (la forêt, le bois...). Ces activités de nature artisanale s'implanteront de façon privilégiée en cœur de village, pour renforcer l'offre de services communale.

2.4.CONFORTER UN PÔLE DE LOISIRS ET DE TOURISME LOCAL AUTOUR DE L'ACTIVITÉ GOLFIQUE

Serbannes accueille un golf d'envergure régionale adossé à la forêt de Montpensier, rayonnant sur une aire élargie allant de Vichy à Clermont-Ferrand. Cette activité sportive s'accompagne d'activités tierces de loisirs et de «bien-vivre» drainant une population d'utilisateurs spécifiques (niveau de pouvoir d'achat plus élevé que la moyenne serbannaise...). Initialement, le golf devait s'accompagner d'un programme immobilier imposant s'intégrant dans le cadre forestier.

La commune souhaite conforter le pôle de loisirs que constitue le golf de Montpensier. Il s'agira d'accompagner et de diversifier les activités de loisirs et de tourisme local en lien avec la vocation sportive du site. L'articulation avec la forêt sera recherchée (définition de parcours de randonnée, mise en valeur du paysage golfique et forestier).

AXE N°3 : STRUCTURER ET AFFIRMER UN COEUR DE VILLAGE À SERBANNES

3.1.RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AUTOUR DU CHEF-LIEU

Serbannes correspond à une commune à l'urbanisation éparpillée en une multitude de hameaux et d'écarts. En une décennie, le développement de l'urbanisation a été très conséquent (+13,8 ha, soit 1 ha par an), ce qui correspond à une extension des espaces urbanisés de l'ordre de 16,8%. Les urbanisations nouvelles ont gagné tous les hameaux, en premier lieu le secteur de Jolybois (5,1 hectares), suivi du Chef-Lieu, des Trimouillet et des autres hameaux.

Cette urbanisation disparate s'est faite au détriment du «centre» village de Serbannes et des secteurs structurés bénéficiant des investissements collectifs (réseaux, équipements publics).

Le projet communal vise à rationaliser les implantations des constructions sur le territoire en recentrant le développement de l'urbanisation autour du Chef-Lieu c'est-à-dire aussi bien le développement résidentiel que l'implantation des équipements, commerces et services. Le Chef-Lieu sera désormais le secteur privilégié des opérations nouvelles d'urbanisation et des extensions urbaines.

3.2.DENSIFIER LE COEUR DE VILLAGE ET INVESTIR LES DENTS CREUSES

La réalisation de nouvelles constructions sur le territoire investira en premier lieu les dents creuses. La commune compte aujourd'hui 6,8 ha de dents creuses dont 2,7 ha au niveau du Chef-Lieu et des secteurs immédiatement périphériques au Chef-Lieu. Outre le «comblement» des dents creuses, la densification du territoire et du cœur de village en particulier sera recherchée. En effet, la densité moyenne des espaces urbanisés est actuellement inférieure à 4 logements / hectare ; la densité des dernières opérations de constructions atteint 5 lgt/ha. Pour être en compatibilité avec Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération

vichyssoise, la commune devra doubler ses efforts de densité en atteignant en moyenne 10 lgt/ha (hors équipements et espaces publics) pour ses nouvelles opérations de logements.

3.3.CIRCONSCRIRE L'URBANISATION DANS SES LIMITES ACTUELLES ET LIMITER LES CONSOMMATIONS FONCIÈRES, NOTAMMENT DANS LES HAMEAUX

Les urbanisations récentes ont impacté tous les secteurs de la commune. Elles se sont réalisées principalement sous des formes linéaires, le long des routes, conduisant à un étirement continu des hameaux jusqu'à créer de véritables «conurbations». Ces urbanisations linéaires conduisent à un effacement des silhouettes propres à chaque hameau. Elles témoignent également de la forte consommation foncière qui s'observe sur le territoire.

Serbannes accueille aujourd'hui 816 habitants (=population municipale 2015 issue du dernier Recensement Général de la Population de l'INSEE). En l'espace de 5 ans (entre 2009 et 2014), la commune a connu l'une des plus fortes croissances démographiques de l'agglomération vichyssoise (+10,7% en 5 ans, ce qui représente un taux de croissance annuel très élevé de 2,1%) portée par l'arrivée de nouveaux habitants extérieurs au territoire. De manière tendancielle, depuis près de 50 ans, l'évolution démographique communale connaît une croissance de l'ordre de 0,93% par an.

Face à cette très forte augmentation de population, Serbannes souhaite maîtriser son rythme de croissance démographique future à l'horizon du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, la commune inscrit son développement dans une perspective de croissance tendancielle, soit un rythme de croissance annuel moyen +0,95% d'ici 2030, ce qui conduirait à atteindre, à l'horizon 2030, environ 940 habitants.

Cette perspective conduit à anticiper l'accueil d'un peu plus de 130 habitants d'ici 2030, soit une croissance générale de plus de 16% et l'apport de 8 habitants supplémentaires par an sur 15 ans (entre 2015 et 2030).

Pour répondre à cette projection de population, et en prenant une hypothèse d'évolution sociodémographique basée sur un desserrement des ménages, donc une diminution continue de la taille des ménages (2,26 occupants par résidence principale en 2030 contre 2,34 aujourd'hui), il faudrait réaliser environ 74 nouvelles résidences principales. Le projet communal cherche à maintenir à maxima le nombre actuel de logements vacants et de résidences secondaires (42 logements). Ainsi, la réalisation de nouveaux logements vise à étoffer avant tout le parc de résidences principales. Ce dernier passerait dès lors de 89,1% en 2013 à 90,5% en 2030.

Pour réaliser les 74 nouveaux logements sur le territoire d'ici 2030, soit 5 logements par an entre 2015 et 2030 (la période 2009-2014 a vu la construction de 8 logements par an en moyenne), près de 7,4 hectares de foncier devraient être mobilisés. Ce besoin foncier est établi en respectant la densité minimale définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération (10 logements par hectare). Cet objectif de consommation foncière s'inscrit dans une logique de modération de l'urbanisation par rapport à la décennie précédente car cela revient à diviser par plus de deux le rythme annuel de terres urbanisées (0,49ha au lieu de 1 ha). La réponse aux besoins fonciers se fera en priorité dans l'enveloppe actuellement urbanisée des villages.

3.4.LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES SECTEURS À FORT RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Serbannes présente globalement des sols très argileux, sur tout son territoire. Les secteurs Est de la commune ont des sous-sols enclins à d'importants mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles selon les épisodes météorologiques). Compte tenu des risques potentiels pouvant impacter les constructions, le PLU cherchera à limiter le développement de l'urbanisation ou à encadrer les règles de constructibilité dans les secteurs d'aléas forts liés à l'argile.

3.5.CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EN CENTRE-VILLAGE

Parallèlement au renforcement du Chef-Lieu par le truchement de son développement résidentiel, la commune souhaite conforter son offre en équipements publics. Aujourd'hui, Serbannes accueille des équipements de proximité (école, église, mairie, salle polyvalente). Ceux-ci sont directement accessibles à pied, dans un rayon de 500 mètres, pour 20% de la population. La création de nouveaux logements en centre-village vise ainsi à rapprocher la population de ses services publics, et plus particulièrement à pérenniser les classes de l'école communale. De plus, le projet de la commune vise à accompagner l'amélioration des éléments de confort de ces équipements (accessibilité pour les personnes en situation de handicap, extension de la cantine scolaire, amélioration de la qualité des espaces publics centraux).

3.6.ASSURER LE RENOUVELLEMENT ET L'INTÉGRATION DE NOUVEAUX HABITANTS PAR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS

Serbannes se caractérise par une population âgée (l'âge médian est de 44 ans alors que la moyenne nationale est à 40,1 ans), avec une très faible mobilité résidentielle : 43% des habitants vivent dans leur logement depuis plus de 20 ans. Les habitants sont particulièrement ancrés dans leur territoire. Tant et si bien que l'offre en logements apparaît particulièrement monolithique (91% de propriétaires occupants, 86% de grands logements T4-T5). Le parc de logements ne permet pas de parcours résidentiels selon les besoins des différentes classes d'âge de la population. Par ailleurs, plusieurs secteurs de la commune présentent des foyers de population ayant des bas revenus.

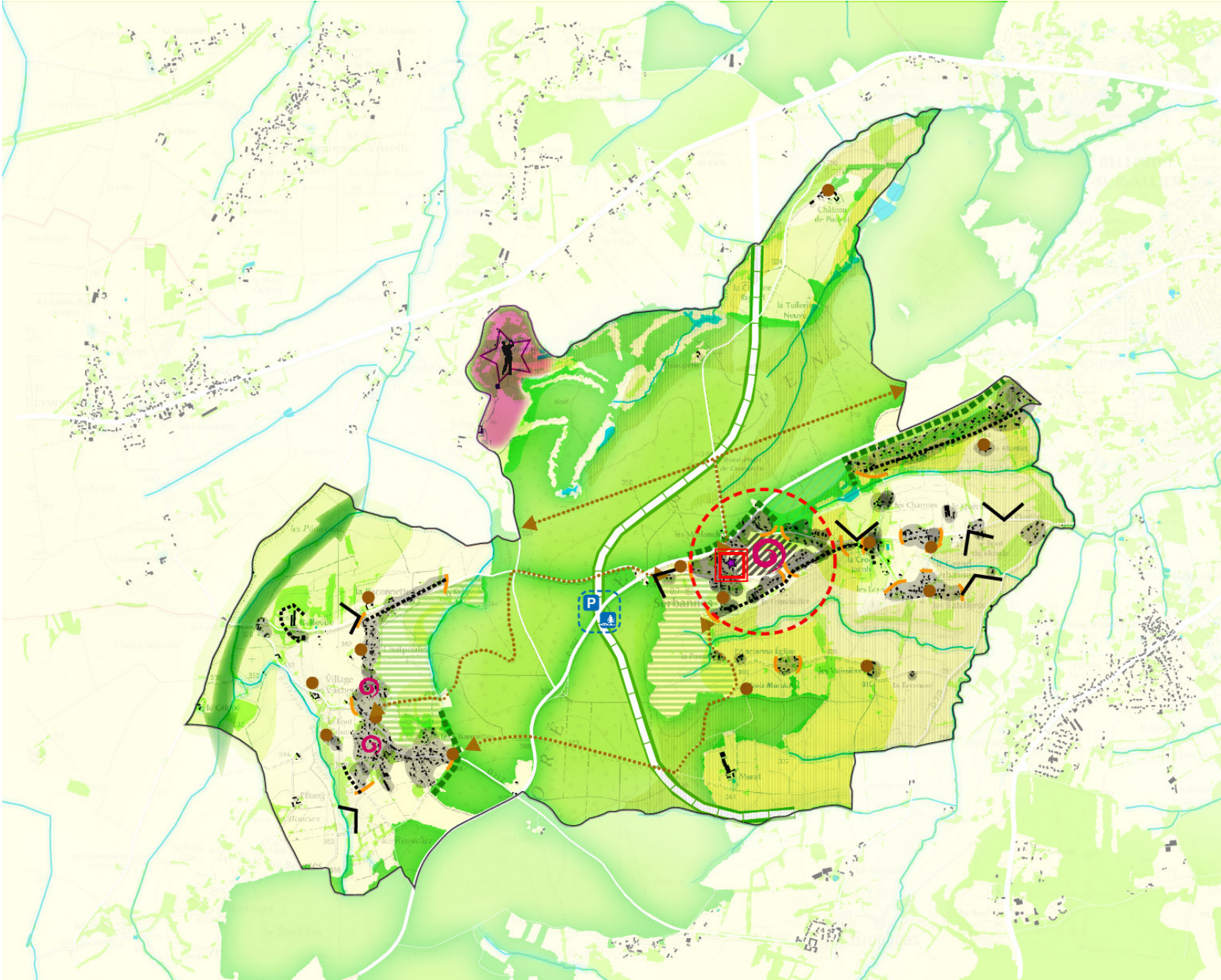
Face à ces situations, la commune souhaite développer une offre en logements permettant d'assurer une forme de régénération de la population communale (accueil de jeunes...). Pour ce faire, la commune se fixe pour objectifs de créer des logements locatifs permettant de créer un parc de logements «intermédiaires» et de répondre à des niveaux de revenus adaptés, et ce dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Vichy.

3.7.DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS ET ASSURER UN RÉÉQUILIBRAGE EST / OUEST DU TERRITOIRE

La commune a connu une évolution de ses caractéristiques sociodémographiques en l'espace d'une décennie : augmentation du nombre de personnes seules (+23%), diversification des modes de cohabitation (développement des familles monoparentales...), accentuation des disparités sociales entre l'Est et l'Ouest de la commune avec notamment un fort différentiel de revenus (entre 14 et 16000 euros du côté du Jaunet, alors que les revenus moyens sont supérieurs à 22000 euros annuel dans le secteur Jolybois).

Des disparités sociales sont constatées alors que le parc de logements apparaît hégémonique (86% de grands logements, 88% de maisons individuelles...).

Face à ces problématiques, la collectivité souhaite diversifier davantage son parc de logements en termes de formes d'habitat, de typologies de logement ou de statut de manière à répondre à une plus grande diversité des besoins de la population.



AXE 1 : CONSERVER « L'ÂME » DE SERBANNES

-  Préserver strictement la forêt de Montpensier, poumon vert de l'agglomération
-  Préserver les espaces d'accompagnement
-  Préserver les corridors écologiques
-  Protéger les milieux naturels remarquables et fragilisés
-  Investir les coupures et fragmentations écologiques comme lieux de découverte « nature »
-  Ne pas étendre la silhouette actuelle des hameaux, et créer des coupures à l'urbanisation linéaire
-  Maintenir les cônes de vue principaux vers le grands paysage et ne pas altérer les rapports de co-visibilité
-  Valoriser et réhabiliter le patrimoine ancien
-  Développer des liaisons entre les hameaux et la forêt

AXE 2 : ASSEoir SERBANNES COMME LA PORTE D'ENTRÉE « NATURE & LOISIRS » DE L'AGGLOMÉRATION VICYSOISE

-  Identifier Serbannes dans le Contournement Sud-Ouest par la création d'une « aire de repos »
-  Qualifier le développement communal par la nature et le végétal
-  Diversifier le tissu économique en lien avec les ressources locales
-  Conforter un pôle de loisirs et de tourisme local autour de l'activité golfique

AXE 3 : STRUCTURER ET AFFIRMER UN COEUR DE VILLAGE À SERBANNES

-  Recentrer le développement de l'urbanisation autour du chef-lieu
-  Densifier le cœur de village et investir les dents creuses
-  Circonscrire l'urbanisation dans ses limites actuelles en limitant les consommations foncières
-  Enrayer le développement dans les secteurs à fort risques d'argile
-  Conforter les équipements publics en centre-bourg
-  Assurer le renouvellement et l'intégration de nouveaux habitants par la réalisation de logements locatifs
-  Diversifier le parc de logements et assurer un rééquilibrage Est / Ouest