



Département de l'Allier (03)

Communauté de Communes d'Entr'Allier Besbre et Loire

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rapport de justification

Sommaire

Chapitre 1 : du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
A. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic	7
B. Les axes du PADD	17
Chapitre 2 : La justification du projet	20
A. Le projet démographique	22
B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale	24
C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine	32
D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée...	42
E. Mise en œuvre du projet économique et consommation foncière associée	50
F. Focus sur les projets d'équipements et de loisirs et la consommation foncière associée	54
G. Le bilan de la consommation foncière du projet.....	56
Chapitre 3 : La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement.....	59
B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation	70
C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD	77
D. Justification des différences entre les règles.....	87

Le volume « justifications » du rapport de présentation

Au sein du rapport de présentation, premier volet du PLUi, ce deuxième volume explique les choix retenus, conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme :

- Pour établir le projet d'aménagement et de développement durables
- Pour établir les orientations d'aménagement et de programmation
- Pour l'élaboration du règlement écrit et graphique

**Chapitre 1 : du diagnostic
multicritères et prospectif au Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables**

1. Du diagnostic au Projet d'aménagement et de développement durables

- A. Synthèse des constats et des enjeux du diagnostic
- B. Les axes du PADD

Du diagnostic au Projet d'aménagement et de développements durables | Chapitre 1

A. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic

Préambule

Préambule

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement.

La définition du projet urbain de la communauté de communes d'Entr'Allier Besbre et Loire s'inscrit avant tout au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par une diversité des situations locales et des projets déjà engagés dans chacune des 44 communes. Le projet de PLUi se veut donc la pierre d'articulation entre l'échelle communale et l'inscription dans un cadre territorial plus large : celui de l'intercommunalité.

En préambule, il est à noter que le PADD du PLUi d'Entr'Allier Besbre et Loire a été un document élaboré de manière concertée avec l'ensemble des élus, les personnes publiques associées et la société civile, ce qui en fait un document exprimant les ambitions politiques portées par les élus pour répondre aux enjeux croisés et prospectifs du territoire.

Ainsi, l'élaboration du PADD a notamment fait appel à plusieurs séances de travail :

- Séminaire du 23 juin 2022,
- Élaboration des scénarii en COPIL du 22 novembre 2022,
- Réunion des personnes publiques associées (PPA) du 20 février 2023,
- Comité de pilotage du 23 mai 2023 pour derniers arbitrages sur le PADD avant son débat).
- Conférence des maires du 8 juin 2023 pour validation du PADD avant débat en Conseil communautaire.

Le premier débat du PADD a eu lieu le 26 juin 2023 et marque un temps important dans l'élaboration du PLUi d'Entr'Allier Besbre et Loire. Fin 2023, le PADD a été rediscuté avec l'ensemble des élus afin de le questionner et de le mettre à jour avec les nouvelles évolutions réglementaires. **Le second débat du PADD a eût lieu pour sa part le 26 mai 2025.**

Le PADD 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, [mais également] 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. » (art. L.151-5 du Code de l'urbanisme)

Ainsi, il en ressort un document articulé autour de trois axes stratégiques :

- Axe 1 : Promouvoir un développement équilibré du territoire
- Axe 2 : Renforcer l'attractivité touristique et économique du territoire, en s'appuyant sur les ressources disponibles et les filières économiques locales
- Axe 3 : Maintenir un territoire de biodiversité résilient face aux risques et au changement climatique

A. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic

Fort d'une prise de conscience des fragilités du territoire d'un côté, mais aussi d'une volonté assumée de faire valoir ses nombreux atouts de l'autre, les élus se sont mobilisés pour retranscrire un véritable désir d'engagement et d'action pour le développement du territoire dans la quinzaine d'années à venir.

Ainsi, Entr'Allier Besbre et Loire veut affirmer plus que jamais, l'ambition d'une nouvelle vitalité et l'ambition d'un regain d'attractivité qu'il souhaite durable en s'appuyant sur les profondes mutations en cours sur le territoire (transition économique/ transition démographique/ transition écologique/ ...).

L'objectif prioritaire de cette vitalité retrouvée concerne en premier lieu la reconquête d'une dynamique démographique garante du renouvellement générationnel et de la vie sociale qui l'accompagnent, la vie des écoles et la vie associative en particulier.

Dans le contexte de l'allongement des études et d'une modification de la mobilité géographique des ménages, cette quête d'une nouvelle tonicité démographique implique à la fois d'encourager et surtout de permettre aux habitants présents d'y rester, mais aussi à être attractif pour envisager un retour accentué de nouveaux habitants sur le territoire.

La stratégie intercommunale développée dans ce document vient apporter une réponse claire aux enjeux identifiés dans le diagnostic, socle de croissance du territoire.

La démographie

Constats :

- Un territoire présentant une densité démographique faible au regard du niveau départemental (22,7 hab.km² contre 46 hab.km² au niveau départemental) avec 24 929 habitants recensés en 2018.
- Un territoire multipolaire, articulant plusieurs bassins de vie et des communes de petite taille : 6 communes de 1000 habitants ou plus, et 3/4 des communes de moins de 500 habitants.
- Un territoire en perte de vitesse, qui connaît une baisse démographique régulière depuis plusieurs décennies, d'abord lié au solde migratoire, puis plus récemment lié au solde naturel négatif.
- Seules 9 communes sur 44 connaissent une croissance démographique sur la période 2013-2018 sur le territoire, la plupart étant liées à un solde migratoire apparent positif.
- Une taille de ménages qui diminue tout comme à l'échelle départementale (2,1 pers./ménage contre 2,01 pers./ménage au niveau départemental), avec toutefois des disparités entre les communes.
- Un indice de jeunesse en baisse continue et un vieillissement progressif de la population qui amène à une nouvelle structure de la population (augmentation des personnes seules et des familles monoparentales).

Enjeux :

Enrayer la perte démographique du territoire en :

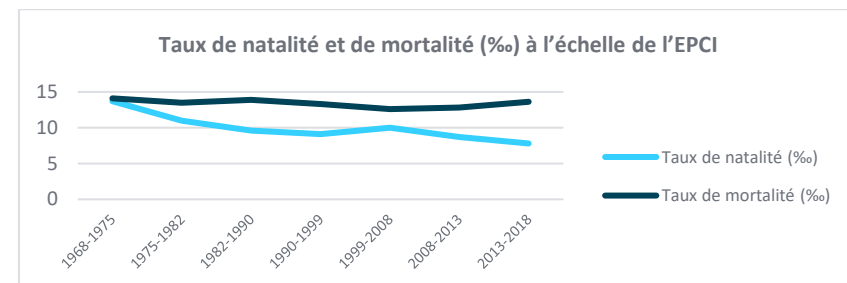
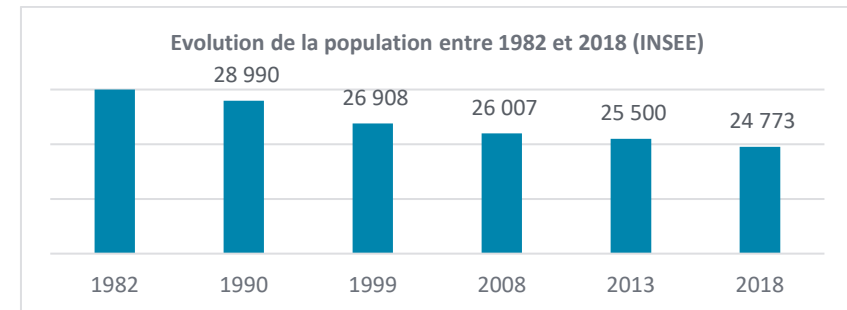
- Renforçant l'attractivité du territoire tout en préservant son cadre de vie,
- Orientant les types de logements et d'équipements en fonction des populations à attirer,
- Redonnant un dynamisme aux polarités du territoire.

Affirmer le positionnement géographique stratégique du territoire comme maillon fort de l'organisation territoriale tout en :

- Limitant l'étalement urbain dans les espaces périurbains et ruraux,
- Limitant les trajets domicile-travail,
- Assurant un bon niveau d'équipements et de services sur l'ensemble du territoire.

Diversifier les typologies de logements, notamment de petite taille, et les équipements afin de répondre aux besoins liés :

- Au vieillissement de la population,
- Au développement des parcours résidentiels internes au territoire.



L'habitat

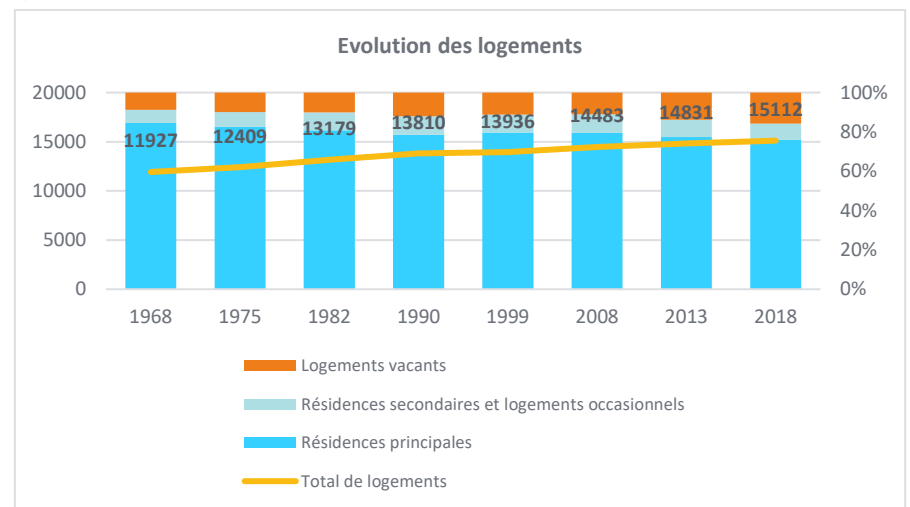
Constats :

- Un parc de logements croissant, mais partiellement au bénéfice des résidences principales, le taux de vacance étant en croissance constante pour atteindre 15,8% en 2018.
- Le nombre et la part de logements en résidence secondaire reste relativement stable, et devra être surveillée à l'aune d'acquisitions récentes en lien avec la crise COVID.
- Des logements relativement anciens avec près de 30 % des logements construits avant 1919 et 61% des logements construits avant 1970.
- Un parc de logements est composé à 90% de maisons en 2019 de grande taille : 76% des résidences principales disposent de 4 pièces ou plus.
- Une part importante de propriétaires qui occupent 71% des logements.
- Une part limitée de logements HLM, lié au caractère rural du territoire, avec seulement 6,3% de logements HLM en 2018, contre une moyenne départementale de 10,1% et une moyenne nationale de 14,7%.
- Un rythme de construction d'environ 43 logements par an sur les 10 dernières années, et qui se concentre sur une dizaine de communes.
- Un marché immobilier détendu, lié au caractère rural du secteur et à son éloignement aux pôles d'emploi et d'équipement territoriaux.

Enjeux :

- Limiter la consommation foncière et rechercher un équilibre entre le développement des zones d'habitation, la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Favoriser les parcours résidentiels des habitants et proposer une offre attractive qualitativement dans une perspective d'implantation de nouveaux habitants.

- Eviter la concurrence entre le parc neuf et parc ancien en renforçant les objectifs de mobilisation du parc existant.
- Réduire la vacance dans le parc privé dans une perspective de revitalisation des centres-bourgs.
- Diversifier l'offre de logements par une augmentation de l'offre locative permettant de premières installations sur le territoire.
- Favoriser l'accession des jeunes ménages dans le parc existant (biens nécessitant des travaux) et les accompagner leur projet.
- Accroître les possibilités de parcours résidentiel des personnes âgées, toujours plus nombreuses (poursuite du développement de formules habitat + services) notamment dans les pôles et développer l'adaptation dans une perspective de maintien à domicile.



Du diagnostic au Projet d'aménagement et de développement durables | Chapitre 1

A. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic

Les transports et déplacements

Les transports et déplacements

Constats :

- Des communes jouissant de la proximité des pôles d'emplois et bassin de vie (Vichy, Moulins, Lapalisse).
- Une forte dépendance du territoire à l'automobile.
- Des réseaux viaires structurants qui relient le territoire aux pôles urbains départementaux et régionaux, mais des liaisons internes au territoire basé sur des routes départementales et communales.
- La pratique du covoiturage est répandue de manière informelle par le biais de l'entraide entre voisins.
- Des voies cyclables existantes et un potentiel de réhabilitation d'anciennes voies ferrées en voies verte.
- Un réseau de chemins communaux et de randonnée à rouvrir et remettre en valeur.



- **81,6%** des déplacements domicile-travail étaient réalisés en **voiture** en 2018 (en 2013 : 80,8% ; en 2008 : 77,5%) ;



- **67%** des actifs travaillent en dehors du territoire, avec une **moenne de trajet supérieure à 21km** (en 2013 : 64,2% ; en 2008 : 61,6%)



- **1,8%** des déplacements domicile-travail s'effectuent en **transport en commun** (en 2013 : 2,2%, en 2008 : 2,4%) ;



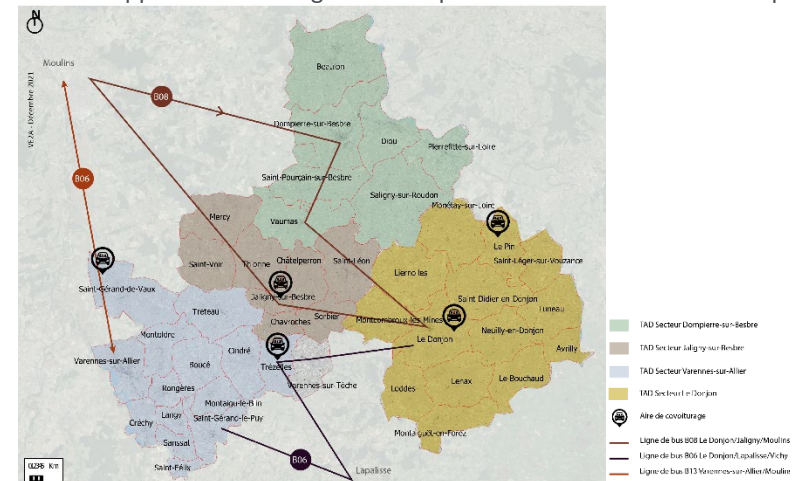
- **2,9%** des déplacements s'effectuent en **deux roues** (motorisées ou non) (en 2013 : 2,6% ; en 2008 : 3,6%).

Enjeux :

- Assurer un meilleur maillage des moyens de transports notamment en lien avec les infrastructures ferroviaires et routières (parc relais, gares, covoiturage) dans

l'objectif de réduction de l'usage de la voiture individuelle et du trafic routier.

- Développer l'offre de transports en commun vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire.
- Opportunité de navettes pouvant également prévoir des arrêts dans les communes autour du Pal.
- Des voies douces à développer (pédestre, cyclables) reliant les bourgs entre eux.
- Développer des moyens de déplacements, notamment pour les personnes âgées : covoiturage, etc.
- Résorber la fracture numérique pour garantir l'attractivité du territoire et le développement des usages numériques des habitants et des entreprises.



L'offre en transport en commun

Du diagnostic au Projet d'aménagement et de développement durables | Chapitre 1

A. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic

L'économie et les commerces

L'économie et les commerces

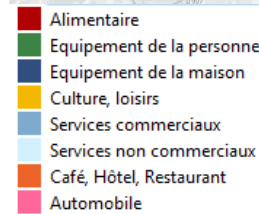
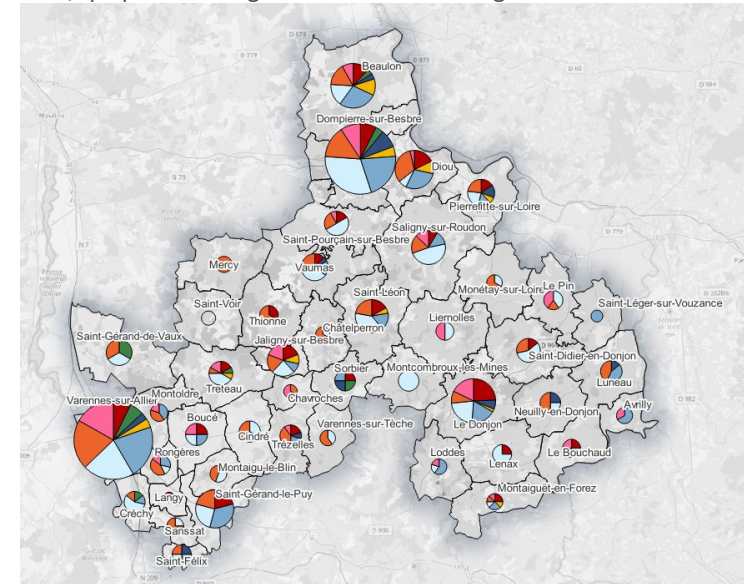
Constats :

- Des indicateurs socio-démographiques peu favorables au maintien et au développement du commerce.
- Un rayonnement commercial limité par des polarités fortement équipées : Moulins, Vichy.
- Une faible densité de grandes et moyennes surfaces, aussi bien en alimentaire qu'en non alimentaire.
- Une offre tournée vers la proximité et la réponse aux besoins courants (achats du quotidien, courses de la semaine).
- Des indicateurs de santé des commerces qui témoignent d'une perte de diversité commerciale (taux de services important, taux de vacance en centralité...).
- Des centres-bourgs qui montrent des signes de dévitalisation commerciale.

Enjeux :

- Créer les conditions du maintien voire du renforcement du maillage de l'offre commerciale de proximité dans les centralités, en lien avec les évolutions démographiques.
- Créer les conditions de la revitalisation des centres-bourgs, notamment en lien avec le dispositif PVD.
- Renforcer la rétention des consommations sur les achats courants (achats du quotidiens, courses de la semaine) qui génèrent beaucoup de déplacements.
- Maîtriser la création de m² commerciaux en adéquation avec l'évolution réelle des besoins de consommation sur le territoire. Limiter ainsi le risque de friche commerciale et la concurrence vis-à-vis des centralités.
- Promouvoir une armature commerciale permettant une desserte optimale des besoins de consommation, en cohérence avec l'armature urbaine.
- Maîtriser les implantations commerciales d'opportunité en zone d'activité et sur

les flux, qui peuvent fragiliser les centres-bourgs.



L'offre commerciale de proximité

Du diagnostic au Projet d'aménagement et de développement durables | Chapitre 1

A. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic

Le tourisme

Le tourisme

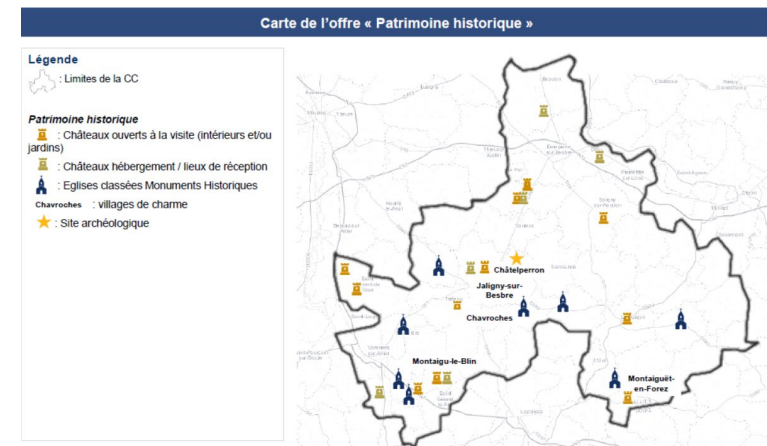
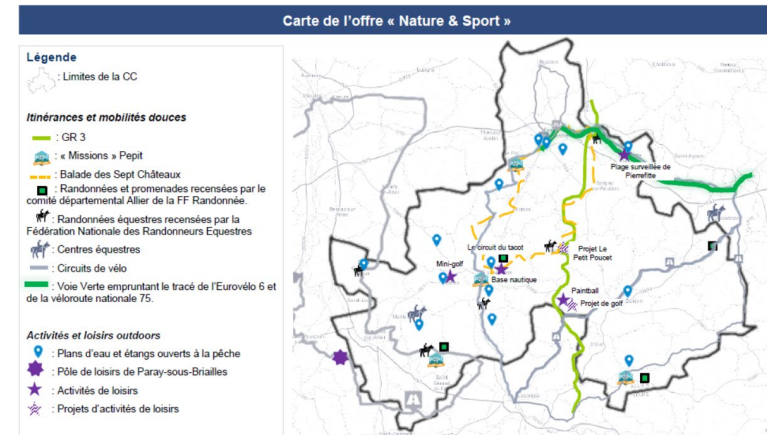
Constats :

- Un positionnement géographique central à l'échelle nationale, sur des parcours itinérants actifs ou voiture.
- Principal attracteur de flux sur le territoire : le PAL, parc d'attraction et parc animalier.
- De nombreux atouts (naturels, patrimoniaux notamment) mais qui restent peu différenciants.
- Le territoire n'est pas une destination touristique mais s'intègre dans des destinations plus larges : le Bourbonnais, l'Allier et l'Auvergne.
- Certains sites bénéficient d'une certaine notoriété : Puy Saint Ambroise, certains châteaux.
- Une fusion récente des OT, un accueil à structurer.
- Une offre d'hébergement limitée et peu différenciante.

Enjeux :

- S'inscrire dans la dynamique touristique de l'Allier et de l'Auvergne en affirmant des attributs naturels et ruraux et en incarnant un mode de vie.
- Préserver et valoriser la richesse du territoire : patrimoine bâti, présence de l'eau, nature.
- Renforcer et valoriser les itinéraires actifs (sentiers, pistes/voies cyclables).
- Structurer des offres d'itinérance.
- Préserver voire développer l'offre de services (Hôtels, restaurants, loisirs, sport, etc.).
- Etoffer et diversifier l'offre d'hébergement en adéquation avec la demande.
- Développer des activités qui s'adressent aux touristes mais aussi aux habitants.
- Structurer la gouvernance et l'accueil.

- Faire du tourisme et de la culture une vitrine pour l'attractivité globale du territoire.



Du diagnostic au Projet d'aménagement et de développement durables | Chapitre 1

A. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic

L'agriculture

L'agriculture

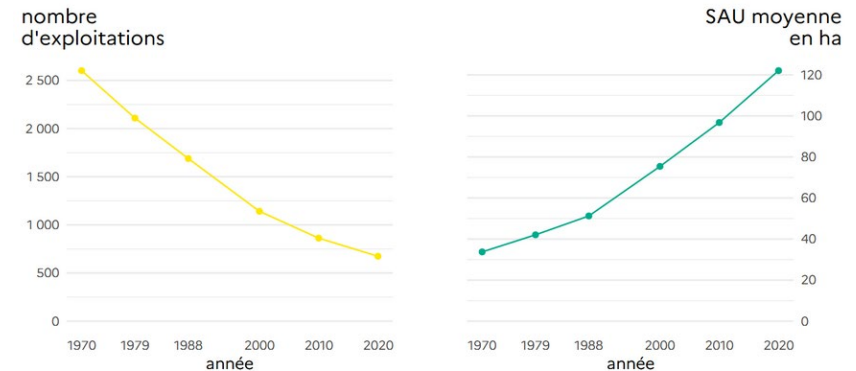
Constats :

- Un recul du nombre d'exploitations agricoles, mais une augmentation de leurs tailles en lien avec une diversification de la production (polyculture et grandes cultures).
- Un vieillissement progressif des exploitants et une baisse du nombre d'actifs agricoles qui pose la question de la pérennité et de la reprise des exploitations (20% des exploitations concernées en 2020).
- Des surfaces prairiales et un cheptel bovin toujours prédominants malgré un recul net depuis 2010.
- Des exploitations qui se tournent vers des démarches de qualité et de valorisation (label, circuits courts, agriculture biologique), apportant une valeur ajoutée aux productions et répondant aux attentes sociétales.

Enjeux :

- Maintenir, préserver et limiter la pression sur le foncier agricole, tant pour le soutien du dynamisme économique en place que pour la préservation du caractère rural du territoire communautaire.
- S'assurer de la prise en compte des enjeux liés à l'activité agricole dans les futurs projets d'aménagement afin de permettre le bon fonctionnement des exploitations (manutention, circulations, accès aux parcelles, distances par rapport aux habitations, etc.).
- Préserver et mettre en valeur les dynamiques et initiatives engagées par les exploitants sur le territoire, acteurs de la préservation et de la valorisation du paysage.
- Soutenir la préservation des activités d'élevage, vecteur d'identité culturelle et paysagère pour le territoire.
- Inventorier les bâtiments agricoles qui pourront changer de destination afin de rendre possible la diversification des activités, de maintenir les corps de ferme et

de faciliter les projets de reprise.



	Exploitations	
	2020	part
Nombre d'exploitations non concernées	544	81 %
Total d'exploitations concernées	130	19 %
dont :	–	–
Pas de départ du chef ou coexploitant envisagé dans l'immédiat	42	6 %
Reprise par un coexploitant, un membre de la famille ou un tiers	22	3 %
Ne sait pas	57	8 %
Disparition au profit de l'agrandissement d'une ou plusieurs autres exploitations	s	s
Disparition des terres au profit d'un usage non agricole	s	s

L'environnement

Enjeux

Exploitations du sous-sol :

- Privilégier le renouvellement et/ou l'extension des carrières autorisées
- Anticiper la remise en état des carrières prochainement en fin d'activités

Ressource en eau :

- Assurer la compatibilité du PLUi avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Allier aval (besoins en eau, gestion des eaux usées, préservation des haies et ripisylves, protection des zones humides, espace de mobilité, etc.)
- Réduire l'impact des activités humaines sur l'étiage des cours d'eau (en particulier en période estivale)

Pollution des eaux :

- Reconquérir la qualité des eaux superficielles (évolution des pratiques, modification des aménagements, augmentation des contrôles, etc.)
- Assurer la conformité des stations de traitement des eaux usées collectives et autonomes

Eau potable :

- Assurer une adéquation entre les capacités des captages d'alimentation en eau potable et la future demande sur le territoire.

Milieux naturels et biodiversité :

- Développer des stratégies et des outils pour une meilleure préservation et mise en valeur des milieux naturels situés dans la vallée de la Besbre (absence de sites Natura 2000) ;
- Décliner la Trame Verte et Bleue régionale à l'échelle locale
- Préserver les vallées alluviales et l'espace de mobilité latérale active des cours

d'eau en tant que continuités écologiques majeures

- Préserver le réseau bocager, les espaces boisés, les milieux ouverts (ex : pelouses thermophiles) en tant que support à la Trame Verte locale et milieux d'intérêt écologique
- Lutter contre le développement d'espèces invasives
- Préserver les zones humides identifiées dans l'inventaire des zones humides (2019-2023) réalisé sur le périmètre du SAGE Allier aval
- Définir des essences de remplacement suite au dépérissement de certains boisements (conséquence des changements climatiques)
- Réduire le nombre d'obstacles à l'écoulement identifiés sur le territoire

Risques :

- Tenir compte des secteurs impactés par les risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales dans la programmation du développement urbain futur
- Tenir compte des secteurs affectés par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et non couvert par un PPRi
- Tenir compte des risques naturels (cavités souterraines, mouvements de terrain, Retrait-Gonflement des argiles, etc.), technologiques (Site SEVESO, canalisations de transport de matières dangereuses, etc.), sources de pollution (ex : sites BASOL) et de nuisances sonores (ex : RN 7, RN79) connus et localisés sur le territoire dans la programmation du développement urbain futur

Pollution de l'air / Energies :

- Renforcer les solutions alternatives à l'autosolisme et aux produits pétroliers afin de réduire les émissions de GES et la consommation d'énergie

Pollution de l'air :

- Maintenir les surfaces boisées et prairiales en tant que puits de carbone

Déchets :

- Poursuivre et renforcer le recyclage et la valorisation énergétique des déchets

Du diagnostic au Projet d'aménagement et de développement durables | Chapitre 1

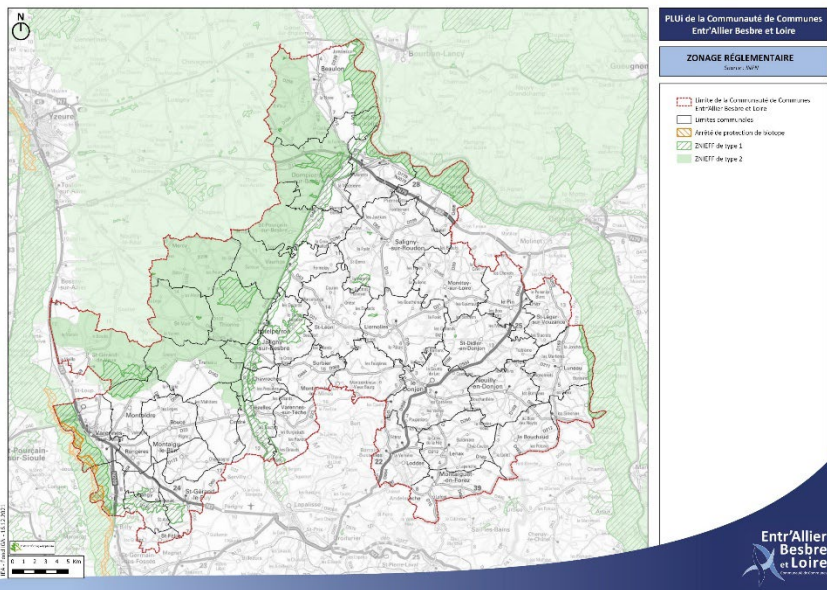
A. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic

L'environnement

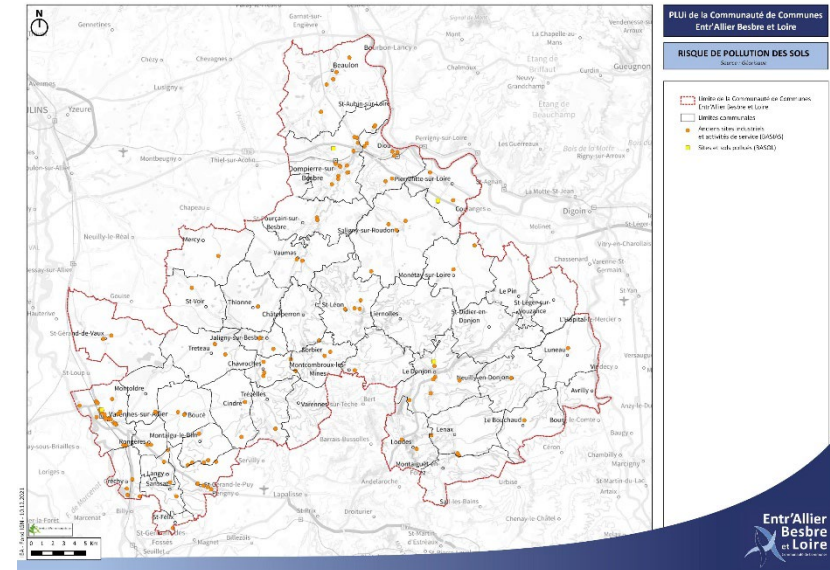
Energies :

- Diversifier le mix de production d'énergie sur le territoire
- Développer une politique commune en matière de développement des énergies renouvelables

Transversal : Adapter le territoire aux changements climatiques en cours et à venir.



Localisation des ZNIEFF et ABP



Risque de pollution des sols

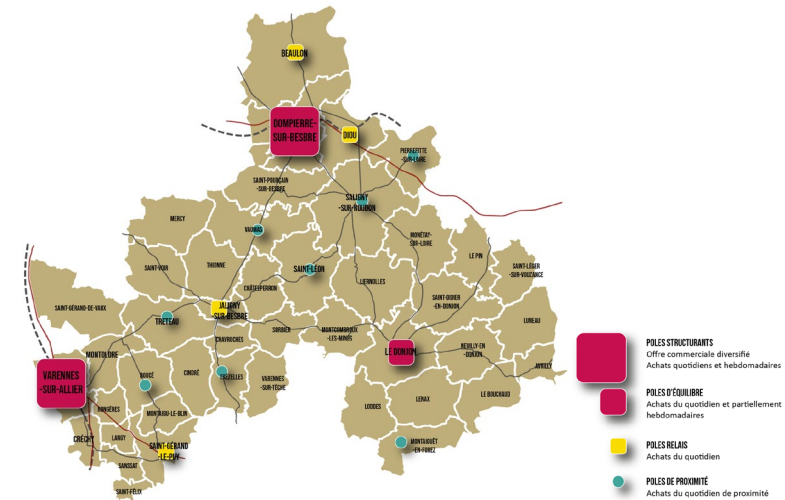
Axe 2

Renforcer l'attractivité touristique et économique du territoire, en s'appuyant sur les ressources disponibles et les filières économiques locales

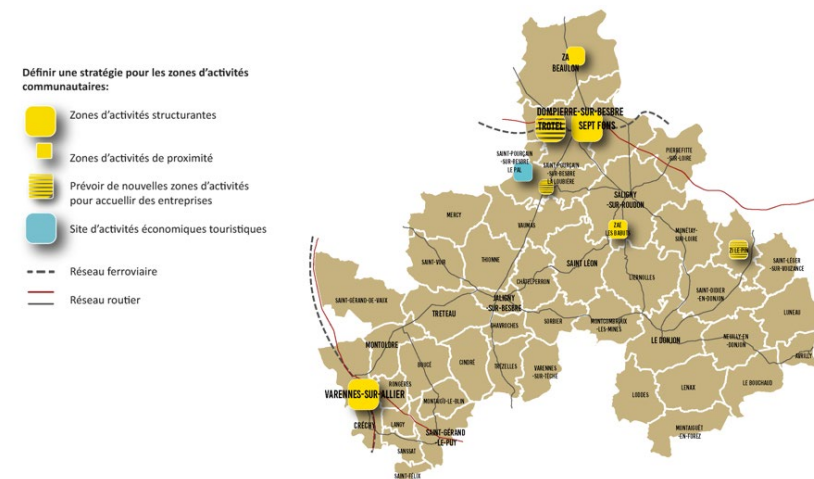
- Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises
- Consolider les filières fortes et identitaires du territoire, puis diversifier l'économie
- Maintenir le commerce de proximité et éviter la dispersion de l'offre commerciale
- Maintenir et renforcer une offre de services et d'équipements adaptée et accessible de tous
- Structurer et diversifier l'offre touristique

Dans un objectif de développement de l'emploi local, de maintien du dynamisme économique des communes et de soutien des filières productives, les élus souhaitent soutenir et maintenir la création d'activités de services commerciales ou artisanales de proximité, en mixité avec l'habitat et affirmer le lien entre le développement économique et celui des transports en commun, en encourageant l'implantation des nouvelles entreprises, de commerces et de services à proximité.

Ce deuxième axe du PADD met en avant la structuration de l'offre économique et commerciale, ainsi que l'organisation de l'offre en équipements et de mobilité.



Armature commerciale



Stratégie pour « maintenir et accueillir des emplois et des entreprises »

Axe 3

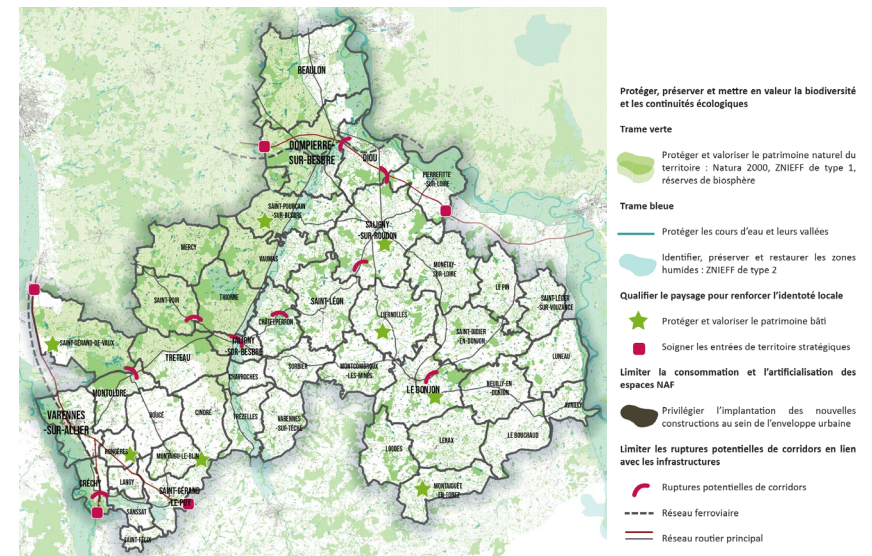
Maintenir un territoire de biodiversité résilient face aux risques et au changement climatique

- Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques
- Préserver le paysage rural bocager
- Préserver la ressource en eau de manière quantitative et qualitative
- Diversifier l'offre de production énergétique sur le territoire
- Permettre une économie circulaire en favorisant les circuits courts et la consommation de produits locaux

Les élus mettent en avant la préservation des ressources naturelles tout en composant avec les effets du dérèglement climatique ainsi qu'avec les risques et les nuisances du territoire.

C'est pourquoi les élus souhaitent affirmer leurs engagements vers la préservation des paysages, des milieux naturels, des ressources du territoire et créer les conditions d'une urbanisation s'inscrivant dans l'environnement et les grands paysages remarquables.

Plusieurs espaces sont ainsi identifiés dans le projet en tant que secteurs à enjeux de préservation (réservoirs de biodiversités prioritaires ou secondaires, corridors écologiques qui liaisonnent les réservoirs et dont on doit maintenir les continuités).



Trame Verte et Bleue

Chapitre 2 : La justification du projet

2. La justification du projet

- A. Le projet démographique**
- B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale**
- C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine**
- D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée**
- E. Mise en œuvre du projet économique et consommation foncière associée**
- F. Focus que les projets d'équipements et consommation foncière associée**
- G. Le bilan de la consommation foncière du projet**

A. Le projet démographique

Le choix d'un scénario de développement dans le cadre de l'élaboration du PLUi

La CC Entr'Allier Besbre et Loire recensait 24 684 habitants au recensement INSEE 2019 et montre depuis une dizaine d'années des signes de déprise démographique régulière touchant la quasi-totalité des communes du territoire. Seules 10 communes sur 44 connaissent une légère croissance démographique sur la période 2013-2019, majoritairement en lien avec un solde migratoire positif. Il semblerait par ailleurs que la crise sanitaire ait permis un regain d'attractivité et d'intérêt pour le territoire, traduite dans de nombreuses demandes de résidentialisation. Conscients qu'une croissance démographique est aujourd'hui difficilement envisageable, les élus du territoire portent dans un premier temps la volonté d'enrayer la baisse démographique, pour ensuite tendre vers une reprise.

Le projet démographique porté par les élus du territoire se veut équilibré et cohérent avec les spécificités de chaque commune, tout en contribuant à un aménagement durable du territoire. Cet objectif chiffré est le fruit d'un calcul courant et reconnu dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme (calcul du point mort) explicité ci-après. Il s'appuie sur les bases de données officielles à la disposition du territoire lors de sa réalisation (RP2019) et tient compte des évolutions sociétales signalées dans le diagnostic territorial et rappelés dans le présent rapport (vieillesse de la population, décohabitation des ménages, rétrécissement de la taille moyenne des ménages, etc.). Il s'inscrit également dans une stratégie de territoire volontariste, mais maîtrisée, fondée sur les capacités d'accueil du territoire et son potentiel d'attractivité, et avant tout une volonté politique forte de transformation et de transition compte tenu d'une période passée bloquante (absence de document d'urbanisme pour 30 communes notamment) qui ne reflète pas le territoire dans ses dynamiques. L'ambition démographique s'appuie sur des scénarios prospectifs construits, intégrant différentes hypothèses, et traduits dans une planification foncière maîtrisée conforme aux objectifs de sobriété (ZAN), en favorisant le renouvellement urbain, la densification et la mixité fonctionnelle. L'ambition démographique n'est donc pas un pari déconnecté des réalités, mais une projection

volontariste, fondée sur une analyse territoriale fine, un projet de territoire partagé, et un équilibre entre attractivité, qualité de vie et soutenabilité environnementale. Elle permet d'inscrire le territoire dans une trajectoire de résilience démographique, adaptée aux défis sociaux et économiques à venir selon un double objectif clair : "vivre et travailler sur le territoire".

Conscients qu'une croissance démographique est aujourd'hui difficilement envisageable, les élus du territoire portent dans un premier temps la volonté d'enrayer la baisse démographique, pour ensuite tendre vers une reprise.

Il est ainsi attendu de tendre vers les projections suivantes :

1. Une première phase du PLUi (2019-2029) durant laquelle les efforts du territoire permettent d'enrayer la perte de population et de la stabiliser. Une croissance de démographique de l'ordre de 0% est estimée.
2. Une deuxième phase du PLUi (2030-2035) qui permet au territoire d'accueillir de manière modérée de nouveaux habitants. Une croissance démographique de l'ordre de 0,2% par an est estimée, soit un gain d'environ 53 habitants par an.

Année	Nombre d'habitants	Nombre d'habitants supplémentaires par an	Taux de croissance souhaitée par an
2019	26684	0	0%
2020	26684	0	0%
2021	26684	0	0%
2022	26684	0	0%
2023	26684	0	0%
2024	26684	0	0%
2025	26684	0	0%
2026	26684	0	0%
2027	26684	0	0%
2028	26684	0	0%
2029	26684	0	0%
2030	26684	0	0,20%
2031	26737	53	0,20%
2032	26791	53	0,20%
2033	26844	54	0,20%
2034	26898	54	0,20%
2035	26952	54	0,20%

Soit un gain total d'habitants de : **268**

Ces objectifs s'appuient aussi sur le potentiel d'attraction du territoire :

- Des communes jouissant de la proximité des pôles d'emplois et bassin de vie de Vichy, Moulins et Lapalisse,
- Une desserte routière et ferroviaire relativement développée pour le contexte rural local (une proximité avec Moulins, Vichy, Clermont-Ferrand, Paris),
- Un taux de croissance positif sur certaines communes, essentiellement lié à un solde migratoire apparent positif,
- Des atouts économiques et touristiques : le PAL : un équipement emblématique catalyseur de flux, un tissu économique diversifié limitant la dépendance aux grands employeurs avec des petites et micro-entreprises...

B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale

Les orientations du PADD

Le premier axe du PADD concerne la démographie, l'habitat, le renouvellement et le développement urbain et se décline en cinq sous-axes stratégiques :

- Assurer un développement économe et équilibré du territoire
- Maintenir les habitants sur le territoire et tendre vers une croissance retrouvée
- Garantir la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les générations
- Réhabiliter le parc ancien et les centres-bourgs
- Encourager la mobilité active en milieu rural

Au titre de l'habitat, la volonté de favoriser les parcours résidentiels des habitants d'Entr'Allier Besbre et Loire et d'attirer de nouveaux ménages se traduit notamment par les objectifs suivants dans le PADD :

- En favorisant l'accès à la propriété des jeunes ménages ;
- En poursuivant l'amélioration du parc locatif social et sa transformation au regard des typologies de logements demandées ;
- En accroissant la possibilité de parcours résidentiels sur le territoire ;
- En accompagnant le vieillissement des aînés par la poursuite d'un développement résidentiel couplé à l'implantation de services et d'équipements ;
- En répondant aux processus de décohabitation par des formules adaptées : collectif, colocation, habitat intergénérationnel.

En ce sens, un scénario de développement a été élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ce scénario de développement et plus particulièrement la définition du besoin en logements se décompose en deux parties :

- Le nombre de logements à construire pour maintenir la population (« point mort » de la construction),
- Le nombre de logements nécessaires à la croissance démographique calculé via le principe du point mort et sur des hypothèses de variations du parc existant et de la typologie des ménages.

Besoins en logements et perspectives résidentielles

Définition du point mort

Le point mort (ou seuil d'équilibre) désigne le nombre de logements à mettre sur le marché pour assurer le maintien de la population communale sur une période donnée (à horizon 2035). Le point mort est calculé au regard de quatre phénomènes :

Deux phénomènes conduisent à la production de logements :

- **Le renouvellement du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux, activités de services). A l'inverse, des locaux d'activités ou commerciaux peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements réalisés par le phénomène de renouvellement du parc est calculé à partir de la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements sur une période donnée ;
- **La diminution de la taille des ménages** : Entr'Allier Besbre et Loire, comme sur le reste de l'Allier, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux et le vieillissement de la population : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, etc.

B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale

Besoins en logements et perspectives résidentielles

Deux phénomènes font également varier le point mort :

- **La variation du parc de logements vacants** : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 6% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Par ailleurs, une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet pas un « turn over » suffisant et entraîne généralement une augmentation des valeurs foncières et immobilières ;
- **La variation des résidences secondaires et des logements occasionnels** constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme attractif d'un point de vue touristique, ou voit sa population augmenter en haute saison.

B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale

Besoins en logements et prospectives résidentielles

Le point mort retenu par les élu.e.s d'Entr'Allier Besbre et Loire :

PROSPECTIVES RESIDENTIELLES EABL							
Constat				Prospect			
	2013	2013 à 2018 variation annuelle moyenne	2018	2019 à 2035 variation annuelle	2035		
Population municipale	25500		24773		25412		
Croissance annuelle		-0,58%		0,15%			
Population des ménages	24734		24072		24693		
Taille moyenne des ménages	2,20		2,10		2,00		
Taux de desserrement		-0,93%		-0,29%			
Parc logements	14831	56	15112		15829		
Résidences principales	11465	77,3%	4	11486	76,0%	12347	
Résidences secondaires	1310	8,8%	-16	1231	8,1%	1266	8,0%
Logements vacants	2056	13,9%	68	2395	15,8%	2216	14,0%
Renouvellement /an		-23		15			
Taux de renouvellement/an		-0,15%		0,10%			
POINT MORT		92		39			
RENOUVELLEMENT		-23		15	257		
VARIATION RES SEC		-16		2	35		
VARIATION LOG VAC		68		-11	-179		
DESSERREMENT		63		32	550		
EFFET DEMOGRAPHIQUE		-63		18	311		
Constructions neuves à réaliser 2019-2035				57	974		
Constructions réalisées entre 2019 et 2024 (source SITADEL)					84		
Nombre de logements restants à produire 2024-2035							
Nombre de logements restants à construire d'ici 2035					890		

890 logements à construire sur le temps du PLUi pour répondre aux évolutions démographiques

57 logements/an

B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale

Besoins en logements et perspectives résidentielles

Les besoins en logement

Renouvellement du parc

Le renouvellement du parc de logements est un phénomène normal et important au sein du tissu urbain.

En effet, ce phénomène quantifie les mutations du parc de logements et son renouvellement à travers les opérations de démolition/reconstruction et de changement de destination.

Le taux de renouvellement est généralement plus important dans les communes accueillant un parc de logements anciens important.

De 2013 à 2018, le taux de renouvellement du parc est négatif : -0,15%/an. Ce phénomène peut s'expliquer par un parc qui décroît naturellement hors construction neuve en raison d'un nombre de disparitions supérieur à celui des apparitions et peu d'intervention de démolition/reconstructions sur le bâti existant.

Les élus souhaitent inverser la tendance. Au cours de la périodicité du PLUi (2019-2035), le renouvellement du parc de logements devrait vraisemblablement être supérieur à celui observé aujourd'hui dans une logique volontariste du parc ancien. Les élus visent un taux de renouvellement de positif de 0,10%/an soit 15 logements remis sur le marché par an sur le temps du PLUi.

Variation du parc de logements vacants

Un taux de vacance dit « structurel » se situe entre 6% et 7% du parc de logements et permet de répondre aux évolutions de la demande de logements. Dans le cas de l'intercommunalité d'Entr'Allier Besbre et Loire et de 15,8% en 2018 contre 13,9% en 2013, soit 57 logements vacants supplémentaires recensés sur la période.

Les élus souhaitent toutefois intervenir et lutter contre la vacance pour les prochaines années et affichent donc l'ambition d'atteindre à nouveau un taux de logements vacants d'environ 14% du parc à l'horizon 2035 (soit environ 2 216 logements vacants projetés).

Cette ambition permettra de réduire le taux de logements vacants par rapport au taux

observé en 2018 (15,8%) en enrayant la croissance du parc de logements vacants et de maintenir ainsi un taux de vacance « structurelle ».

Variation du parc de résidences secondaires et logements occasionnels

La composition du parc de logements d'Entr'Allier Besbre et Loire en 2018 fait état d'une part raisonnable de résidences secondaires et de logements occasionnels (8,1%) et en décroissance comparativement à 2013 (8,8%).

A l'avenir, les élus souhaitent ainsi limiter et maintenir la part des résidences secondaires dans le parc aux alentours de 8% du parc en 2035, sans pour autant nuire au développement touristique en lien avec le parc « Le PAL » à Saint-Pourçain-sur-Besbre et au tourisme de nature qui se développe au sein de la communauté de communes.

Desserrement des ménages

Comme pour la plupart des communes françaises, la taille moyenne des ménages d'Entr'Allier Besbre et Loire n'a cessé de diminuer depuis 1968, passant de 3,34 personnes par ménage en moyenne en 1968 à 2,10 en 2018.

Au regard du rythme du desserrement observé au cours des 50 dernières années passées et notamment de la dynamique plus récente, l'hypothèse d'une poursuite du phénomène de desserrement des ménages est donc définie pour la quinzaine d'année à venir, mais dans une proportion plus faible.

En effet, compte tenu de l'ambition des élus de continuer à accueillir des jeunes ménages, des actifs et à permettre aux décohabitants de se loger sur la commune, l'hypothèse d'une diminution du rythme de desserrement des ménages devrait vraisemblablement être amenée à se stabiliser au cours des prochaines années compte tenu de la diminution constatée ces dernières années et du ralentissement constaté (effet de seuil). Les hypothèses définies dans le cadre de l'estimation des besoins en logements s'appuient donc sur ces analyses, avec une taille moyenne des ménages de 2,10 en 2018 et une taille des ménages estimée à 2,00 en 2035, avec un rythme de diminution légèrement plus faible que la tendance observée depuis 2013 (-0,77% annuel sur la période 2013-2018), contre -

B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale

Besoins en logements et perspectives résidentielles

0,30% annuel sur la période 2019-2035.

En conséquence, les hypothèses retenues pour l'élaboration du PLUi font état d'un besoin d'environ 57 logements par an sur la période 2019-2035, soit 890 logements sur le temps du PLUi.

Besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2035		
Les transformations internes du parc	Points clés	Hypothèse retenue
Renouvellement Solde de plusieurs mouvements dans le parc existant -Disparition : par démolitions, fusions, transformations en locaux d'activité (généralement après une période de vacance), désaffectation (auprès des impôts) -Créations : par divisions, transformation de locaux professionnels en logements	-forte proportion de logements anciens nécessitant des travaux	-Variation annuelle 2019/2035 : 15 logements -Sur le temps du PLUi : 257 logements
Variation du parc vacant Un parc en évolution permanente (flux) -Vacants sur le marché (en location/à vendre) -Vacants hors marché (succession, habitat dégradé, etc.) -Désaffectation ou réaffectation (RP, RS)	-le taux de vacance étant en croissance constante pour atteindre 15,8% en 2019 -effort sur la réhabilitation et la réoccupation du parc	-Variation annuelle 2019/2035 : -11 logements -Sur le temps du PLUi : -179 logements
Variation résidences secondaires Un parc en évolution régulière (flux) -Diminution : transformations en RP ou LV -Création : par transformations de RP ou LV, transformation de locaux	-Le nombre et la part de logements en résidence secondaire reste relativement stable -Une légère augmentation observable -Inverser la tendance afin de favoriser l'installation permanente des populations	-Variation annuelle 2019/2035 : 2 logements -Sur le temps du PLUi : 35 logements

Les transformations de la structure des ménages	Points clés	Hypothèse retenue
Desserrement Baisse du nombre de personnes par ménage lié : -au vieillissement -aux séparations -à la décohabitation des jeunes	-Un indice de jeunesse en baisse continue et un vieillissement progressif de la population qui amène à une nouvelle structure de la population (augmentation des personnes seules et des familles monoparentales)	-Variation annuelle 2019/2035 : 32 logements -Sur le temps du PLUi : 550 logements

Total point mort	39 logements/an
-------------------------	------------------------

Effet démographique	Points clés	Hypothèse retenue
Accueil population nouvelle	-enrayer la perte d'attractivité du territoire et accueillir des jeunes ménages	-Variation annuelle 2019/2035 : 18 habitants -Sur le temps du PLUi : 311 habitants

Total point mort et effet démographique	57 logements/an
--	------------------------

B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale

Répartition de la production neuve selon l'armature territoriale

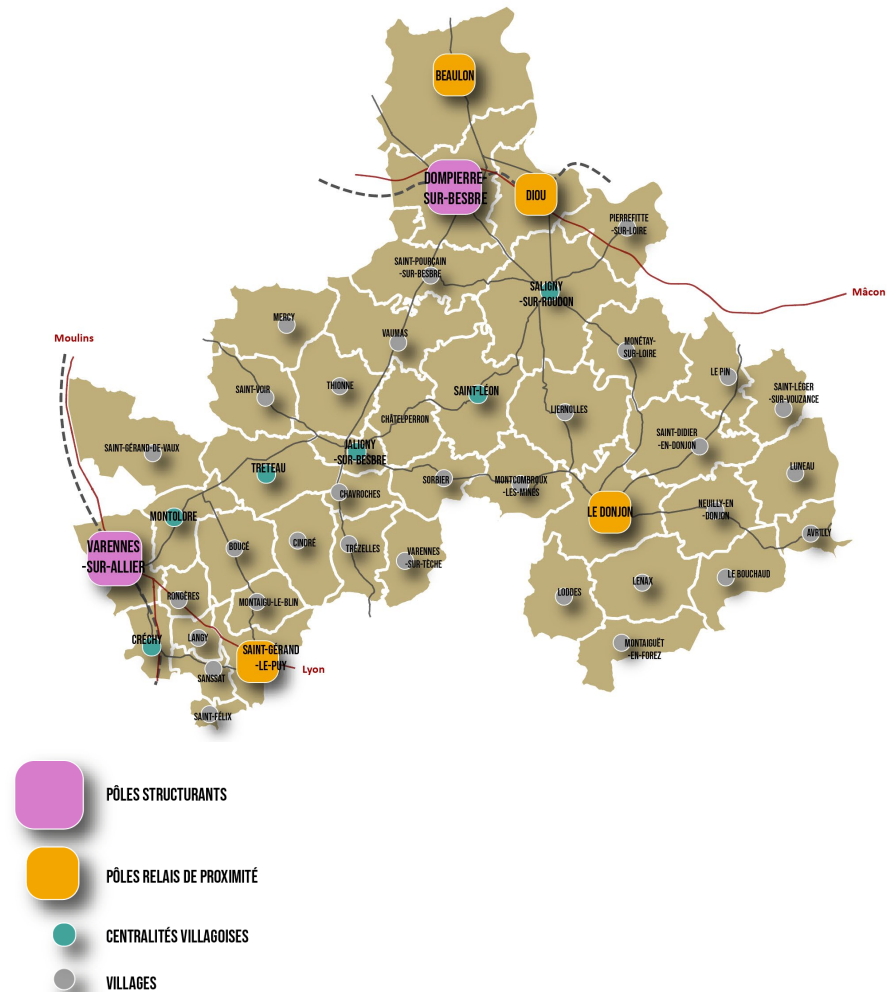
Répartition de la production neuve selon l'armature territoriale

Pour mettre en œuvre le projet communautaire, le PLUi s'appuie sur l'armature territoriale définie dans le cadre de l'étude et identifie 4 niveaux de polarités. Le PLUi s'est donc attaché à reprendre et décliner cette armature.

L'armature territoriale du PLUi et les objectifs associés

L'armature territoriale d'Entr'Allier Besbre et Loire :

- **Pôles de niveau 1 – Pôles structurants :** Varennes-sur-Allier et Dompierre-sur-Besbre.
- **Pôles de niveau 2 - Pôles relais de proximité :** Beaulon, Diou, Le Donjon, Saint-Gérand-le-Puy.
- **Pôles de niveau 3 – Centralités villageoises :** Jaligny-sur-Besbre, Saligny-sur-Roudon, Montoldre, Saint-Léon, Treteau, Créchy.
- **Pôles de niveau 4 – Villages :** Pierrefitte-sur-Loire, Vaumas, Saint-Pourçain-sur-Besbre, Rongères, Boucé, Saint-Gérand-de-Vaux, Le Pin, Trézelles, Sorbier, Saint-Léger-sur-Vouzance, Monétay-sur-Loire, Cindré, Monatigu-le-Blin, Luneau, Montaguët-en-Forez, Montcombroux-les-Mines, Neuilly-en-Donjon, Thionne, Lenax, Liernolles, Le Bouchaud, Saint-Didier-en-Donjon, Saint-Félix, Sanssat, Varennes-sur-Tèche, Mercy, Saint-Voir, Chavroches, Langy, Loddes, Châtelperon, Avrilly.



B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale

Répartition de la production neuve selon l'armature territoriale

Les pôles de niveau 1

Les pôles de niveau 1 regroupent l'offre dite primaire puisqu'il concentre l'essentiel de l'offre en matière d'habitat, de services, d'emplois et d'équipements structurants (centre commercial, principaux commerces, équipements divers et spécialisés...).

Leur rayonnement économique, culturel et ses équipements sont nécessaires au développement équilibré et maîtrisé du territoire.

Ce pôle sera privilégié en matière de développement et de mixité de l'offre de logements.

Les pôles de niveau 2

La présence des pôles de niveau 2 permettent de mettre en évidence une structuration urbaine en périphérie aux pôles de niveau 1. Ces entités viennent alors compléter et conforter l'armature urbaine du territoire. Leur développement est nécessaire et doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines et de « répartir » la pression de l'urbanisation sur un territoire plus large que les seuls pôles de niveau 1.

Les pôles de niveau 2 constituent des bassins de proximité étendus puisqu'ils offrent des équipements et services non disponibles dans une majorité de villages. Ils doivent être renforcés et développés pour conforter le poids du pôle de niveau 1 et offrir des services de proximité accessibles à tous.

Ces villes pôles ont également vocation à se densifier. Elles doivent maximiser prioritairement les capacités des espaces urbains existants et développer une offre résidentielle diversifiée en proposant des logements plus « denses » que sur les pôles de niveau 3 et les villages afin de permettre l'accueil de populations souhaitant se rapprocher des services.

Les pôles de niveau 3

Ces pôles constituent le premier niveau de proximité pour les bassins de villages. Ils doivent ainsi pouvoir se développer et se renforcer pour accroître leur capacité à fixer la population et le développement économique et de services. Leur capacité de développement résidentiel est renforcée par rapport aux villages afin de confirmer leur rôle de pôle « relais ». Dans cette optique, ils sont également dotés de capacités de développement économique limitées mais supérieures à celles des villages.

Les efforts en matière de diversification du parc de logement et de densité doivent être

supérieurs à ceux des communes rurales.

Les pôles de niveau 4

Les communes rurales représentent l'ensemble des villages qui maillent l'espace rural mais qui ne remplissent pas les conditions pour être un pôle (accessibilité, localisation, taille, services, équipements, emplois, ...).

La densification des tissus existants (par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâtis) doit être la priorité et clairement privilégiée dans les choix d'urbanisme et d'aménagement.

Toutefois, la densification ne devra pas être perturbatrice de l'image des villages. Les éventuelles extensions urbaines nouvelles (lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour satisfaire aux besoins) sont spatialement limitées et privilégient les sites les moins sensibles sur le plan environnemental, paysager et agricole.

Les exigences en matière de diversification du parc de logements et de densité sont moindres sur ces communes par rapport aux autres pôles du territoire.

Répartition des besoins en construction neuve en fonction du niveau dans l'armature territoriale

A partir de cette armature territoriale le PLUi vise à programmer environ **57 logements/an** en moyenne sur le territoire.

	<i>Projection de logements projetée par polarité</i>		
	% de logements à produire d'après le PLUi	Rythme de construction envisagé sur la période 16 ans	Rythme de construction par an envisagé sur la période (16 ans)
Pôles structurants	17%	151	9
Pôles relais de proximité	21%	187	12
Centralités villageoises	15%	134	8
Villages	47%	418	26
TOTAL PLUi	100%	890	≈ 56

B. Point mort et répartition des objectifs de construction de logements selon l'armature territoriale

Répartition de la production neuve selon l'armature territoriale

<i>Production de logements projetée par commune</i>		
Pôles structurants (2)		
	Nombre de logements sur 16 ans	Nombre de logements par an
Varennes-sur-Allier	76	5
Dompierre-sur-Besbre	76	5
TOTAL	151	10

<i>Production de logements projetée par commune</i>		
Pôles relais de proximité (4)		
	Nombre de logements sur 16 ans	Nombre de logements par an
Le Donjon	47	3,1
Diou	47	3,1
Beaulon	47	3,1
Saint-Gérard-le-Puy	47	3,1
TOTAL	187	12

<i>Production de logements projetée par commune</i>		
Centralités villageoises (6)		
	Nombre de logements sur 16 ans	Nombre de logements par an
Jaligny-sur-Besbre	22	1,5
Saligny-sur-Roudon	22	1,5
Montoldre	22	1,5
Saint-Léon	22	1,5
Treteau	22	1,5
Créchy	22	1,5
TOTAL	134	9

<i>Production de logements projetée par commune</i>		
Villages (32)		
	Nombre de logements sur 16 ans	Nombre de logements par an
Pierrefitte-sur-Loire	13	0,9
Vaumas	13	0,9
Saint-Pourçain-sur-Besbre	13	0,9
Rongères	13	0,9

Boucé	13	0,9
Saint-Gérard-de-Vaux	13	0,9
Le Pin	13	0,9
Trézelles	13	0,9
Sorbier	13	0,9
Saint-Léger-sur-Vouzance	13	0,9
Monétay-sur-Loire	13	0,9
Cindré	13	0,9
Montaigu-le-Blin	13	0,9
Luneau	13	0,9
Montaiguët-en-Forez	13	0,9
Montcombroux-les-Mines	13	0,9
Neuilly-en-Donjon	13	0,9
Thionne	13	0,9
Lenax	13	0,9
Liernolles	13	0,9
Le Bouchaud	13	0,9
Saint-Didier-en-Donjon	13	0,9
Saint-Félix	13	0,9
Sanssat	13	0,9
Varennes-sur-Tèche	13	0,9
Mercy	13	0,9
Saint-Voir	13	0,9
Chavroches	13	0,9
Langy	13	0,9
Loddes	13	0,9
Châtelperron	13	0,9
Avrilly	13	0,9
TOTAL	418	28

Il s'agit ainsi de prioriser l'accueil de la part des logements prévus pour la croissance démographique dans les polarités. Ce principe vise à favoriser le développement de programmes de logements dans les secteurs du territoire les mieux dotés en services aux habitants.

C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

La Loi Climat et Résilience

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets – dite « loi Climat et résilience » – vient renforcer les attentes en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dit ENAF) et introduit un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2020 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

Cette dernière a été complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Cette dernière vient répondre aux difficultés juridiques et pratiques rencontrées dans les territoires pour leur mise en œuvre.

Trois décrets d'application précisant les modalités d'application de ces deux lois sont ensuite parus le 27 novembre 2023 :

- Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols modifiant l'annexe à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme.
- Décret n° 2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.
- Décret n° 2023-1098 du 27 novembre 2023 relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

Le code de l'urbanisme précise au 6° bis de l'article L. 101-2 :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a. Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

- b. Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 précise la notion d'artificialisation nette au sens de la loi Climat et résilience en proposant une classification des surfaces en catégorie « artificialisées » et « non artificialisées ». Il fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Catégories de surfaces		Seuil de référence (1)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m ² d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (2).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

(1) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de 5m

(2) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de 25% du couvert végétal est arboré.

La réalisation de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) repose sur les documents d'urbanisme que sont les SRADDET, SCoT, PLU(i) et cartes communales. Les SRADDET sont placés au 1er niveau des documents de planification au niveau régional. Ceux-ci doivent déterminer, en application de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence d'artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Il appartient au SRADDET, dans son rapport d'objectifs, de décliner territorialement les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols entre les différentes parties du territoire régional selon les critères posés à l'article R. 4251-3 du code général des collectivités territoriales. Des règles différenciées peuvent être définies afin d'assurer cette déclinaison territoriale ainsi que l'indique l'article R. 4251-8-1 du même code. A leur tour, les SCoT doivent traduire la trajectoire ZAN posée dans le SRADDET en fixant un rythme de réduction de l'artificialisation des sols dans leur projet d'aménagement stratégique – dit « PAS » (ancien PADD) – par tranche de 10 ans en application de l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme.

Si le SRADDET n'intègre pas l'objectif ZAN selon les dispositions de loi Climat dans le délai fixé¹, il revient aux SCoT ou, en l'absence de SCoT, aux PLU(i) et cartes communales, d'intégrer un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation réelle observée sur la période 2011-2021, sous peine de sanctions (impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 1AU et 2AU des PLU et les zones non constructibles des cartes communales en cas de procédure d'évolution si le SCoT n'a pas intégré les objectifs de réduction au plus tard le 22 février 2027).

¹ Délais d'intégration de la trajectoire ZAN fixée par la loi Climat et Résilience :

SRADDET : 22 novembre 2024, SCoT : 22 février 2027, PLU et carte communale : 22 février 2028

C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

Les outils disponibles

Les outils disponibles

En Région Auvergne-Rhône-Alpes, un unique outil permet de suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : les fichiers fonciers. Toutefois, celui-ci n'a pas été conçu pour répondre précisément aux objectifs de la loi et sa nomenclature initiale répondait aux besoins pour lesquels il a été créé, différente de celle fixée par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols pour qualifier une surface d'artificialisée ou de non artificialisée.

Les données sont issues de sources fiscales (DGFIP), et notamment de la taxe foncière, enrichies par le CEREMA, sont disponibles pour la France entière et sont mises à jour chaque année. Leur production est réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature). Les fichiers fonciers sont une base nationale décrivant le bâti et le non bâti. Sa finesse de mesure, sa mise à jour annuelle et son traitement homogène sur le territoire national lui permettent une utilisation dans de nombreuses thématiques (foncier, occupation des sols, habitat, activités, risques, biodiversité...). Ces fichiers listent les parcelles, les locaux ainsi que les propriétaires associés. Il s'agit d'une base d'origine fiscale, présente à une échelle fine et sur l'intégralité du territoire. Une nouvelle version de la base est produite chaque année, et constitue un état du territoire au 1er janvier de l'année. Cette base de données brutes propose un panel très important d'usages, que ce soit pour l'habitat, l'occupation des sols, l'étude des propriétaires... Toutefois, cette donnée d'entrée ne permet pas encore aux territoires de disposer d'une cartographie de la consommation d'ENAF et présente des incohérences difficiles à expliquer et ne pouvant faire l'objet de correction en cas d'erreur constatée.

Bilan spatialisé des enjeux du diagnostic et consommation d'ENAF

Au 19 février 2024, selon l'observatoire national de l'artificialisation qui met à disposition des données et des ressources pour la mise en œuvre des mesures visant à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et l'artificialisation des sols (source : Mon Diagnostic Artificialisation :

<https://mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr/project/40159/>), **la CC Entr'Allier Besbre et Loire enregistre une consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) de 255,45 ha sur la période 2011-2021** (toutes vocations confondues : habitat, équipements, commerces, économie). Une consommation qui s'est majoritairement effectuée en extension des bourgs historiques.

Les élus d'Entr'Allier Besbre et Loire souhaitent s'emparer de la Loi Climat et Résilience et ainsi **tendre à minima vers une réduction de moitié de la consommation foncière constatée à l'horizon 2030, soit 127 ha ; puis une division par deux sur la période 2031/2040, soit 63 ha.** Les élus souhaitent ainsi s'approprier la notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pour en proposer une déclinaison adaptée au territoire en priorisant le réinvestissement des espaces délaissés et l'intensification des tissus urbains.

Aussi, le territoire a fait l'objet d'une sectorisation de l'urbanisation afin de permettre la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, du projet politique et sa structuration. Ce travail a ainsi permis de définir :

- **Des secteurs de développement et de densification** recentrés sur les bourgs et hameaux structurants pour améliorer la lisibilité du territoire et préserver le foncier naturel et agricole (les zones U, AUa et AUb).
- **Des zones économiques à renforcer** à proximité des axes de déplacements majeurs pour assurer un cadre favorable au développement des entreprises (les zones UX et AUx).
- **Des équipements** touristiques moteurs à valoriser pour améliorer la lisibilité du territoire et son cadre de vie (UE, AUE).

2 Consommation des espaces NAF

L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Même si cet article peut sembler rester dans le flou, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Ce n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclus), qui représente pour CC Entr'Allier Besbre et Loire une surface de 255.45 hectares. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT de votre territoire – la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 127.72 hectares environ.

Sur la période demandée, de 2010 à 2021, la consommation d'espaces s'est élevée à 348.91 hectares.

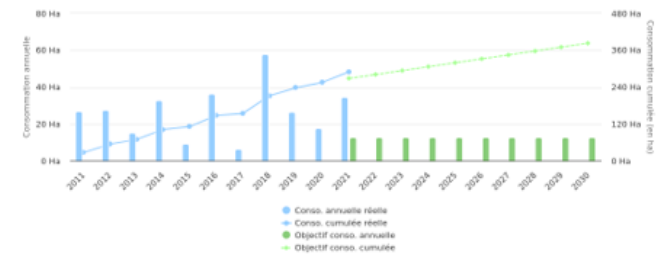
Aujourd'hui, la consommation d'espace est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le ~~Cérama~~ depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC¹ de la DGFIP².

¹ MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreales : donnée fiscale servant à calculer la taxe foncière en particulier.

² DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

Retrouvez votre diagnostic sur Mon Diagnostic Artificialisation : <https://mondiaagnosticartificialisation.beta.gouv.fr/projet/40159/> 5

2.1 Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d'espace NAF



En bleu : période de référence

1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans

Consommation cumulée de référence : 290.1 ha

Consommation annuelle de référence : 29.0 ha

En vert : réduction de 50%

1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans

Pendant la période de réduction, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2.

Objectif de consommation cumulée 2030 : 128 ha

Consommation annuelle moyenne : 13 ha

Retrouvez votre diagnostic sur Mon Diagnostic Artificialisation : <https://mondiaagnosticartificialisation.beta.gouv.fr/projet/40159/> 7

C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

Bilan spatialisé des enjeux de diagnostic et consommation d'ENAF

Définition des zones urbaines et à urbaniser au regard des enjeux de réduction de la consommation et de l'artificialisation d'ENAF

Ont été intégrés aux enveloppes urbaines :

- Les zones du bourg ou bourg historique qui sont effectivement urbanisées, construites ou qui font l'objet d'un projet en cours,...
- Les zones inscrites comme à urbaniser (AU) au PLU, ou zone constructible (ZC) de la carte communale :
 - qui ont été urbanisées, construites ou qui font l'objet d'un projet en cours (Permis de Construire déposé à la date d'aujourd'hui),
 - et qui sont localisées au sein du bourg.

N'ont pas été intégrées aux zones urbaines :

- Les parcelles du bourg répondant à l'ensemble des conditions cumulatives suivantes :
 - Non construites ou non artificialisées à ce jour,
 - Entourées sur moins de 3 côtés par des espaces bâtis ou urbanisés existants,
 - En limite de zone urbaine,
 - D'une surface trop importante en enveloppe urbaine (de 5 000 m² à 1 ha selon les cas).

NB : Certains fonds de parcelles en limite de zones agricoles ou naturelles ont également été exclus des enveloppes urbaines afin de maintenir en l'état les jardins.



Concernant les hameaux structurants

Il a été proposé une définition du hameau « structurant » afin de permettre leur sélection, en complément des enveloppes urbaines des bourgs :

- Espaces bâtis importants pour la vie et l'identité de la commune et qui se situent en dehors du bourg (un minimum d'environ 10-15 habitations/ avec des constructions relativement concentrées/ une dynamique ces dernières années qui laissent supposer que le hameau dispose d'une importance pour la vitalité de la commune),
- Ces groupes d'habitations sont généralement dépourvus de fonctions autres que résidentielle et agricole.

L'urbanisation d'un hameau a été conditionnée :

- à l'évaluation préalable du potentiel constructible dans les centralités,
- à la possibilité de raccordement aux réseaux,
- à la capacité de la voirie à supporter les nouveaux flux,
- à la distance au bourg principal et à la possibilité de raccordement via des liaisons douces (piétons, vélos).

C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

Bilan spatialisé des enjeux du diagnostic et consommation d'ENAF

Par ailleurs, les nouvelles constructions de logements sont prioritaires sur les bourgs. Toutefois, certains hameaux structurants retenus au regard des critères ci-dessus, peuvent accueillir quelques constructions supplémentaires en densification (comblement des parcelles libres).

Les hameaux non retenus au regard de la méthodologie ont été classés en zone agricole ou en zone naturelle. Les constructions existantes peuvent tout de même bénéficier de droits pour des extensions des bâtis existants ou pour la création d'annexes. Toutefois les nouvelles constructions y sont strictement interdites.



C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

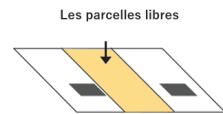
Méthodologie

Les enveloppes urbaines ayant été définies, une étude de densification a ensuite été réalisée afin de prédéfinir les secteurs de projets et d'identifier le potentiel mobilisable à l'échelle intercommunale au sein du tissu urbain existant.

Un travail fin a été mené avec chacune des communes afin d'identifier le potentiel de densification mobilisable par commune. L'identification s'est portée à la fois sur les dents creuses (parcelle non bâtie), comme sur les parcelles potentiellement divisibles (parcelle bâtie qui peut accepter la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires au regard de sa surface).

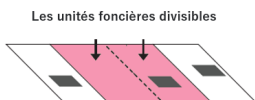
L'identification du foncier mobilisable s'est portée sur trois catégories :

Trois catégories de foncier identifiées



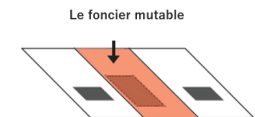
Les parcelles libres

- Sont des parcelles non bâties de type « dents creuses »,
 - Ne font pas l'objet d'un projet en cours de réalisation.
- Critères de sélection :** ont été retenues les parcelles non bâties, sans minimum de surface imposée, avec toutefois comme critère la possibilité de réaliser à minima 1 logement avec ses accès.



Les unités foncières divisibles

- Sont de grands terrains partiellement bâtis/ occupés qui pourraient être divisés pour construire de nouveaux logements ou autres projets d'aménagements.
- Critères de sélection :** ont été retenues les parcelles qui par leurs tailles, dispositions, accès,... ont la possibilité de réaliser à minima 1 logement supplémentaire avec ses accès.



Le foncier mutable

- Correspond à des parcelles bâties telles que des friches urbaines ou des parcelles dont le bâti pourrait faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.

Par ailleurs, aucune friches n'ont été repérées sur le territoire d'Entr'Allier Besbre et Loire.

Les parcelles de moins de 200 m² ne sont ni comptabilisées en dents creuses ni en parcelles divisibles. Aucun seuil maximal n'a été fixé.

Surfaces de foncier mobilisables repérées en densification du tissu urbain existant

120,5 hectares de surfaces mobilisables ont été repérées au sein des enveloppes urbaines (59,7 hectares de dents creuses et 60,8 hectares de parcelles divisibles).

Surfaces identifiées dans l'enveloppe urbaine du PLUi	en ha
Dents creuses	68,6
Parcelles divisibles	60,8
Total	120,5

Calcul théorique du nombre de logements potentiels au sein du foncier repéré

Les surfaces identifiées comme potentiellement mutable se sont vu attribuer un coefficient de mutabilité afin d'estimer les surfaces qui pourront effectivement être constructibles dans une vision réaliste du territoire, de son marché et des pratiques observées de ses habitants/propriétaires.

Le territoire regroupe des communes aux profils assez différents, certaines sont de très petites communes rurales où la pression foncière est très faible, d'autres sont des communes rurales avec école où la demande en logement est plus importante et d'autres enfin sont des communes structurantes où la pression foncière est la plus présente.

Au regard de ce contexte territorial, les densités moyennes minimales ont été appliquées théoriquement en fonction de l'armature du PLUi compte tenu des densités observées sur le terrain pour le calcul de potentiel **en dents creuses** :

Armature	Densités
Niveau 1 : pôles structurants	15
Niveau 2 : pôles relais de proximité	10
Niveau 3 : centralités villageoises	7
Niveau 4 : village	5

C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

Les densités s'appuient ainsi sur les objectifs chiffrés que se sont fixé les élus, dans l'objectif de répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière. Ces densités ont été appliquées sur les parcelles supérieures à 800m². En deçà, un logement théorique par parcelle a été retenu.

Pour **les parcelles divisibles** la méthode employée est la suivante :

1 parcelle = 1 logement

À la suite des différents entretiens menés avec les communes et compte tenu des taux de rétention observés sur un secteur dit « détendu » comme la CC EABL, les taux de rétention appliqués par polarités sont les suivants :

Type commune	Taux de rétention	
	Dents creuses	Parcelles divisibles
Niveau 1 : pôles structurants	40%	60%
Niveau 2 : pôles relais de proximité	40%	60%
Niveau 3 : centralités villageoises	40%	60%
Niveau 4 : village	50%	70%

Des taux de rétention plus élevés sont appliqués pour les parcelles divisibles. En effet, les secteurs déjà bâtis présentent de faibles potentialités de mutation.

Ainsi, il a été estimé **626 logements potentiels** au sein des zones urbaines de l'intercommunalité.

Armature	Nombre de logements réalisables en densification (dents creuses + parcelles divisibles)
Niveau 1 : Pôles structurants	214
Niveau 2 : Pôles relais de proximité	138
Niveau 3 : Centralités villageoises	45
Niveau 4 : Villages	229
TOTAL	626

C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

Détail du calcul et de la répartition du nombre de logements en densification			Dents creuses			Parcelles divisibles			Total nombre de logements en densification
Communes	Niveau dans l'armature	Densité	Nombre de logements	Taux de rétention	Nb logements densification après rétention	Nombre de logements	Taux de rétention	Nb logements densification après rétention	
Avrilly	Niveau 4	5	9	50%	5	6	70%	2	6
Beaulon	Niveau 2	10	12	40%	7	21	60%	8	16
Boucé	Niveau 4	5	16	50%	8	16	70%	5	13
Châtelperron	Niveau 4	5	5	50%	3	2	70%	1	3
Chavroches	Niveau 4	5	6	50%	3	1	70%	0	3
Cindré	Niveau 4	5	18	50%	9	6	70%	2	11
Créchy	Niveau 3	7	5	40%	3	6	60%	2	5
Diou	Niveau 2	10	45	40%	27	6	60%	2	29
Dompierre-sur-Besbre	Niveau 1	15	68	40%	41	20	60%	8	49
Jaligny-sur-Besbre	Niveau 3	7	5	40%	3	3	60%	1	4
Langy	Niveau 4	5	8	50%	4	1	70%	0	4
Le Bouchaud	Niveau 4	5	9	50%	5	4	70%	1	6
Le Donjon	Niveau 2	10	111	40%	67	21	60%	8	75
Le Pin	Niveau 4	5	6	50%	3	4	70%	1	4
Lenax	Niveau 4	5	9	50%	5	3	70%	1	5
Liernolles	Niveau 4	5	12	50%	6	4	70%	1	7
Loddes	Niveau 4	5	9	50%	5	1	70%	0	5
Luneau	Niveau 4	5	4	50%	2	0	70%	0	2

C. Lutte contre l'étalement urbain et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

Mercy	Niveau 4	5	11	50%	6	3	70%	1	6
Monétay-sur-Loire	Niveau 4	5	11	50%	6	5	70%	2	7
Montaiguët-en-Forez	Niveau 4	5	21	50%	11	3	70%	1	11
Montaigu-le-Blin	Niveau 4	5	1	50%	1	2	70%	1	1
Montcombroux-les-Mines	Niveau 4	5	8	50%	4	15	70%	5	9
Montoldre	Niveau 3	7	11	40%	7	5	60%	2	9
Neuilly-en-Donjon	Niveau 4	5	7	50%	4	7	70%	2	6
Pierrefitte-sur-Loire	Niveau 4	5	6	50%	3	1	70%	0	3
Rongères	Niveau 4	5	24	50%	12	8	70%	2	14
Saint-Didier-en-Donjon	Niveau 4	5	1	50%	1	1	70%	0	1
Saint-Félix	Niveau 4	5	2	50%	1	4	70%	1	2
Saint-Gérand-de-Vaux	Niveau 4	5	0	50%	0	14	70%	4	4
Saint-Gérand-le-Puy	Niveau 2	10	18	40%	11	17	60%	7	18
Saint-Léger-sur-Vouzance	Niveau 4	5	4	50%	2	3	70%	1	3
Saint-Léon	Niveau 3	7	19	40%	11	1	60%	0	12
Saint-Pourçain-sur-Besbre	Niveau 4	5	9	50%	5	2	70%	1	5
Saint-Voir	Niveau 4	5	8	50%	4	4	70%	1	5
Saligny-sur-Roudon	Niveau 3	7	11	40%	7	16	60%	6	13
Sanssat	Niveau 4	5	4	30%	3	1	70%	0	3
Sorbier	Niveau 4	5	24	30%	17	7	70%	2	19
Thionne	Niveau 4	5	12	30%	8	5	70%	2	10
Treteau	Niveau 3	7	4	40%	2	0	60%	0	2
Trézelles	Niveau 4	5	19	50%	10	2	70%	1	10
Varennnes-sur-Allier	Niveau 1	15	241	40%	145	51	60%	20	165
Varennnes-sur-Tèche	Niveau 4	5	3	50%	2	9	70%	3	4
Vaumas	Niveau 4	5	60	50%	30	15	70%	4,5	35
TOTAL			896		511	326		115	626

D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

La détermination des besoins de production en extension

D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

La détermination des besoins de production en extension

Le projet communautaire en matière d'habitat vise la réalisation de **974 nouveaux logements sur la période 2019-2035**.

Une enquête exhaustive au près des communes complétée d'un recensement des permis de construire à vocation de logements a permis de comptabiliser les logements dont la construction a été achevée entre 2019 et 2023 : **84 logements recensés**.

L'objectif de production de logements est donc d'environ **890 logements** pour la période du PLUi, répartis en fonction de l'armature du territoire :

<i>Projection de logements projetée par polarité</i>		
	Rythme de construction envisagé sur la période 16 ans)	Rythme de construction par an envisagé sur la période (16 ans)
Pôles structurants	151	9
Pôles relais de proximité	187	12
Centralités villageoises	134	8
Villages	418	26
TOTAL PLUi	890	≈56

Sont soustraits à cet objectif le potentiel de logements réalisables dans les enveloppes urbaines des communes, sans générer de consommation d'ENAF.

Le potentiel de production de logements en densification

Armature	Nombre de logements réalisables en densification (dents creuses + parcelles divisibles)
Pôles structurants	214

Pôles relais de proximité	138
Centralités villageoises	45
Villages	229
TOTAL	626

L'étude du potentiel urbanisable au sein du tissu déjà urbanisé menée dans le cadre du diagnostic territorial et ayant été actualisé finement avec chacune des communes lors de l'élaboration du zonage a mis en évidence un potentiel de construction estimé à environ **626 logements**.

Les changements de destinations

Le recensement des bâtiments susceptibles de changer de destinations dans le temps du PLUi fait état de **409 bâtiments identifiés**.

L'identification des bâtiments s'est faite dans un premier temps par un recensement réalisé par la Communauté de Communes et les élus de chaque commune suivant une méthodologie proposée par le bureau d'études. Les bâtiments ont été sélectionnés selon deux critères :

- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- Le changement de destination ne doit pas compromettre d'exploitation agricole.

Un travail terrain a permis de compléter l'analyse pour chaque bâtiment. Les élus se sont ensuite rapprochés des habitants concernés afin de connaître leur positionnement face au changement éventuel d'usage du bâti sélectionné.

Les bâtiments faisant l'objet des critères suivants, n'ont pas été retenus par les élus :

- Présence de risques ;
- Non-raccordement ou insuffisance des réseaux ;

D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

- Absence de défense incendie ;
- Conflit potentiel avec une exploitation agricole.

Le recensement des bâtiments pouvant changer de destination étant exhaustif, le projet de PLUi comptabilise ainsi les 409 bâtiments identifiés.

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;
- de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle.

Armature	Changements de destination
Pôles structurants	17
Pôle relais de proximité	69
Centralité villageoise	46
Villages	277
TOTAL CCEABL	409

Communes	Changements de destination
Avrilly	12
Beaulon	31
Boucé	50
Le Bouchaud	2
Châtelperron	4
Chavroches	22
Créchy	2
Diou	20
Dompierre-sur-Besbre	17
Jaligny-sur-Besbre	33
Le Pin	11

Lenax	9
Liernolles	3
Luneau	12
Mercy	12
Montaigu-le-Blin	1
Montaiguët-en-Forez	13
Neuilly-en-Donjon	9
Saint-Gérand-de-Vaux	3
Saligny-sur-Roudon	2
Saint-Gérand-le-Puy	18
Saint-Léger-sur-Vouzance	26
Saint-Léon	11
Saint-Voir	2
Sanssat	19
Sorbier	48
Trézelles	8
Varennnes-sur-Tèche	1
Vaumas	8

Il a été appliqué le principe qu'un bâtiment agricole étoilé valait un logement. Aussi, chaque bâtiment souhaité a été identifié, même au sein du même corps de ferme. En revanche, afin de ne pas bloquer les communes compte tenu de la rétention foncière possible sur ces bâtiments et des éventuels refus de réhabilitation (accès, réseaux, proximité avec un espace agricole), il a été acté d'appliquer un coefficient de rétention de l'ordre de 90% une fois l'inventaire réalisé, venant de facto amoindrir le nombre de logements potentiel induits par ce repérage.

Ainsi, **42 logements potentiels ont été ajoutés** au **626** logements potentiellement réalisables en densification

D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

La programmation de logements au sein des OAP sectorielles à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation

La programmation de logements au sein des OAP sectorielles à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation

Au regard du nombre total de logements à produire pour répondre aux évolutions démographiques souhaités par les élus et les possibilités de construction en densification du tissu urbain existant : **222 logements sont à prévoir en extension de l'urbanisation existante.**

Total logements à produire sur le temps du PLUi	dont en densification	dont en changement de destination	dont en extension
890	626	42	222

Compte tenu du choix de prioriser l'accueil les nouveaux logements prévus pour la croissance démographique dans les polarités, il a été acté de répartir la production de logements restante selon le rééquilibrage suivant :

	<i>Projection de logements théorique projetée par polarité en extension selon le rééquilibrage territorial en extension</i>	
	% de logements à produire d'après le PLUi	Rythme de construction envisagé sur la période 16 ans
Pôles structurants	45 %	100
Pôles relais de proximité	20 %	44
Centralités villageoises	15 %	33
Villages	20 %	44
TOTAL PLUi	100 %	222

Afin de définir précisément les besoins en matière de surfaces de zones AU pour réaliser le

projet communautaire, la méthode mise en place a été la suivante :

- Mise en perspective, pour chaque commune, du potentiel de logements retenu en densification et des besoins en logements, permettant d'évaluer le nombre de logements à réaliser en extension urbaine.
- Détermination de « l'enveloppe » de zone AU pour chaque commune, calculée en appliquant l'objectif de densité moyenne défini par le niveau d'armature territoriale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles mises en place dans le PLUi en extension de l'urbanisation sont au nombre de 16 en 1AU et 10 en 2AU et réparties sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Les secteurs en 2AU peuvent être ouverts à l'urbanisation, sous réserve :

- **De modification / révision du PLUi,**
- **De l'urbanisation effective des zones 1AU à hauteur de 70% à l'échelle de l'intercommunalité,**
- **De justification au cas par cas permettant de répondre à l'objectif de production de logements du territoire.**

Les OAP en 1AU permettent de programmer environ 215 logements dans le temps du PLUi, répondant ainsi à l'objectif de production de logements restant après étude de densification (estimé à 222 logements ne pouvant être réalisés en densification).

Ces dernières sont phasées dans le temps suivant plusieurs temporalités (court, moyen et long terme).

La localisation, pour chaque commune, des zones à urbaniser (AU) s'est traduite au sein du plan de zonage par :

- Une définition des périmètres de zones AU cohérentes et tenant compte des réflexions globales d'aménagement des communes ;
- Une prise en compte des possibilités de développement de chaque commune, liées notamment à la présence des contraintes environnementales ou agricoles.

D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

La programmation de logements au sein des OAP sectorielles à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation

L'identification des zones AU a visé l'objectif d'un recentrement des fonctions au plus proche des centres bourgs, au moindre impact environnemental (prise en compte des risques cavités, inondations et ruissellements notamment) et à l'évitement des contraintes envers les projets de développement agricole.

Il s'agit bien d'un principe d'équilibre permettant aux documents locaux d'urbanisme de composer avec le contexte urbain jouxtant un secteur d'opération, sur l'idée simple que la réalisation de formes urbaines peu denses doit se compenser par des formes plus denses, à l'échelle du document d'urbanisme ou de l'échelon de l'armature. La densité promue est surtout d'une incitation à la diversification et à l'innovation des formes bâties.

Les densités appliquées	
Armature	Densités
Niveau 1 : pôles structurants	15
Niveau 2 : pôles relais de proximité	10
Niveau 3 : centralités villageoises	7
Niveau 4 : villages	5

Nombre de logements au sein des secteurs en extension de l'urbanisation	
Armature	Nombre de logements
Niveau 1 : pôles structurants	65
Niveau 2 : pôles relais de proximité	65
Niveau 3 : centralités villageoises	56
Niveau 4 : villages	30
TOTAL	215

Les objectifs chiffrés de densité concernent les logements neufs programmés dans le PLUi en rapport avec le foncier qui leur est dédié. Toutefois, ces objectifs de densité ne se résument pas à un simple rapport mathématique entre logements et surface de l'opération. L'ensemble des espaces où sont prévus la production de logements ne doivent pas nécessairement atteindre l'objectif de densité, tout comme ils peuvent justifier d'un dépassement de ce seuil. Cet objectif s'inscrit dans une logique de projet, il s'applique à minima sur les zones à urbaniser (zones AU ouvertes ou fermées) et sur les emprises foncières importantes en zone constructible.

La justification du projet | Chapitre 2

D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

La programmation de logements au sein des OAP sectorielles à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation

Le tableau ci-après retranscrit l'ensemble des secteurs OAP en extension de l'urbanisation 1AU à vocation habitat, leurs superficies, les densités appliquées et la programmation en logements attendues :

	1AUa	Total logements 1AUa	1AUb	Total logements 1AUb	Densité / ha	Nombre de logements total
Beaulon		0	2,4	24	10	24
Chavroches		0	1,9	9	5	9
Créchy	1,82	13		0	7	13
Diou		0	1,4	14	10	14
Dompierre-Sur- Besbre		0	2,6	38	15	38
Jaligny-sur-Besbre		0	1,0	7	7	7
Le Donjon		0	0,8	8	10	8
Montaigu-le-Blin		0	1,8	9	5	9
Pierrefitte-Sur-Loire		0	0,9	5	5	5
Saint Léon		0	0,6	4	7	4
Saint Léon		0	1,1	8	7	8
Saint Felix		0	1,3	7	5	7
Saint Gerand Le Puy		0	2,0	20	10	20
Saligny-Sur-Roudon	1,51	11		0	7	11
Treteau		0	1,9	13	7	13
Varennnes-sur-Allier		0	1,8	26	15	26
Total logements		23		192		215
Total surfaces en ha	3,3		21,4			24,7

La justification du projet | Chapitre 2

D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

La programmation de logements au sein des OAP sectorielles à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation

Le tableau ci-après retranscrit l'ensemble des secteurs OAP en extension de l'urbanisation 2AU à vocation habitat et leurs superficies.

Les densités appliquées et la programmation en logements attendues se fera lors de la modification / révision du document d'urbanisme.

Communes	Niveau dans l'armature	Densité	Surface en Ha	Potentiel de logements à construire
Dompierre-sur-Besbre	Pôle structurant	15	0,2	3
Dompierre-sur-Besbre	Pôle structurant	15	0,8	12
Dompierre-sur-Besbre	Pôle structurant	15	0,25	4
Luneau	Village	5	0,6	3
Monétay-sur-Loire	Village	5	0,5	3
Monétay-sur-Loire	Village	5	0,5	3
Montaigu-le-Blin	Village	5	0,39	2
Saint-Félix	Village	5	0,68	4
Saint-Léger-sur-Vouzance	Village	5	0,49	3
Sorbier	Village	5	0,37	2

La justification du projet | Chapitre 2

D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

La programmation de logements au sein des OAP sectorielles à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation

Treteau	Centralité villageoise	7	1,25	9
Varennnes-sur-Allier	Pôle structurant	15	0,4	6
Varennnes-sur-Allier	Pôle structurant	15	5,6	90
Vaumas	Village	5	0,53	3

D. Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

Synthèse de la production de logements : la répartition de l'offre de logements au sein de l'armature territoriale

Synthèse de la production de logements : la répartition de l'offre de logements au sein de l'armature territoriale

Les différentes zones présentées précédemment, et la répartition des objectifs résidentiels permettent d'« 1.1 Assurer un développement économe et équilibré du territoire » :

- Deux pôles urbains majeurs représentés par les communes de Dompierre-sur-Besbre et Varennes-sur-Allier dont l'objectif est de relancer la croissance démographique, de répondre aux besoins spécifiques en logements, de maintenir l'offre en équipements et services polarisant à l'échelle intercommunale,
- Des communes relais de proximité : Le Donjon, Diou, Beaulon et Saint-Gérard-le-Puy dont l'objectif est de confirmer leur développement démographique, de maintenir et de développer leur activité économique et commerciale, et de conforter leur offre en logements locatifs, équipements publics et services structurants,
- Un réseau de centralités villageoises qui doivent conserver une vie active et de qualité dans un environnement préservé qui présente une certaine qualité architecturale et paysagère,
- Un réseau de villages qui peut accueillir ponctuellement de nouvelles constructions, de façon équilibrée et en cohérence avec l'armature territoriale et les devoirs associés à chaque niveau.

Cette armature territoriale affirmée est le support de la diversification de logements, permettant de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire.

Pour rappel, le PADD du PLUi a inscrit dans son axe 1, des objectifs de construction adaptés au territoire, au regard du positionnement des communes dans l'armature urbaine, afin de renforcer le rôle de structuration du territoire et de hiérarchie des communes en fonction de leur rôle à jouer pour le territoire.

Les objectifs de répartition de logements du PLUi par niveau d'armature territoriale permettent de mettre en évidence la compatibilité du PADD du PLUi avec sa déclinaison au sein du règlement graphique.

Ci-après est détaillé, par polarités, le projet résidentiel d'Entr'Allier Besbre et Loire :

	Nombre de logements réalisables en densification	Nombre de logements réalisables en changement de destination	Nombre de logements potentiellement réalisables en extension de l'urbanisation	Totaux
Pôles structurants	214	42 (après rétention)	65	279
Pôles relais de proximité	138		65	203
Centralités villageoises	45		56	101
Villages	229		30	259
Totaux	626		215	842

Le projet résidentiel de la CC Entr'Allier Besbre et Loire est donc le résultat du cumul de deux logiques résidentielles :

- La poursuite et l'encouragement des dynamiques de densification résidentiel à l'œuvre, sur la base d'un scénario poursuivant les tendances observées sur les dix derniers années, compte tenu des difficultés de maîtrise de ce type de foncier ;
- Le renforcement de la production de logements neufs sur les pôles principaux par une logique volontariste de rééquilibrage de l'offre nouvelle, en particulier sur les secteurs d'extension de l'urbanisation dont la maîtrise foncière est renforcée par les Orientations d'Aménagement de Programmation.

E. Mise en œuvre du projet économique et consommation foncière associée

Définir les espaces économiques existants

Le foncier économique dit « existant » correspond principalement :

- Aux zones U à vocation économique des PLU communaux existants,
- Aux zones AU à vocation économique des PLU communaux existants lorsqu'elles ont été aménagées.

Néanmoins, l'élaboration du PLU intercommunal a été l'occasion de retravailler certaines de ces zones (sites à retenir, périmètres, etc.). Les modifications apportées sont de plusieurs natures :

- Le classement d'entreprises initialement en zone urbaine mixte en zone urbaine économique afin de reconnaître la vocation spécifique de ces parcelles et faciliter l'évolution des entreprises existantes,
- L'évolution des périmètres de certaines zones UX afin de mieux correspondre à l'occupation réelle des espaces (passage notamment d'anciennes zones AU à vocation économique en zone UX puisqu'aujourd'hui urbanisées).

Une politique volontariste de dynamisation de la sphère économique et industrielle

Le PADD fait du maintien et du développement d'activité économique au sens large un volet phare de son Axe 2 « Renforcer l'attractivité touristique et économique du territoire, en s'appuyant sur les ressources disponibles et les filières économiques locales ».

Le PLUi s'empare du sujet de manière à préparer les conditions nécessaires à ces implantations économiques, de quelque nature qu'elles soient. S'agissant de l'industrie, ces implantations sont majoritairement en zone d'activités et sur du foncier adapté par sa superficie à ses besoins. Il faut donc que les politiques publiques d'urbanisme et

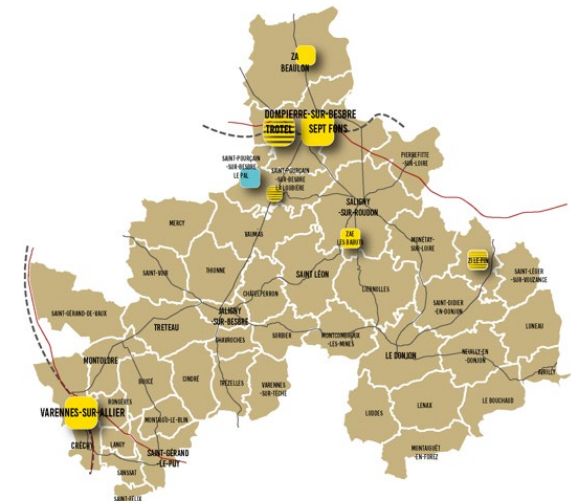
d'aménagement anticipent ces besoins et dotent le territoire d'Entr'Allier Besbre et Loire d'une offre foncière à même de répondre aux besoins de ce secteur d'activités.

En outre, conscient des potentialités importantes de développement économique, de réindustrialisation et de création de nouvelle chaîne de valeur, dans un contexte de réindustrialisation nationale, le PLUi affirme l'ambition de s'engager vers l'industrie et l'activité économique du futur. Le défi majeur résidera dans le fait de rester un territoire attractif pour les grandes entreprises et anticiper leurs besoins en offrant, notamment aux grands groupes en place, une offre foncière adaptée. Afin de capter ces implantations économiques, les élus du territoire souhaitent pouvoir rester réactifs. Disposer d'une offre de qualité et diversifiée est donc une des composantes essentielles du projet du PLUi.

Cette approche projette naturellement le foncier nécessaire aux niveaux supérieurs de l'armature urbaine. En effet ces zones ciblées en création et ou en extension constituent des points de concentration de l'emploi permise par une desserte adaptée et rapide aux grands réseaux de déplacements, notamment Dompierre-sur-Besbre et Varennes-sur-Allier.

Définir une stratégie pour les zones d'activités communautaires:

- Zones d'activités structurantes
- Zones d'activités de proximité
- Prévoir de nouvelles zones d'activités pour accueillir des entreprises
- Site d'activités économiques touristiques
- Réseau ferroviaire
- Réseau routier



E. Mise en œuvre du projet économique et consommation foncière associée

Traduire la stratégie économique et maîtriser la consommation foncière

Traduire la stratégie économique et maîtriser la consommation foncière

Concernant les sites retenus pour le développement économique futur, ils répondent à la stratégie mise en place dans le PADD qui s'articule autour de l'axe 2 « renforcer l'attractivité touristique et économique du territoire » ainsi que deux objectifs :

- « 2.1 Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises »
- « 2.2 Consolider les filières fortes et identitaires du territoire, puis diversifier l'économie »

Les élus souhaitant ainsi profiter des nouvelles conditions d'accessibilité du territoire par l'arrivée de l'A79. Le projet économique porté par la CC Entr'Allier Besbre et Loire a pour ambition de développer une offre foncière adaptée à la demande de nouvelles entreprises ou au repositionnement d'entreprises locales souhaitant se développer en :

- Permettant l'accueil et l'évolution des entreprises implantées sur le territoire en confortant les zones d'activités existantes. Le PLUi identifie les zones à vocation industrielle et artisanale dans lesquelles les extensions et les nouvelles installations sont possibles. Il s'agit de privilégier le développement des zones existantes et celles qui sont facilement accessibles et aménageables, notamment aux abords des grandes infrastructures routières telles l'A79 et la RN7 notamment ;
- Encourageant le regroupement des entreprises dans des zones dédiées afin d'éviter la dispersion et le mitage des activités ;
- En favorisant le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti du territoire et de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les OAP à vocation économique en extension de l'urbanisation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles à vocation économique mises en place dans le PLUi en extension de l'urbanisation sont au nombre de 12 en 1AUx et 13 en 2AUx et réparties sur l'ensemble du territoire intercommunal.

La localisation des zones à urbaniser (AUx) s'est traduite au sein du plan de zonage par :

- Une définition des périmètres de zones AUx cohérentes et tenant compte des réflexions globales d'aménagement des communes et des zones d'activité déjà existantes ;
- Une prise en compte des possibilités de développement de chaque commune, liées notamment à la présence des contraintes environnementales ou agricoles.

Afin de permettre la réalisation de la politique économique d'EABL, 65 hectares de surfaces en extension de l'urbanisation ont été repérées et font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Niveau dans l'armature	Surfaces en ha dédiées aux projets économiques
1AUx	
Niveau 1 : pôles structurants	54,4
Niveau 2 : pôles relais de proximité	1,8
Niveau 3 : centralités villageoises	2,9
Niveau 4 : villages	5,8
TOTAL	65

Les secteurs en 2AUx peuvent être ouverts à l'urbanisation, sous réserve :

- **De modification / révision du PLUi,**
- **De l'urbanisation effective des zones 1AUx à hauteur de 70% à l'échelle de l'intercommunalité,**
- **De justification au cas par cas permettant de répondre à l'objectif d'accueil d'activités du territoire.**

E. Mise en œuvre du projet économique et consommation foncière associée

Les OAP à vocation économique en extension de l'urbanisation

Le tableau ci-après retranscrit l'ensemble des secteurs OAP en extension de l'urbanisation 1AU à vocation d'activités, le niveau de d'armature de la commune concernée, leurs superficies, et le phasage attendu :

Désignation	Commune	Niveau d'armature territoriale	Superficie totale m2	Phasage
1AUx				
1	Beaulon	Pôles relais de proximité	18 446	MT
2	Dompierre-sur-Besbre	Pôles structurants	83 814	CT
3	Dompierre-sur-Besbre	Pôles structurants	13 9769	CT
4	Le Pin	Villages	35 404	LT
5	Saint-Pourçain-sur-Besbre	Villages	24 724	LT
6	Saligny-sur-Roudon	Centralités villageoises	29 423	MT
7	Varennnes-sur-Allier	Pôles structurants	94 775	CT
8	Varennnes-sur-Allier	Pôles structurants	3 422	CT
9	Varennnes-sur-Allier	Pôles structurants	25 214	CT
10	Varennnes-sur-Allier	Pôles structurants	107 828	CT
11	Varennnes-sur-Allier	Pôles structurants	86 387	CT

Le tableau ci-après retranscrit l'ensemble des secteurs OAP en extension de l'urbanisation 2AU à vocation d'activités et leurs superficies.

Les densités appliquées et la programmation attendues se fera lors de la modification / révision du document d'urbanisme.

Désignation	Commune	Niveau d'armature territoriale	Superficie totale m2
1	Beaulon	Pôles relais de proximité	72 980
2	Diou	Pôles relais de proximité	29 407
3	Dompierre-sur-Besbre	Pôles structurants	21 025
4	Le Donjon	Villages	14 943
5	Le Pin	Villages	36 031
6	Saint-Pourçain-sur-Besbre	Villages	21 187
7	Saint Gerand le Puy	Pôles relais de proximité	30 370
8	Saligny-sur-Roudon	Centralités villageoises	32 259

E. Mise en œuvre du projet économique et consommation foncière associée

Les OAP à vocation économique en extension de l'urbanisation

9	Varennes-sur-Allier	Pôles structurants	104 648
---	---------------------	--------------------	---------

F. Focus sur les projets d'équipements et de loisirs et la consommation foncière associée

Définir les espaces d'équipement

Le foncier à vocation d'équipement dit « existant » correspond principalement :

- aux zones U à vocation d'équipement des PLU communaux,
- à la zone UI à vocation spécifique d'équipement touristique et de loisirs du PAL sur la commune de Saint Pourçain sur Besbre,
- aux zones regroupant plusieurs équipements communaux et intercommunaux importants.

Les OAP en extension de l'urbanisation à vocation d'équipement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles à vocation d'équipement mises en place dans le PLUi en extension de l'urbanisation sont au nombre de 3 et réparties sur l'ensemble du territoire intercommunal.

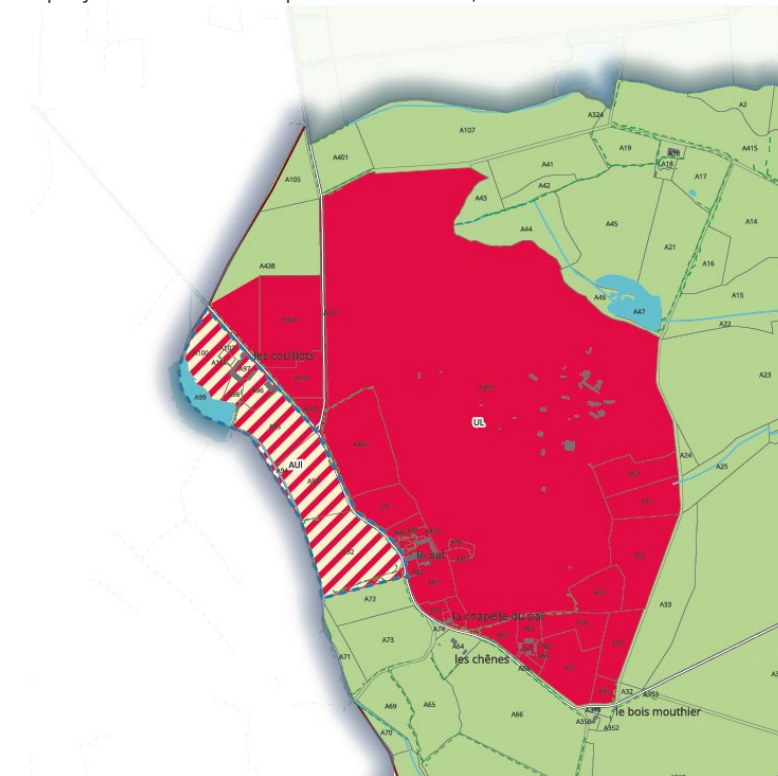
Elles représentent une consommation d'espace de 16,7 hectares.

Les équipements structurants s'implantent en priorité dans les pôles principaux, puis dans les pôles complémentaires lorsque les premiers en sont déjà pourvus. L'idée n'est pas de limiter les autres échelons mais de réserver ces équipements aux communes qui offrent les meilleures capacités pour les accueillir et optimiser ou pérenniser leur fonctionnement ; parce que disposant de transports collectifs efficaces pour les desservir ; parce que concentrant une population d'utilisateurs potentiels à proximité, etc.

Le tourisme constitue une activité importante de rayonnement d'un territoire. Il contribue, selon les formes de tourisme proposé, à développer une petite armature de services à la Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Rapport de justifications – Version pour arrêt

clientèle (hébergements, commerces, transports, etc.). Entr'Allier Besbre et Loire bénéficie aujourd'hui d'un tourisme d'envergure nationale, notamment en lien avec l'implantation du Parc de Loisirs « Le PAL » qui, avec près de 700 000 entrées par an, constitue le premier parc de loisirs d'Auvergne-Rhône-Alpes et le 5ème de France. Cet établissement constitue un élément vitrine du territoire, ainsi qu'un pourvoyeur d'emplois significatif (environ 350 saisonniers).

Le projet d'extension du parc nécessite 14,6 ha.



Le PAL à Saint-Pourçain-sur-Besbre

F. Focus sur les projets d'équipements et la consommation foncière associée

Les OAP en extension de l'urbanisation à vocation d'équipement

Synthèse de la consommation d'espaces à vocation d'équipement

Numéro de l'OAP	Commune	Niveau dans l'armature	Surface totale en Ha des OAP AUe/AUI
1	Saint-Pourçain-sur-Besbre	Village	14,6
2	Le Pin	Village	1
3	Varennes-sur-Allier	Pôle structurant	1,1
TOTAL			16,7

G. Le bilan de la consommation foncière du projet

Pour rappel le PADD prévoit dans son Axe 3 de « maintenir un territoire de biodiversité résilient face aux risques et au changement climatique » et de « 3.1 limiter la consommation d'ENAF, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques » :

Les élus d'Entr'Allier Besbre et Loire souhaitent s'emparer de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et ainsi tendre à minima vers une réduction de moitié de la consommation foncière constatée à l'horizon 2030, soit 127 ha ; mais ils souhaitent aussi s'approprier la notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pour en proposer une déclinaison adaptée au territoire en priorisant le réinvestissement des espaces délaissés et l'intensification des tissus urbains (division par 2 sur la période 2031/2040). Cette volonté se traduit par :

- La définition d'une armature territoriale, visant à redonner à chaque village sa place dans le développement communal.
- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace pour tendre vers une consommation nulle ;

Dans un souci de développement maîtrisé et à la lumière des projections démographiques retenues, le projet en matière de consommation d'espace ciblé dans le PADD s'organise donc en deux temps :

- Une première phase (2021-2030) durant laquelle les efforts sont surtout concentrés sur une réduction de moitié de la consommation foncière (par une politique de densification, de réhabilitation et de renaturation) : une enveloppe maximale de 127 ha de consommation d'ENAF ;
- Une deuxième phase (2031-2035) durant laquelle le territoire s'efforcera de tendre vers une artificialisation nulle (horizon 2050) : une enveloppe maximale de 32 ha d'artificialisation.

En l'absence de SRADDET climatisé à l'échelle de la Région Auvergne -Rhône Alpes et conformément aux objectifs de sobriété foncière fixés à l'échelle nationale, **la trajectoire de consommation d'espaces du territoire intercommunal a été arrêtée à hauteur de 172,8 hectares**, soit un dépassement modéré par rapport à l'objectif initialement envisagé par les élus, fixé à 159 hectares.

Cet ajustement de la trajectoire s'explique par des éléments contextuels précis et objectivables, que le territoire tient à porter à la connaissance de ses partenaires :

1. La prise en compte des projets d'envergure régionale

Le territoire intercommunal se voit aujourd'hui investi d'une fonction stratégique à l'échelle régionale, du fait de sa situation géographique et de sa desserte routière et autoroutière (N7, A79). À ce titre, il accueille plusieurs zones d'activités économiques d'envergure :

- Les sites d'activités de Dompierre-sur-Besbre, en cours de développement, qui constituent des pôles logistiques et industriels majeurs à l'échelle du nord de l'Allier, avec un positionnement stratégique sur l'A79.
- Les zones d'activités de Varennes-sur-Allier, qui bénéficient également d'une accessibilité renforcée depuis la N7 et participent à l'aménagement équilibré de l'espace régional en favorisant la répartition des activités économiques en milieu rural.
- Enfin, le parc d'activités du PAL, en partie situé à Saint-Pourçain-sur-Besbre, qui représente un pôle touristique et économique à rayonnement régional, avec des besoins d'aménagement spécifiques liés à l'accueil de visiteurs, à la logistique et à l'accompagnement des services associés.

Ces projets structurants, bien qu'initiés localement, répondent à des enjeux dépassant le seul périmètre intercommunal, en matière de développement économique, d'aménagement équilibré du territoire régional, ou encore de transition énergétique, conformément aux ambitions du SRADDET.

À ce titre, la consommation foncière induite par ces projets devrait être mieux partagée ou

soutenue à l'échelle régionale, ce qui n'est pas encore le cas. En l'absence de mécanisme de péréquation ou d'arbitrage foncier à ce niveau, le territoire prend à sa charge une part de la consommation foncière induite par ces fonctions supra territoriales.

2. L'intégration des « coups partis » depuis 2021

La trajectoire foncière intègre également les projets engagés ou rendus irréversibles depuis 2021, en cohérence avec l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience. Ces « coups partis » correspondent à des opérations d'aménagement, autorisées ou en cours de réalisation, avant ou en parallèle de l'entrée en vigueur des objectifs de ZAN. Ces projets, dont les autorisations sont acquises ou dont les travaux sont engagés, doivent être comptabilisés dans le calcul de la consommation, sans pour autant refléter la stratégie foncière actuelle.

Ils représentent une consommation contrainte, héritée des dynamiques antérieures, mais que le territoire assume pleinement dans une logique de sincérité des documents d'urbanisme. Leur prise en compte garantit une lecture réaliste et sincère de la trajectoire de consommation foncière.

3. Une trajectoire ajustée mais toujours conforme à l'objectif de sobriété

Malgré ce léger dépassement de l'enveloppe initiale, la trajectoire retenue demeure cohérente avec les objectifs de sobriété foncière, en ce qu'elle :

- S'inscrit dans une démarche de hiérarchisation des besoins fonciers (priorité donnée au renouvellement urbain, à la densification, à la requalification des friches, etc.) ;
- Limite la consommation d'espace aux secteurs strictement nécessaires, en articulation avec les besoins démographiques, économiques et les capacités d'accueil identifiées ;
- Est accompagnée de mesures concrètes de réduction de l'artificialisation nette, à travers des outils de suivi.

dans le rôle stratégique joué par le territoire à l'échelle régionale et dans la nécessaire prise en compte des dynamiques déjà engagées. Il ne remet pas en cause la volonté politique affirmée de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, ni la cohérence du PLU(i) avec les documents supra-communaux.

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Bilan de la consommation foncière (toutes vocations confondues, extension urbaine et renouvellement urbain compris)

Bilan de la consommation foncière (toutes vocations confondues, extension urbaine et renouvellement urbain compris)

	Habitat	Économie	Mixte	Autre	Consommation totale sur la période	Consommation annuelle
	ha	ha	ha	ha	ha	Ha/an
Rétrospectif 2011/2020 <i>Données du CEREMA</i>	188,90	51,20	1,80	13,50	255,60	25,56
2021/2035						
	Habitat	Economie	Equipements / loisirs	-	<i>PADD : Une consommation divisée en deux phases :</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2021/2030 : 127 ha • 2031/2035 : 32 ha Sur la période : 159 ha.	10,6 ha
Coups partis <i>Source : Portail de l'Artificialisation</i>	29,72	35,49	0,17	0,85	83,65	27,8
Projet de territoire <i>Le bilan de la consommation foncière fait état de la consommation foncière en extension urbaine (zones AU)</i>	24,8	65,1	16,8			
Total consommation <i>Incluant les coups partis</i>	54,5	100,5	17	0,8	172,8	11,5

En synthèse

L'ensemble des zones à urbaniser représente 172,8 ha répartis comme suit :

- 54,5 ha pour les zones à urbaniser à vocation habitat,
- 100,5 ha pour les zones à urbaniser à vocation économique,
- 17 ha pour les zones à urbaniser à vocation d'équipements et de loisirs.

Chapitre 3 : La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement

3. La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement

- A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones**
- B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation**
- C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD**
- D. Justification des différences entre les règles**

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

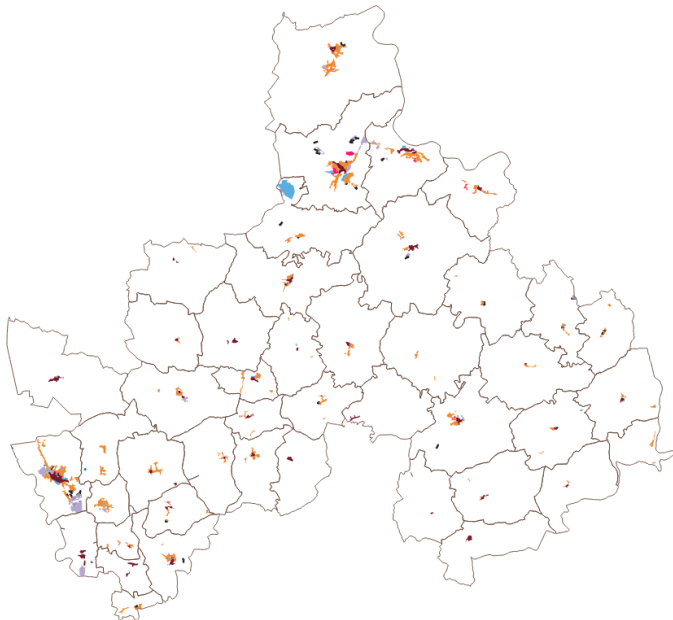
Zone	Surfaces (ha)	Sous-zones	Surfaces (ha)
Zone U	1 940,6	UA	413,5
		UB	1 083
		UC	46,7
		UE	75,9
		UL	103,9
		UX	217,6
Zone AU	155,3	1AU habitat	24,6
		2AU habitat	12,6
		1AU économie	65,1
		2AU économie	36,2
		1AUe	2,1
		1AUI	14,6
Zone A	66 840,2		
Zone N	40 501	NI	19,5
Total	109 437,1		

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Les zones urbaines et à urbaniser

Les zones urbaines et à urbaniser

Les zones constructibles (zones urbaines U et à urbaniser AU) sont issues de l'approche spatiale du diagnostic. Il s'agit des secteurs stratégiques identifiés et permettant la mise en œuvre du projet de territoire.



Les zones urbaines et à urbaniser de la communauté de communes d'Entr'Allier Besbre et Loire

Les zones urbaines

Les zones U mixtes et à vocation principale d'habitat.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ils permettent :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal– Rapport de justifications – Version pour arrêt

- D'« Assurer un développement économe et équilibré du territoire » (1.1)
- De « Réhabiliter le parc ancien et les centres-bourgs » (1.4)
- De « Maintenir le commerce de proximité et éviter la dispersion de l'offre commerciale » (2.3)
- De « Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques » (axe 3.1)

Ces zones U en fonction des morphologies et des fonctions urbaines des communes ont été différenciées afin de maintenir les particularités et caractéristiques des communes. Les zones U comprennent ainsi les sous-zones UA, UB et UC qui sont elles-mêmes déclinées en trois sous-groupes afin de traduire réglementairement et de manière fine les caractéristiques propres du territoire.

La limite de ces zones U est définie selon la méthode présentée dans l'étude de densification du rapport de présentation. Le découpage de certaines zones U permet de tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales des communes, d'assurer la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue, de préserver les caractéristiques paysagères fortes du territoire qui lui confèrent une identité particulière et de préserver l'activité agricole existante.

Les zones ciblent également des hameaux définis autour d'un regroupement d'habitations existants. Ils ont été retenus car il s'agit de secteurs présentant l'ensemble des conditions requises pour être constructibles (capacité des réseaux, accessibilité, ...), permettant d'accueillir de nouvelles constructions sans étendre l'enveloppe urbaine existante du hameau, et peu ou pas concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles.

L'ensemble des zones U contribuent à limiter le recours aux extensions urbaines par

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Les zones urbaines et à urbaniser

l'accueil de nouvelles habitations sur des secteurs déjà bâtis.

Les zones UX, sont des zones économiques à renforcer, à proximité des axes de déplacements majeurs pour :

- « Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises » (2.1)
- « Consolider les filières fortes et identitaires du territoire, puis diversifier l'économie » (2.2)

La limite de ces zones U est définie sur la base des limites existantes dans les documents d'urbanisme communaux, réajustée en fonction de l'évolution de ces zones (ancienne zone AU économique aujourd'hui urbanisée) et en fonction des usages observés et des retours d'expérience des communes sur l'évolution de ces espaces.

Les zones UE, ciblent à la fois certains sites d'équipements publics qui ont vocation à être confortés et/ou aménagés pour des projets communaux, intercommunaux ou départementaux, et les sites d'équipements majeurs du territoire et donc d'intérêt communautaire, les collèges, le siège de la communauté de communes, les grands équipements sportifs, etc.

Le classement en zone UE permet ainsi de pérenniser la vocation spécifique de ces sites. Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD, à savoir :

- « Maintenir et renforcer une offre de services et d'équipements adaptée et accessible à tous » (2.4)

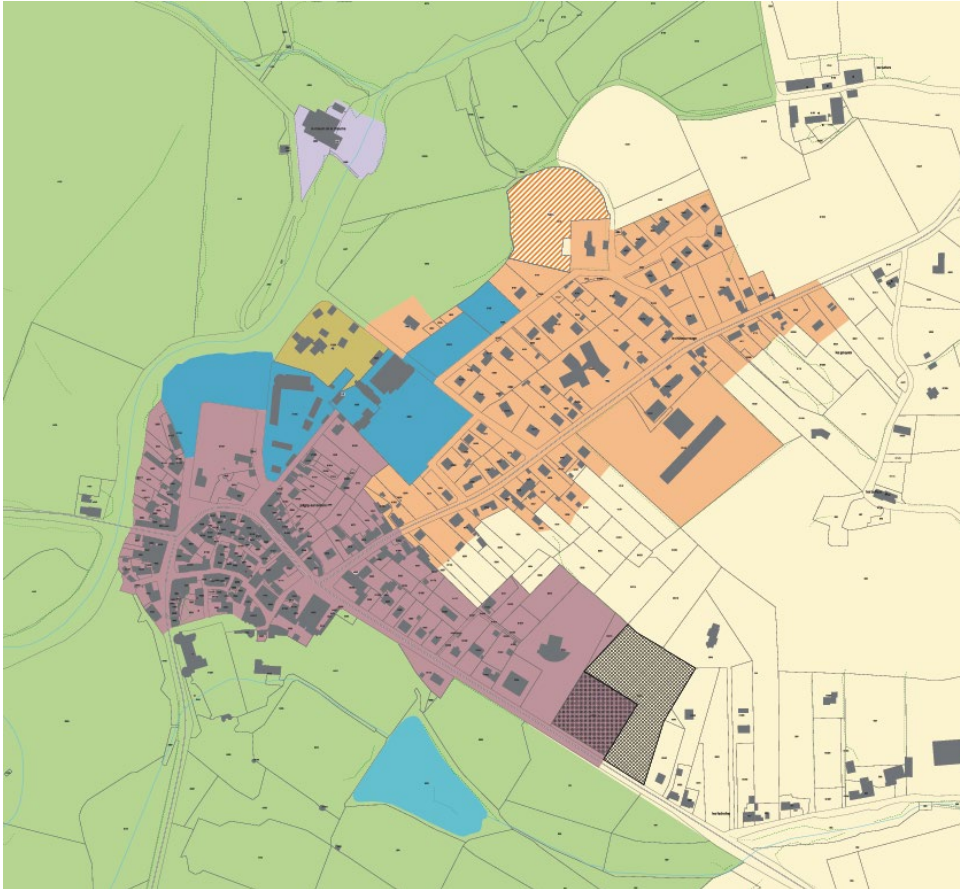


Zones urbaines de Monétay-sur-Loire

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Les zones urbaines et à urbaniser



Zones urbaines de Jaligny-sur-Besbre

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat, d'équipements et économiques sont localisées dans le prolongement des zones urbaines afin de permettre le développement des zones d'habitats, des zones économiques et des équipements et loisirs:

- « Assurer un développement économe et équilibré du territoire » (1.1)

Le choix du positionnement des zones AU a pris en considération en plus des critères précédents, les enjeux agricoles. Toutefois, le positionnement de certains secteurs, une fois les critères environnementaux, la couverture en réseaux, la proximité des centres-bourgs, ... étudiés, n'a pu être réalisé sans venir « découper » le parcellaire agricole et redéfinir les critères d'accès à certaines parcelles agricoles. Les OAP des communes concernées viennent donc préciser le maintien des accès aux parcelles agricoles dans les futurs aménagements, et prévoir la gestion des interfaces entre les zones agricoles et les secteurs de développement.

Les secteurs à urbaniser du territoire PLUi ont été classés en zone 1AU et 2AU, puisque ces derniers sont aujourd'hui desservis en réseaux.

Article R151-20 du CU : « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Il est à noter que la consommation foncière engendrée par cette zone AU ainsi que la programmation logements envisagée font partie intégrante de la déclinaison du PADD.

Les zones en extension à vocation d'habitat

L'ensemble des zones en extension à vocation d'habitat ont pour objectif l'accueil d'une

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Les zones urbaines et à urbaniser

programmation de logements visé par le PADD et correspondant à la création d'environ 890 logements.

Leur localisation tient compte :

- de la proximité avec les espaces structurants des communes (église, mairie, école, etc.)
- des objectifs d'aménagement et de développement des élus du territoire (renforcement d'une centralité, lien avec les équipements, ...),
- de l'accessibilité des sites mobilisables,
- des contraintes environnementales,
- de la proximité des exploitations/activités agricoles voisines,
- de la présence et du dimensionnement des réseaux.



Zones à urbaniser à vocation d'habitat de Treteau

Les extensions à destination d'équipements

Les surfaces sont proportionnées aux besoins liés au programme et communiquée par les élus. La localisation est définie par :

- la nature du projet,
- le contexte environnant (présence d'équipements à proximité, secteurs de développement résidentiel, ...),
- l'accessibilité nécessaire,
- le foncier plus ou moins mobilisable.



Zones à urbaniser à vocation d'équipement du Pin

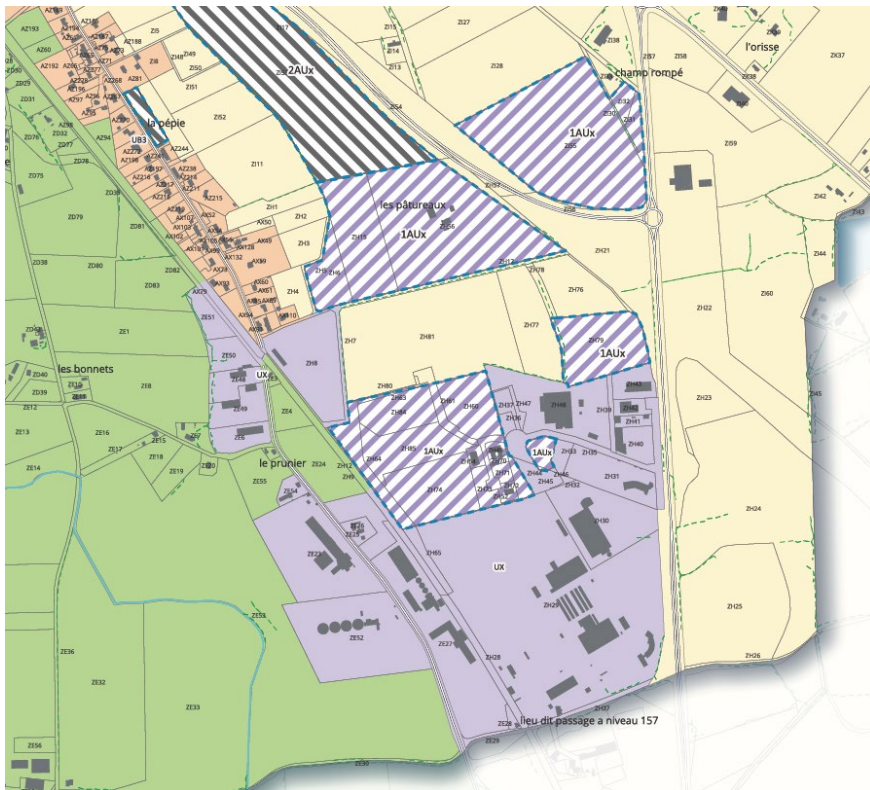
La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Les zones urbaines et à urbaniser

Pour les extensions à destination d'économie, elles correspondent à la répartition arbitrée par les élus. Leur localisation est ensuite ajustée en fonction :

- de l'accessibilité des espaces,
- de leur visibilité,
- de la mobilisation plus ou moins facile du foncier,
- de la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles.



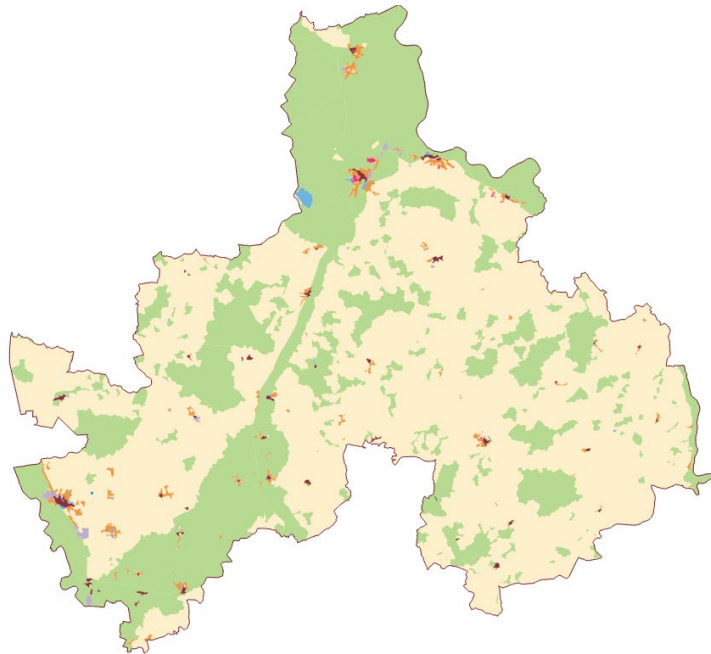
Zones à urbaniser à vocation économique de Varennes-sur-Allier

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles

Les zones A et N, la traduction de la trame verte et bleue et le développement des activités agricoles.



■ N ■ A

Les zones agricoles

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement

nécessaires.

Les zones A sont les secteurs stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole.

- « Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques » (3.1)
- « Préserver le paysage rural bocager » (3.3)

Les zones naturelles et forestières

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (R151-24 du Code de l'Urbanisme).

Les zones N sont les secteurs stratégiques de la trame verte et bleue du territoire pour :

- « Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques » (3.1)
- « Préserver le paysage rural bocager » (3.3)
- « Préserver la ressource en eau de manière quantitative et qualitative » (3.3)

Sont classés en N les secteurs suivants :

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Les zones agricoles et naturelles

- Les zones à forts enjeux cumulées avec des zones à enjeux secondaires.
- Certains secteurs à enjeux secondaires sont classés en zones N afin de définir des continuités entre les zones N les plus structurantes.
- Les espaces exploités et concernés par un seul type d'enjeu environnemental secondaire
- Les espaces exploités, non concernés par un enjeu environnemental fort et faisant l'objet d'un projet.

Les secteurs à forts enjeux sont :

- ZNIEFF de type I
- Territoires humides
- Zones inondables par débordement de cours d'eau en dehors des zones urbaniser stratégiques
- Réservoirs de biodiversités (SRCE)
- Les périmètres de captage

Les secteurs à enjeux secondaires sont les suivants :

- Boisements, forêts et leurs abords : (CLC2012 / IGN),
- Secteurs potentiellement humides (source DREAL),
- Secteurs de prairies,
- Fonds de vallées humides.

Les limites de ces secteurs N sont définies par :

- le parcellaire,
- les haies et boisements,
- les routes et chemins,
- Les espaces bâtis proches des zones N définies selon les critères précédents. L'objectif est de préserver les franges de ces espaces bâtis.

Ne sont pas inclus dans les zones N :

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

A. Justification des choix opérés pour la délimitation des zones

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

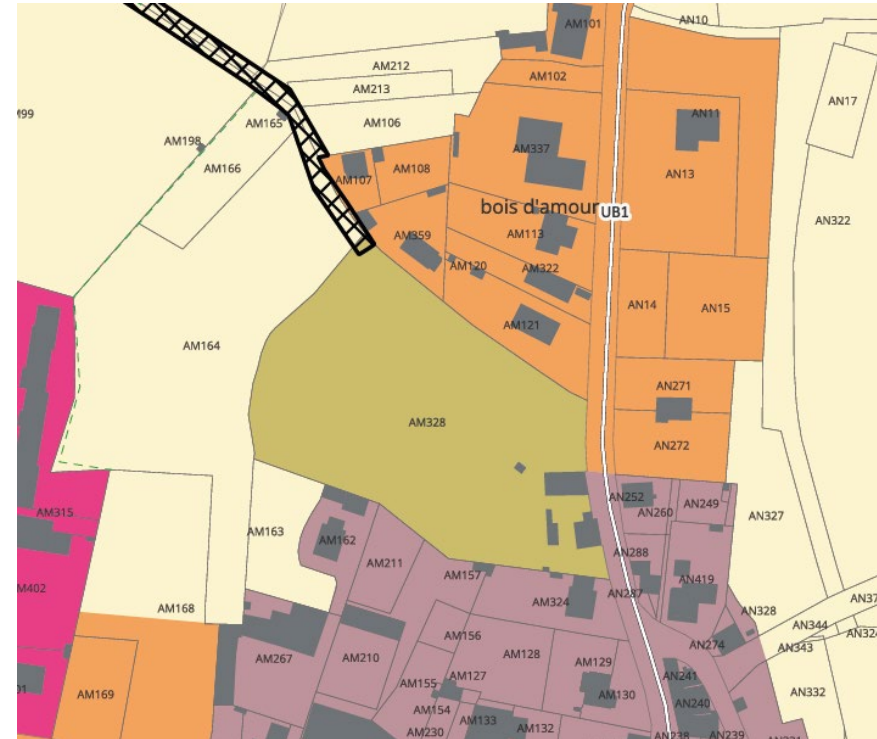
Les zones NI correspondent à des secteurs permettant d'accompagner le développement des artisans et des petites entreprises en zones rurales et à encourager le tourisme de nature sur le territoire d'Entr'Allier Besbre et Loire.

Les STECAL à vocation économique de tourisme et de loisir permettent de répondre aux enjeux du PADD :

- « 2.1 Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises »
- « 2.5 Structurer et diversifier l'offre touristique »

Le territoire compte 8 STECAL à vocation de loisir et de tourisme en zone NI :

- Varennes-sur-Tèche : 1 STECAL
- Langy : 1 STECAL
- Dompierre-sur-Besbre : 2 STECAL
- Le Donjon : 1 STECAL
- Jaligny-sur-Besbre : 1 STECAL
- Trézelles : 1 STECAL
- Pierrefitte-sur-Loire : 1 STECAL



STECAL à vocation touristique au Donjon

Le STECAL ont été identifiés sur le territoire. Pour certains d'entre eux, une continuité avec un classement en zone urbaine est constatée.

Le classement en STECAL reste toutefois dument justifié au regard des particularité territoriales. En effet dans l'ensemble des cas, une coupure franche entre le secteur urbain et le secteur classé en STECAL peut être observée (rupture avec la voirie, frange paysagère masquant les secteurs de STECAL).

Par ailleurs, la vocation des sites à encadrer et sensiblement différentes mais conserver des objectifs de développement touristiques doux et de nature.

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Le cadre réglementaire

B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Le cadre réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6, L151-6-1, L151-6-2, L.151-7 et L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations

d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie ».

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP thématiques

lesdits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLUi.

Les OAP permettent de préciser la programmation des sites stratégiques et d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces sites sont définis comme suit :

- Les extensions urbaines
- Les sites de renouvellement urbain majeurs du territoire présentant un enjeu important en matière de création de logements ou d'activités et dont la mutation doit être encadrée au regard des enjeux d'accessibilité, d'insertion dans le paysage urbain, de formes bâties, de prise en compte des contraintes d'aménagements, ...
- Les emprises non construites situées dans les enveloppes bâties des villages et bourgs et présentant des potentiels de densification importants au regard de leur superficie (parcelles supérieures à 3000m²),

Les OAP thématiques

Les OAP thématiques concernent l'ensemble du territoire de d'Entr'Allier Besbre et Loire. Elles abordent une ou plusieurs thématiques stratégiques pour la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Le PLUi comprend deux OAP thématiques :

- Trame Verte, Bleue et Noire,
- Commerce et artisanat.

Chacune des OAP thématiques du PLUi est composée des éléments suivants :

1. Les points clés du diagnostic : il s'agit d'une synthèse les principaux éléments relatifs à la thématique concernée par l'OAP, qui sont développés dans le diagnostic du rapport de

présentation du PLUi ;

2. Les objectifs du PADD : il s'agit d'un rappel des principaux objectifs exprimés par le PADD du PLUi sur la thématique concernée par l'OAP ;

3. Les orientations : les OAP thématiques comprennent différents types d'orientations :

- Des orientations transversales, avec lesquelles l'ensemble des projets doivent être compatibles, quelle que soit leur localisation sur le territoire,
- Des orientations localisées, qui concernent uniquement les projets situés dans certains secteurs stratégiques, identifiés dans l'OAP. Ces orientations localisées sont accompagnées d'une carte qui repère leur localisation sur le territoire,
- Ces orientations peuvent être accompagnées de schémas ou illustrations.

L'OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Cette OAP est devenue obligatoire avec la loi Climat et Résilience, elle traduit notamment l'axe 3 du PADD : « Maintenir un territoire de biodiversité résilient »

L'OAP thématique permet ainsi de décliner graphiquement et réglementairement les orientations du PADD suivantes :

- Préserver le paysage rural bocager,
- Préserver la ressource en eau de manière quantitative et qualitative,
- Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques.

L'intercommunalité d'Entr'Allier Besbre et Loire se trouve être un territoire fortement rural. L'OAP TVBN en complémentarité du zonage et du règlement permet ainsi d'inscrire des principes d'aménagement et de traduire les spécificités locales en matière de paysage et d'environnement.

L'OAP aborde ainsi la préservation et le renforcement de la trame verte (préservation

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

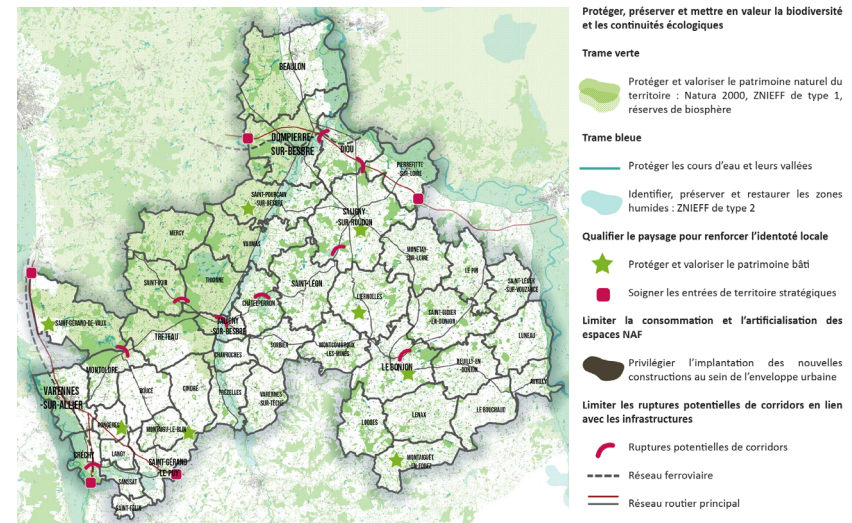
B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP thématiques

d'espaces de nature en milieu urbain, maintien des ripisylves, limitation de l'urbanisation en classant certaines parcelles jusqu'alors constructibles en zone naturelle, préservation de la côtière boisée, préservation d'îlots verts au sein de l'enveloppe urbaine, augmentation de la part végétale et de pleine terre dans les projets urbains...).

En complément, l'OAP aborde la question de la trame bleue et de sa traduction au sein du PLUi. Le PLUi intègre à la fois la préservation des zones humides, des cours d'eau, impose des reculs pour les aménagements et les constructions. La gestion des eaux pluviales est également fortement renforcée par rapport au document en vigueur ce qui renforce la prise en compte des ressources et du sujet de l'eau dans l'aménagement territorial.

L'OAP se complète également par un focus sur la trame noire. Sont ainsi retranscrits des objectifs de préservation des zones à enjeux nécessitant une préservation/restauration de la qualité de l'environnement nocturne renforcée : les réservoirs de biodiversité primaire et secondaire, les corridors écologiques, les espaces verts supports de biodiversité urbaine et les zones urbaines à fort potentiel écologique. L'OAP est complétée par des indications en termes d'utilisation du matériel d'éclairage et de modèles à privilégier.



L'OAP Commerces et artisanat

Cette OAP permet de traduire notamment l'axe 2 du PADD : Renforcer le dynamisme de la commune, en soutenant le développement des différents secteurs économiques du territoire et notamment.

L'OAP thématique Commerce et artisanat présente la stratégie commerciale d'Entr'Allier Besbre et Loire et des 44 communes qui en sont membres en matière d'implantation des locaux commerciaux à l'échelle du territoire.

Les commerces sont en nombre insuffisant sur le territoire d'Entr'Allier Besbre et Loire et leur qualité est inégale : certains sites commerciaux sont dégradés, en particulier dans les centralités ; l'état des locaux commerciaux est souvent déficient, la lisibilité de l'offre et sa diversité insuffisantes.

Le potentiel de consommation est en croissance, mais reste limité par les caractéristiques sociodémographiques du territoire (revenu médian par unité de consommation faible, etc.). La part des salariés dans le potentiel de consommation est encore limitée, mais

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP thématiques

devrait tendre à s'amplifier du fait des projets à venir.

La requalification et le renforcement de la vitalité des centralités existantes seront rendus possibles par le fort développement attendu de la population et des emplois de d'EABL, à la condition que les aménagements des centres-villes permettent de renforcer leur attractivité et que la répartition des nouveaux commerces soit équilibrée entre les polarités existantes et nouvelles. Il s'agit ainsi d'organiser les nouvelles dynamiques commerciales qui devraient naître du renforcement de l'offre de transports collectifs et de mobilité douce et de l'apport d'habitants.

On relève enfin des comportements d'achats spécifiques au territoire, qui orientent le développement du commerce : une forte emprise du format hypermarché sur les dépenses alimentaires, une forte fréquentation des marchés non sédentaires, une faible emprise du e-commerce. La voiture est encore le mode de déplacement majoritaire pour les achats courants.

L'OAP Commerce et artisanat a pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complément des dispositions du règlement, de favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale. L'OAP traduit donc les orientations et les objectifs du PADD suivants :

- « Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises »
- « Maintenir le commerce de proximité et éviter la dispersion de l'offre commerciale »

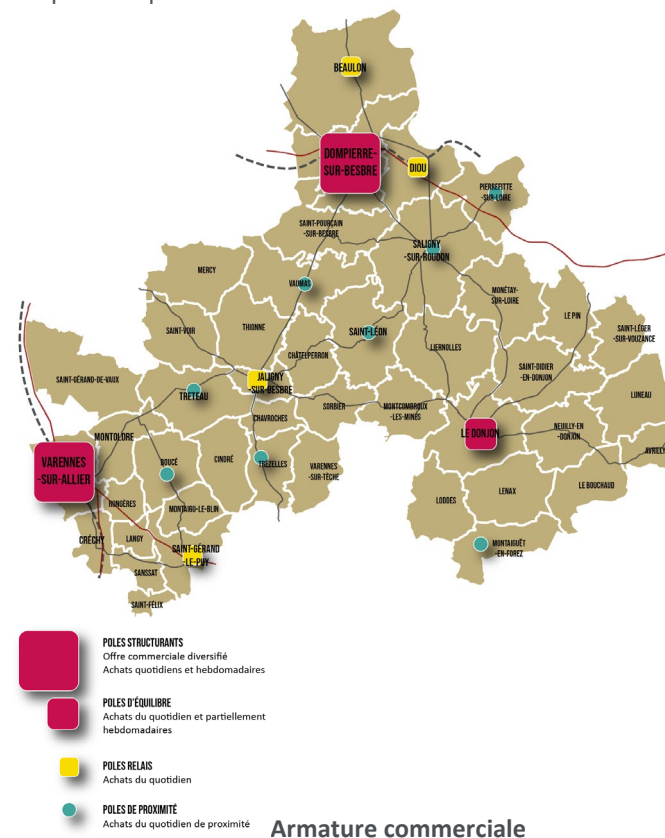
L'OAP se structure autour de 2 types d'orientations :

- Les orientations transversales :

- Prioriser le renforcement de l'existant dans les pôles structurants et les pôles d'équilibre,
- Densifier le maillage tout en préservant l'équilibre commercial,
- Garantir l'intégration urbaine, paysagère et architecturale,
- Optimiser les espaces commerciaux et artisanaux et renforcer leur accessibilité.

- Les orientations applicables à chaque type de pôle commercial et/ou à chaque pôle commercial existant ou projeté repéré sur la carte de l'armature commerciale cible figurant dans l'OAP :

- Les pôles structurants
- Les pôles d'équilibre
- Les pôles relais
- Les pôles de proximité



La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles

L'élaboration de la majorité de ces OAP se fonde sur une étude urbaine et/ou architecturale de cadrage et de programmation préalable.

Le PLUi affiche 86 OAP sectorielles toutes vocations confondues permettant d'affirmer et de décliner les orientations du PADD par secteurs en complémentarité du zonage et du règlement écrit. Elles permettent en fonction des secteurs de définir une programmation (logements, mixtes, ...) ou encore d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés.

Les périmètres faisant l'objet d'OAP sectorielles ont été définis dans la mesure où ils concernent des sites dont l'évolution contribuera à la mise en œuvre des objectifs du PADD.

La cohérence des OAP sectorielles avec les objectifs du PADD

Thématique majeur des OAP	Objectifs du PADD	Nombre d'OAP	Communes concernées
Les OAP en faveur de l'habitat et la redynamisation du territoire	L'Axe 1 du PADD fixe comme objectif : « 2.1 Assurer un développement économe et équilibré du territoire » ; « 1.2 Maintenir les habitants sur le territoire et tendre vers une croissance retrouvée » ; « 1.3 Garantir la production d'une offre de logements	18 en zone urbaine 16 en 1AUa et b et 10 en 2AU	Beaulon, Chavroches, Cindré, Créchy, Diou, Dompierre-sur-Besbre, Jaligny-sur-Besbre, Langy, Le Bouchaud, Le Donjon, Le Pin, Lenax, Liernolles, Luneau, Mercy, Monétay-sur-Loire, Montaigu-le-Blin, Pierrefitte-sur-Loire, Saint-Félix, Saint-Gérand-le-Puy, Saint-Léger-sur-Vouzance, Saint-Léon, Saint-Voir, Saligny-sur-Roudon, Sorbier, Treteau, Trézelles, Varennes-sur-Allier

	diversifiée et attractive pour toutes les générations »		
Les OAP en faveur du développement économique et de la redynamisation des zones d'activités	L'Axe 2 du PADD fixe comme objectif de : « 2.1 Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises » « 2.2 Consolider les filières fortes et identitaires du territoire, puis diversifier l'économie »	12 1AUx et 13 2AUx	Beaulon, Saint-Pourçain-sur-Besbre, Saligny-sur-Roudon, Varennes-sur-Allier, Le Pin, Dompierre-sur-Besbre, Le Donjon, Diou
Les OAP en faveur des équipements	L'Axe 2 du PADD fixe comme objectif de : « 2.4 Maintenir et renforcer une offre de services et d'équipements adaptée et accessible de tous »	2 1AUe	Le Pin, Varennes-sur-Allier
Les OAP en faveur des activités touristiques et de loisirs	L'axe 2 du PADD fixe comme objectif de « 2.5 Structurer et diversifier l'offre touristique »	1 1AUI	Saint-Pourçain-sur-Besbre

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sectorielles

En application de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, les périmètres OAP sectorielles sont matérialisés sur le règlement graphique du PLUi.

Les OAP sectorielles sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations.

Les OAP sectorielles sont réparties en trois catégories :

- Les OAP sectorielles à vocation d'habitat,
- Les OAP sectorielles à vocation d'équipement et de loisirs / tourisme,
- Les OAP sectorielles à vocation économique.

Les OAP sectorielles du PLUi sont généralement composées des éléments suivants:

1. Une présentation du contexte et des enjeux : la localisation du secteur ; le périmètre dans lequel les orientations sont applicables ; les caractéristiques urbaines, paysagères, sociales, etc.
2. Des orientations écrites : Le contenu des OAP peut varier en fonction des caractéristiques du site et du projet envisagé. De manière générale (mais non systématique), les orientations contenues dans les OAP sectorielles portent sur les thématiques suivantes :
 - Préciser les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement) ou simplement laisser le règlement seul organiser ce point,
 - Préciser les attendus en termes de végétalisation des parcelles ou simplement laisser le règlement écrit s'appliquer,
 - Définir les mutualisations d'accès à prévoir et l'organisation du réseau viaire interne,
 - Préciser des conditions de phasage des opérations,
 - Définir des espaces préférentiels pour l'implantation des différentes formes urbaines prescrites,
 - La nature et la localisation des espaces publics à créer,

- Identifier les grands enjeux paysagers à intégrer,
- Identifier les haies existantes à protéger ou les haies à créer au sein des secteurs urbanisés ou en franges et donc non identifiées au règlement graphique.

3. Un ou plusieurs schéma(s) d'orientations dont la légende décline, complète et localise, de façon thématique et pédagogique, les orientations écrites de l'OAP.

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée.
- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'espaces végétalisés.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera à créée.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel en accession privée et/ou locative pour accueillir environ 4 logements.

Phasage de l'opération

- Moyen terme



Exemple d'OAP sectorielle à vocation d'habitat à Saint-Léon

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sectorielles

Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

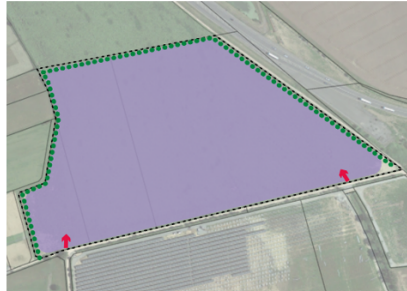
- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantageusement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales.



dont :

- 24,6 ha à vocation d'habitat,
- 65,1 ha à vocation économique,
- 16,7 ha en équipement et loisirs.

Exemple d'OAP sectorielle à vocation d'activité à Varennes-sur-Allier

Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public.
- Etant implanté à côté d'un espace vert à protéger, le site devra inclure un espace vert tampon aménagé, afin de permettre une continuité et qualité paysagère entre les deux espaces.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera créée
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les différents équipements.
- Le revêtement du parking devra être aménagé de manière à maximiser la perméabilité du sol.

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantageusement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales.



Exemple d'OAP sectorielle à vocation d'équipement de Le Pin

Ainsi, les OAP en zone 1AU permettent d'encadrer l'aménagement de 155,3 hectares,

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Ces enjeux et la méthode pour leur définition sont présentés dans les deux précédentes parties de ce volet du rapport de présentation.

La partie réglementaire a été élaborée de telle sorte à répondre aux différents enjeux qui ont conduits au zonage.

Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaires et mobilisés sur tout ou parties du territoire, selon les besoins et les situations.

Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales

Le zonage

Le zonage permet d'organiser et de spatialiser le développement du territoire.

- Via les principales zones (UA, UB, UC, UX, UE, AU, A et N),
- Via les sous-zones (UA1/UA2/UA3, UB1/ UB2/UB3, UC1/UC2/UC3 ; NI) permettant le développement de l'urbanisation en fonction du contexte local et en tenant compte des caractéristiques paysagères et environnementales des communes.

Les zones AU ont également fait l'objet d'une déclinaison en sous-zones, en lien avec la déclinaison des zones urbaines afin d'assurer une cohérence morphologique des secteurs de développement avec leur contexte urbain. (AUa /AUb).

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal– Rapport de justifications – Version pour arrêt

Le règlement

Le **règlement écrit** permet de fixer les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones en :

- Clarifiant les règles d'organisation spatiale du bâti, d'aspect architectural des constructions, de traitement des espaces libres et de gestion du stationnement afin de maintenir les qualités urbaines, architecturales ou paysagères des espaces existants et/ou contribuer à la mise en place d'ambiances « urbaines ou paysagères » souhaitées, et avoir une gestion cohérente du stationnement qui ne nuit pas à la qualité des espaces publics,
- Définissant les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets en matière de desserte de réseaux et d'accessibilité des parcelles.

Le **règlement graphique** est mobilisé pour identifier des « exceptions », liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones via les outils suivants :

- L'Article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorisant les changements de destination en zone agricole ou naturelle pour des bâtiments anciens préalablement identifié,
- L'Article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme liés à la protection du patrimoine culturel ou écologique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (sectorielles et thématiques)

Les Orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la programmation des sites stratégiques et d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces sites sont définis comme suit :

- Les sites de renouvellement urbain majeurs de la commune ou des espaces de densification, présentant un enjeu important en matière de création de logements ou d'activités et dont la mutation doit être encadrée au regard des enjeux

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

d'accessibilité, d'insertion dans le paysage urbain, de formes bâties, de prise en compte des contraintes d'aménagements.

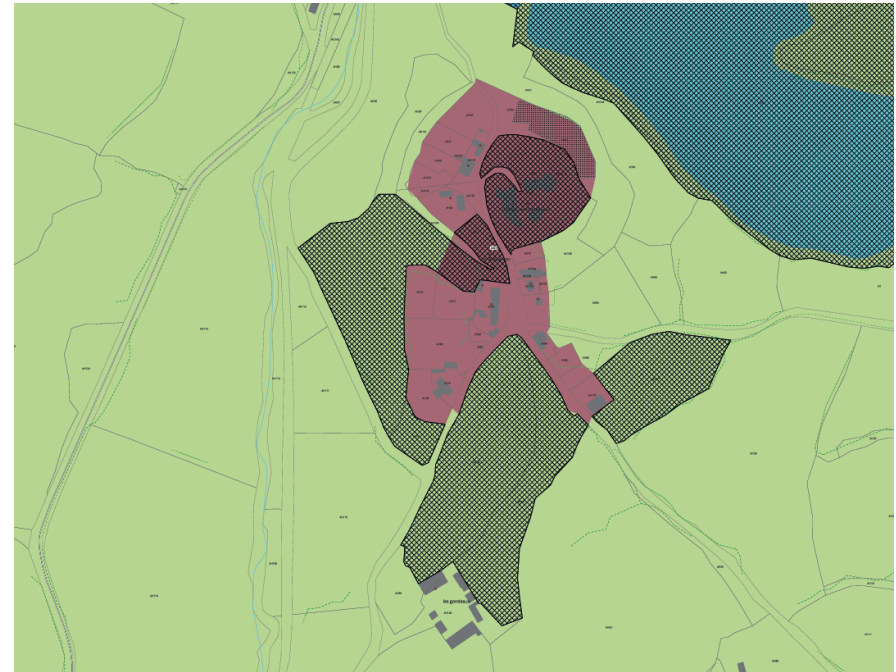
- Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon la nature des sites (frange urbaine/entrée de ville, centralité à renforcer, proximité des équipements, continuités écologiques, topographie, cônes de vue, etc.).

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert...

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également en annexe du règlement. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.



Exemple d'emplacements réservés de Châtelperron

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

Mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N)
- Le règlement sur les clôtures en limites de zones A et N, ainsi qu'à l'interface entre les zones A/N et les zones U afin de favoriser les perméabilités entre les espaces urbains et non urbains,
- Les coefficients de perméabilité, d'emprises végétalisées ou l'obligation de plantation d'arbres,
- Le règlement graphique via l'article L151-23 du CU (continuités écologiques en zones naturelles et agricole et en zones urbaines)
- Les haies à protéger,
- Les mares à préserver,
- Les parcs arborés, les vergers, les trames de jardins à préserver,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N avec le maintien des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et les hameaux et l'identification d'un nombre de hameaux constructibles réduit,
- Le classement des haies les plus stratégiques identifiées par les élus sur la base de leur connaissance fine du terrain, des usages et de leur rôle,
- L'identification d'espaces inconstructibles au sein des zones urbanisées, via la mise en place de zone A ou N ou par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU,
- L'article 11 qui règlemente les clôtures :
 - En limites de zones U/A, U/N, AU/N, AU/A, les clôtures doivent être perméables et permettre le passage de la petite faune

- En zones A et N, les clôtures en limites séparatives maçonnées sont interdites.

La préservation du patrimoine paysager et architectural

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les communes de l'intercommunalité sont riches d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des articles L.151-19 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local appartenant au registre des activités humaines qu'elles aient été civiles (mairies, anciens édifices publics...), religieuses/commémoratives (églises, calvaires, presbytères, etc.), résidentielles (maisons de caractère ou traditionnelles manoirs, châteaux, clos-masures...), rurales ou agricoles (lavoirs, pigeonniers, corps de ferme, granges traditionnelles...), artisanales, économiques ou militaires (motte féodale, etc.).

Il s'agit ainsi de préserver le patrimoine qui constitue l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privatifs et ne font pas l'objet d'autres protections juridiques. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLUi.

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir. Des prescriptions spécifiques ont également été édictées dans le règlement écrit afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation de ce petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale. Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme.

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

La prise en compte des risques

Les projets de construction et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL, la prise en compte des cartes recensant les cavités sur le territoire ainsi que la prise en compte des risques d'inondation (notamment les secteurs couverts par un PPRI) et la prise en compte des secteurs soumis aux risques de ruissellement majoritairement présent sur le territoire.

Le règlement graphique identifie l'ensemble des secteurs à risque du territoire, et le règlement écrit au sein de chacune des zones du territoire renvoi aux dispositions générales et à la prise en compte des cartes de risques présent sur le territoire.

Définition des accès et gestion du stationnement

Afin de garantir la sécurité des personnes, toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- des résidences universitaires mentionnées.

L'optimisation de la ressource en eau

Pour l'ensemble des zones, le règlement prévoit d'autoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire :

- Pour un usage intérieur (évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté),
- à l'extérieur, notamment pour l'arrosage des plantes et le nettoyage d'un véhicule.

Ainsi, les différents outils règlementaires mobilisés dans le PLUi permettent des degrés de précision adaptés aux particularités locales et permettant une réponse optimisée en termes de planification de la mise en œuvre du projet.

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

PADD Axe 1 : Promouvoir un développement équilibré du territoire			
1.1 Assurer un développement économe et équilibré du territoire			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« De poursuivre son développement sur un modèle de sobriété et d'économie d'espace pour préserver au maximum les espaces naturels, agricoles et forestiers. »</p> <p>« D'organiser son territoire de manière équilibrée en valorisant les identités et les complémentarités des bassins de vie, et en veillant à la bonne intégration et à la vitalité de toutes les communes dans le fonctionnement intercommunal. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le zonage est adapté (via les zones U et AU) aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et du décret ZAN Le zonage (zones U et AU) est réalisé en fonction des objectifs de productions de logements 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en réglementant le caractère architectural 	<ul style="list-style-type: none"> La programmation des OAP permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat
1.2 Maintenir les habitants sur le territoire et tendre vers une croissance retrouvée			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Une première phase du PLUi (2019-2029) durant laquelle les efforts du territoire permettent d'enrayer la perte de population et de la stabiliser. Une croissance démographique de l'ordre de 0% est estimée.</p> <p>Une deuxième phase du PLUi (2030-2035) qui permet au territoire d'accueillir de manière modérée de nouveaux habitants. Une croissance démographique de l'ordre de 0,2% par an est estimée, soit un gain d'environ 53 habitants par an. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le zonage est adapté (via les zones U et AU) aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et du décret ZAN Le zonage (zones U et AU) est réalisé en fonction des objectifs de productions de logements 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en réglementant le caractère architectural 	<ul style="list-style-type: none"> La programmation des OAP permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat
1.3 Garantir la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les générations			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« En favorisant l'accession à la propriété des jeunes ménages. »</p> <p>« En poursuivant l'amélioration du parc locatif social et sa transformation au regard des typologies de logements demandées. »</p> <p>« En accroissant la possibilité de parcours résidentiels sur le territoire. »</p> <p>« En accompagnant le vieillissement des aînés par la poursuite d'un développement résidentiel couplé à l'implantation de services et d'équipements. »</p> <p>« En répondant aux processus de décohabitation par des formules adaptées : collectif, colocation, habitat intergénérationnel. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le zonage est adapté (via les zones U et AU) aux objectifs de productions de logements défini au regard de l'étude de densification du tissu urbain existant 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en réglementant le caractère architectural 	<ul style="list-style-type: none"> La programmation des OAP permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat
1.4 Réhabiliter le parc ancien et les centres-bourgs			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« De requalification du parc privé dans un souci</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le zonage est adapté (via les zones U et AU) 		<ul style="list-style-type: none"> La programmation des OAP permet de fixer

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

<p>d'amélioration des conditions de logement (confort et performances énergétiques). »</p> <p>« De réoccupation des logements vacants dans une perspective de revitalisation des centres-bourg. »</p> <p>« Une première phase du PLUi durant laquelle les efforts sont surtout concentrés sur la requalification du parc existant et la limitation de la vacance. »</p> <p>« Une deuxième phase du PLUi durant laquelle le renforcement de la production neuve est affirmé. »</p>	<p>aux objectifs de productions de logements</p>	<p>des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat</p>
---	--	---

1.5 Encourager la mobilité active en milieu rural

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Maintenir et conforter les équipements (notamment les espaces de coworking) et services de proximité (alimentation, santé, services publics, etc.) de chaque commune afin d'encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle. »</p> <p>« Poursuivre le développement des aménagements en faveur des mobilités douces (pistes cyclables et cheminements piétons) en et vers le centre-bourg et entre les communes pour les courtes distances et les loisirs. »</p> <p>« Inciter au pédibus ou vélo-bus pour le ramassage scolaire. »</p> <p>« Développer la mobilité partagée : encourager co-voiturage (stationnement, financement, etc.). »</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le zonage (zones, U et AU) permet de recentrer l'urbanisation sur les secteurs structurants du territoire et limiter le mitage et la dispersion de l'urbanisation Le maillage en liaisons douces sur le territoire protégés au titre de l'article L.151-39 du CU 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement permet une mixité des fonctions au sein des zones U et AU Il définit des règles d'implantation du stationnement au sein des différents secteurs 	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP sectorielles qui définissent des principes de liaisons douces, voies partagées. Certaines OAP définissent des principes d'amélioration et de sécurisation des accès/carrefours. Des principes de liaisons favorisées entre les secteurs de développement et les centres-bourgs afin de favoriser le recours aux modes actifs.

PADD | Axe 2 : Renforcer l'attractivité touristique et économique du territoire

2.1 Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Permettre l'accueil et l'évolution des entreprises implantées sur le territoire en confortant les zones d'activités existantes. Le PLUi identifie les zones à vocation industrielle et artisanale dans lesquelles les extensions et les nouvelles installations sont possibles. Il s'agit de privilégier le développement des zones existantes et celles qui sont facilement accessibles et aménageables, notamment aux abords des grandes infrastructures routières telles l'A79 et la RN7 notamment. »</p> <p>« Encourager le regroupement des entreprises dans des zones dédiées afin d'éviter la dispersion et le mitage des activités. »</p> <p>« Favoriser le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants dans une démarche de valorisation du patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none"> La délimitation des zones U et notamment les zones Ux, La localisation et le dimensionnement des zones AUx, Les STECAL économiques (NI) dédiés au développement d'activités de tourisme en zone N 	<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs UX bénéficient de règles spécifiques permettant de valoriser et favoriser l'implantation d'activités économiques (industrie, etc.) en ne compromettant pas les commerces et les artisans du territoire Les secteurs UA et UB bénéficient de règles permettant le maintien et l'implantation de commerces et d'activités aux cœurs des villes et villages 	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP sectorielles en extension de l'urbanisation à vocation économique permettent le développement des activités sur le territoire L'OAP commerce et artisanat permet d'encadrer le développement et l'implantation du commerce et de l'artisanat

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

bâti du territoire et de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. »			
2.2 Consolider les filières fortes et identitaires du territoire, puis diversifier l'économie			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« D'accompagner le devenir des activités existantes par la possibilité de développer des projets de diversification des exploitations agricoles, l'installation de nouvelles exploitations, l'évolution des activités artisanales ou encore le maintien des activités dans les centre-bourgs dans une logique de mixité fonctionnelle. »</p> <p>« De rendre possible de nouvelles initiatives par la mobilisation d'espaces fonciers ou immobiliers adaptés à chaque étape de développement des entreprises implantées/s'implantant sur Entr'Allier Besbre et Loire. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> La délimitation des zones U et notamment les zones Ux, La localisation et le dimensionnement des zones AUx, Les STECAL économiques (NI) dédiés au développement d'activités économiques d'artisanat et de tourisme en zone N 	<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs UX bénéficient de règles spécifiques permettant de valoriser et favoriser l'implantation d'activités économiques (industrie, etc.) en ne compromettant pas les commerces et les artisans du territoire Les secteurs UA et UB bénéficient de règles permettant le maintien et l'implantation de commerces et d'activités aux cœurs des villes et villages 	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP sectorielles en extension de l'urbanisation à vocation économique permettent le développement des activités sur le territoire L'OAP commerce et artisanat permet d'encadrer le développement et l'implantation du commerce et de l'artisanat
2.3 Maintenir le commerce de proximité et éviter la dispersion de l'offre commerciale			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Maintenir les commerces et services de proximité en accompagnant les mutations des locaux (agrandissements, mises aux normes, etc.), leur accessibilité et leur modernisation. »</p> <p>« Encourager les regroupements de commerces et services actuellement localisés sur des biens immobiliers obsolètes, non adaptés aux nouveaux besoins commerciaux. »</p> <p>« Améliorer l'accessibilité et la qualité des espaces publics dans les bourgs dans le cadre d'une politique générale de revitalisation. La qualité des espaces publics facilite l'accès aux commerces et aux services de proximité, ainsi que le déploiement d'une offre de commerces non sédentaires (marchés, événementiel, etc.). »</p> <p>« Maîtriser la création de m² commerciaux en dehors des centralités pour conserver une attractivité des centres-bourg du territoire. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> La délimitation des zones U et notamment les zones Ux, La localisation et le dimensionnement des zones AUx, Les STECAL économiques (NI) dédiés au développement d'activités économiques d'artisanat et de tourisme en zone N 	<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs UX bénéficient de règles spécifiques permettant de valoriser et favoriser l'implantation d'activités économiques (industrie, etc.) en ne compromettant pas les commerces et les artisans du territoire Les secteurs UA et UB bénéficient de règles permettant le maintien et l'implantation de commerces et d'activités aux cœurs des villes et villages 	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP sectorielles en extension de l'urbanisation à vocation économique permettent le développement des activités sur le territoire L'OAP commerce et artisanat permet d'encadrer le développement et l'implantation du commerce et de l'artisanat
2.4 Maintenir et renforcer une offre de services et d'équipements adaptée et accessible de tous			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Renforcer la présence de résidences seniors ou de formes d'habitat alternatives adaptées (habitat intergénérationnel, habitat adapté, etc.) dans les bourgs principaux. »</p> <p>« Soutenir et développer les services de prise en charge, d'accueil et de soins des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie : services à domicile, structures d'accueil, etc. »</p> <p>« Améliorer l'offre en équipements sportifs, culturels et</p>	<ul style="list-style-type: none"> Définition des zones UE et des zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipement (AUe) 	<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs UE bénéficient de règles spécifiques permettant de préserver les équipements existants 	<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs AUe permettent de préserver des espaces afin de favoriser l'implantation des équipements d'intérêt commun

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

<p>de loisirs dans les pôles structurants et capitaliser sur l'offre de loisirs de nature. »</p> <p>« Renforcer la présence de structures d'accueil de la petite enfance et maintenir les établissements scolaires. »</p> <p>« Lutter contre la désertification médicale en encourageant et en structurant l'implantation de structures pluridisciplinaires (maisons de santé) ou d'un réseau de professionnels de santé en itinérance, de manière à couvrir l'ensemble du territoire. »</p> <p>« Encourager la création d'espaces de rencontre et de lien social ouverts à tous, à l'image des tiers-lieux. »</p>			
<h3>2.5 Structurer et diversifier l'offre touristique</h3>			
<p>Principaux objectifs du PADD</p> <p>« Renforcer la mise en avant des atouts de leur territoire en fondant le développement touristique sur une démarche qualitative et durable qui ne remet pas en cause les piliers de la qualité environnementale du territoire (richesse de la biodiversité, qualité des cours d'eau et de la ressource en eau, absence de nuisances, etc.). »</p> <p>« Préserver la qualité du patrimoine architectural du territoire, vecteur de démarcation et d'attractivité touristique. »</p> <p>« Étoffer et diversifier l'offre d'hébergement avec une offre qui se démarque des pôles touristiques à proximité tels que Vichy et Moulins. »</p> <p>« Exploiter le potentiel de diversification de l'activité agricole vers le secteur du tourisme en encourageant l'hébergement et la restauration « à la ferme ». »</p> <p>« Développer l'offre de services en lien avec la présence du PAL, vitrine du territoire connu nationalement. »</p>	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les STECAL à vocation de loisirs et touristiques (NI) • Le maillage en liaisons douces sur le territoire protégés au titre de l'article L.151-39 du CU • L'identification des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU 	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions concernant l'évolution et l'encadrement des activités de loisirs et touristiques du territoire notamment dans les secteurs NI • Les dispositions encadrant les changements de destination 	<p>OAP</p>
<h3>PADD Axe 3 : Maintenir un territoire de biodiversité résilient face aux risques et au changement climatique</h3>			
<h4>3.1 Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques</h4>			
<p>Principaux objectifs du PADD</p> <p>« La définition d'une armature territoriale, visant à redonner à chaque village sa place dans le développement communal. »</p> <p>« Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace pour tendre vers une consommation nulle. »</p>	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un travail de déclinaison des Trames Vertes et Bleues à travers le zonage A et N notamment et via la préservation d'entités naturelles en zones urbaines • Les zones U et AU ont été définies sur la base des enjeux environnementaux et permettent ainsi d'écartier tout facteurs de risques 	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en règlementant le caractère architectural et paysager des nouvelles constructions. • Les dispositions générales ainsi que le règlement des différentes zones insistent 	<p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les OAP sectorielles et thématiques définissent des principes d'intégrations paysagères, le maintien de certains espaces paysagers et vise au renforcement préservation des éléments paysagers présents sur les parcelles • Les OAP sectorielles comprenant des zones humides ont été redessinées à la suite des

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

<p>« Une première phase (2025-2035) durant laquelle les efforts sont surtout concentrés sur une réduction de moitié de la consommation foncière (par une politique de densification, de réhabilitation et de renaturation) : une enveloppe maximale de 127 ha de consommation d'ENAF. »</p> <p>« Une deuxième phase (après 2035) durant laquelle le territoire s'efforcera de tendre vers une artificialisation nulle (horizon 2050) : une enveloppe maximale de 63 ha d'artificialisation. »</p>		<p>sur la prise en compte des risques et édictent des règles pour les secteurs concernés par la présence d'un risque</p>	<p>prospections écologiques</p>
<p>3.2 Préserver le paysage rural bocager</p>			
<p>Principaux objectifs du PADD</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>OAP</p>
<p>« Protéger les éléments patrimoniaux vernaculaires et naturels en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces bocagers et prairiaux notamment au sein du Bourbonnais ; • Les espaces boisés notamment au sein de la Sologne Bourbonnaise ; • Les espaces de plaines cultivées notamment au sein du Forterre. » <p>« Améliorer la qualité urbaine architecturale et paysagère des centres-villes et des polarités secondaires en tenant compte de leurs spécificités. »</p> <p>« Intégrer les nouvelles opérations d'aménagement urbain à l'environnement paysagé urbain et naturel existant (ex : interfaces et des lisières entre espaces naturels/agricoles et espaces urbanisés). »</p> <p>« Renforcer l'usage des matériaux locaux dans une architecture contemporaine. »</p> <p>« Préserver et valoriser les grands paysages grâce notamment à la préservation des vues lointaines. »</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Les entités patrimoniales classées au titre de l'art. L151-19 du CU et L151-23 du CU. • La protection du patrimoine naturel (mares, parcs arborés, trames de jardins, vergers, ...) identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU. 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en règlementant le caractère architectural et paysager des nouvelles constructions • Les dispositions générales ainsi que le règlement des différentes zones insistent sur la prise en compte des risques et édictent des règles pour les secteurs concernés par la présence d'un risque 	<ul style="list-style-type: none"> • Les OAP sectorielles et thématiques définissent des principes d'intégrations paysagères, le maintien de certains espaces paysagers et vise au renforcement préservation des éléments paysagers présents sur les parcelles • Les OAP sectorielles comprenant des zones humides ont été redessinées à la suite des prospections écologiques
<p>3.3 Préserver la ressource en eau de manière quantitative et qualitative</p>			
<p>Principaux objectifs du PADD</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>OAP</p>
<p>« S'assurer de l'adéquation entre le futur développement urbain du territoire, à savoir la demande en eau potable supplémentaire liée à l'accueil de populations et d'activités nouvelles, et sa capacité d'approvisionnement (ressource). »</p> <p>« Sécuriser l'approvisionnement en eau potable avec la protection des captages. »</p> <p>« Limiter l'imperméabilisation des sols pour atténuer l'augmentation des ruissellements des eaux pluviales associées, sources de pollutions. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un travail de déclinaison des Trames Vertes et Bleues à travers le zonage A et N notamment et via la préservation d'entités naturelles en zones urbaines • Les zones U et AU ont été définies sur la base des enjeux environnementaux et permettent ainsi d'écartier tout facteurs de risques 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en règlementant le caractère architectural et paysager des nouvelles constructions • Les dispositions générales ainsi que le règlement des différentes zones insistent sur la prise en compte des risques et édictent des règles pour les secteurs concernés par la présence d'un risque 	<ul style="list-style-type: none"> • Les OAP sectorielles et thématiques définissent des principes d'intégrations paysagères, le maintien de certains espaces paysagers et vise au renforcement préservation des éléments paysagers présents sur les parcelles • Les OAP sectorielles comprenant des zones humides ont été redessinées à la suite des prospections écologiques

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

C. Justification des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP et de leur cohérence avec les orientations du PADD

<p>« S'assurer d'une gestion optimale des eaux pluviales et eaux usées grâce à des aménagements suffisamment dimensionnés. »</p> <p>« Gérer de façon systémique les eaux pluviales à la source pour les nouvelles opérations d'aménagement urbain afin de tendre vers le zéro rejet à minima des pluies courantes aux réseaux d'assainissement. »</p> <p>« Préserver les habitats naturels participant au cycle de l'eau (stockage, filtration, épuration) tels que les zones humides, les berges, etc. »</p> <p>« Protéger les zones humides et renforcer les zones fraîches notamment en redonnant une place à l'eau en milieu urbain (ex : préservation et/ou valorisation des mares et autres plans d'eaux existants intra-urbains). »</p>			
<p>3.4 Diversifier l'offre de production énergétique sur le territoire</p>			
<p>Principaux objectifs du PADD</p> <p>« Valoriser les ressources naturelles locales et diversifier l'offre de production énergétique sur le territoire. »</p> <p>« Assurer la résilience du territoire par la prévention des risques. »</p>	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone N et la zone A peuvent accueillir les projets de production d'ENR 	<p>Règlement écrit</p>	<p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les OAP sectorielles et thématiques définissent des principes d'intégrations paysagères, le maintien de certains espaces paysagers et vise au renforcement préservation des éléments paysagers présents sur les parcelles • Les OAP sectorielles comprenant des zones humides ont été redessinées à la suite des prospections écologiques
<p>3.5 Permettre une économie circulaire en favorisant les circuits courts et la consommation de produits locaux</p>			
<p>Principaux objectifs du PADD</p> <p>« Préserver l'activité agricole existante. »</p> <p>« Appuyer les projets de diversification. »</p>	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le zonage A • La réduction des zones U et AU par rapport aux documents d'urbanisme communaux et le recentrage des zones U et AU autour des espaces urbanisés structurants • L'identification des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU 	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement des zones A et N qui permet le développement des exploitations existantes et qui établit des dispositions spécifiques pour les bâtiments agricoles adaptés à leur usage. 	<p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les OAP stipulent que les projets devront veiller à maintenir les accès agricoles le cas échéant, afin d'éviter l'enclavement de parcelles agricoles.

D. Justification des différences entre les règles

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

Des règles communes à l'ensemble des zones, des règles spécifiques pour répondre aux enjeux de chacune.

Les zones U

Les zones urbaines ont vocation à développer leur offre résidentielle et de services dans une logique de mixité des fonctions urbaines et constitue de ce point de vue l'espace d'accueil majeur du développement du territoire. Leur délimitation vise à traduire la stratégie de confortement des polarités du PLUi dans le cadre d'une politique de meilleure irrigation en services du territoire et d'accessibilité aux fonctions urbaines.

Elles regroupent ainsi les espaces urbains existants des bourgs et des hameaux de chaque commune, considérant que ces derniers ont tous une structure permettant l'accueil d'une dizaine de constructions à minima et rassemblent des espaces bâtis compacts.

Elles ont toutes vocations à favoriser la densification de leur tissu urbain ; la distinction opérée par le PLUi en 3 zones UA, UB et UC, s'appuie simplement sur un motif de gestion de l'évolution de la morphologie bâtie de ces zones. L'objectif commun à ces zones est de faire converger le tissu urbain une qualité d'aménagement favorisant la mixité au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs. Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces diffèrent et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.

Les variations réglementaires d'une commune à l'autre tiennent compte des particularismes locaux et en particulier de l'histoire de ces communes. Le recours aux articles généraux est la règle, les particularités sont des exceptions chaque fois listées.

Zone	Définition	Objectifs
Ua	Centres-historiques/centres-bourgs denses dans lesquels un front bâti est existant et où les hauteurs des constructions sont importantes (R+2+C, etc.)	<ul style="list-style-type: none">• Permettre une densification qui s'inscrit dans le cadre bâti existant et qui maintient l'ambiance urbaine des centres-bourgs• Renforcer ces centralités, leur attractivité et la vitalité commerciale• Diversifier l'offre de logements
Ub	Tissus relativement denses (correspond aux hameaux de nombreuses communes, de certains centres-bourgs et du tissu souple des certaines communes)	<ul style="list-style-type: none">• Maintenir l'ambiance urbaine ainsi que leur qualité architecturale tout en y permettant la densification• De manière générale, l'objectif est de permettre une densification maîtrisée au sein des hameaux structurants afin de faire perdurer leur vitalité
Uc	Tissus pavillonnaires	<ul style="list-style-type: none">• Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne• Favoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les zones U

Les occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières (1.1 Destinations autorisées et interdites, 1.2 Destinations autorisées sous conditions »)

Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent pas un renforcement des réseaux (voies, adduction, assainissement).

Concernant les polarités et en priorité dans les centres-bourgs historiques (UA/ UB) l'objectif est de renforcer la vitalité commerciale des centres-villes/centres-bourgs. L'implantation des commerces dans les zones fréquentées et d'habitat dense pouvant générer un flux régulier de clients favorise leur pérennité. L'implantation des hébergements hôteliers au plus près des commerces, services et équipements permettra de limiter les besoins en déplacements de leurs usagers et sera susceptible de générer une clientèle supplémentaire aux commerces.

Dans l'ensemble de ces zones, les dispositions « 1.1 Destinations autorisées et interdites » visent à :

- permettre l'évolution des constructions existantes,
- maintenir / valoriser les ambiances urbaines,
- réduire les besoins en déplacements en favorisant la mixité des fonctions (bureaux, artisanat),
- maintenir les activités existantes et permettre leur développement sous réserve de sa compatibilité avec l'habitat.

Zone	Définition	Objectifs
Ua centres-villes/centres-bourgs	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes, etc.)	<ul style="list-style-type: none">• Renforcer ces centralités en favorisant, dans ces zones denses, les commerces, services et équipements• Favoriser la mixité des fonctions• Réduire les besoins en déplacements
Ub zones urbaines de moyenne densité et hameaux	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes, etc.)	<ul style="list-style-type: none">• Permettre la densification du tissu urbain, et permettre la densification des hameaux participants à la vitalité des communes et du territoire
Uc zones urbaines pavillonnaires	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser la mixité des fonctions, tout en préservant le caractère résidentiel de ces quartiers

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les zones U

Les implantations (2.1 Volumes et implantations des constructions)

Dans l'ensemble de ces zones, les dispositions visent à :

- permettre l'évolution des constructions existantes,
- à maintenir / valoriser les ambiances urbaines et s'adapter au contexte,
- ne pas empêcher la construction des parcelles à la configuration complexe par des règles inadaptées.

Des retraits sont imposés par rapport aux espaces boisés classés, aux berges des cours d'eau et aux réservoirs de biodiversité afin d'assurer leur protection.

UA centres-bourgs		
	Règle proposée	Objectifs
Par rapport aux emprises publiques	<ul style="list-style-type: none">• à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques,• ou lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes)	<ul style="list-style-type: none">• Conforter les centres-villes par le maintien / renforcement du front bâti
Par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none">• A minima sur une limite séparative,• Ou respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	<ul style="list-style-type: none">• Garantir le maintien d'un front bâti le long des voies et permettre la densification• Permettre la densification

UB zones urbaines de moyennes densité et hameaux		
	Règle proposée	Objectifs
Par rapport aux emprises publiques	<ul style="list-style-type: none">• en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques,• ou lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet	<ul style="list-style-type: none">• Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification dans le respect de l'implantation historique du bâti• Un retrait de 5 m permet le stationnement et les plantations devant le bâti.• Maintenir le cadre végétal et champêtre caractérisant les abords des voies.

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les zones U

	alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes.	
Par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • S’implanter sur au moins une limite séparative, • Ou respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les ambiances urbaines et permettre la densification des zones urbaines de moyennes densités • Permettre la densification des hameaux tout en maintenant un aspect végétal dominant

UC zones urbaines pavillonnaires		
	Règle proposée	Objectifs
Par rapport aux emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> • En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s’organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification dans le respect de l’implantation historique du bâti
Par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • S’implanter sur au moins une limite séparative, • Ou respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les ambiances urbaines et permettre la densification des zones urbaines pavillonnaires

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les zones U

Les volumes des bâtiments et les densités (2.1 Volumes et implantation des constructions ; 2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions)

UA centres-bourgs		
	Règle proposée	Objectifs
Emprise au sol du bâti	<400m ² : 80% Entre 400m ² et 600m ² : 60% >600m ² : 40%	<ul style="list-style-type: none"> Ne pas contraindre les possibilités de densifications en secteur déjà dense Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs historiques où se trouvent de grandes parcelles
Espaces libres	<400m ² : 20% Entre 400m ² et 600m ² : 40% >600m ² : 60%	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements
Espaces de pleine terre	<400m ² : 10% Entre 400m ² et 600m ² : 20% >600m ² : 50%	<ul style="list-style-type: none"> Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols
Plantation/parking	Aucune place de stationnement en zone UA.	<ul style="list-style-type: none"> Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel
Hauteurs maximales	<p>UA1</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à RDC+2+C sans pouvoir dépasser 13 mètres au faîtage.</p> <p>En cas de toit de terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.</p> <p>UA2</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+C sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.</p> <p>UA3</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres au faîtage.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Affirmer un centre urbain en permettant la densification tout en s'inscrivant dans les gabarits du bâti ancien traditionnel et de la reconstruction en fonction des typologies des communes

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les zones U

UB zones urbaines de moyenne densité		
	Règle proposée	Objectifs
Emprise au sol du bâti	<600m ² : 60% Entre 600m ² et 1000m ² : 50% >1000m ² : 40%	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs historiques où se trouvent de grandes parcelles
Espaces libres	<600m ² : 40% Entre 600m ² et 1000m ² : 50% >1000m ² : 60%	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements
Espaces de pleine terre	<600m ² : 20% Entre 600m ² et 1000m ² : 30% >1000m ² : 40%	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols
Plantation/parking	2 places par logement créé dit d'habitat individuel ou intermédiaire dans les secteurs 1 place par logement créé dit d'habitat collectif dans les secteurs	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel
Hauteurs maximales	<p>UB1</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à RDC+2+C sans pouvoir dépasser 13 mètres au faîtage.</p> <p>En cas de toit de terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.</p> <p>UB2</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+C sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.</p> <p>UB3</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres au faîtage.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Affirmer un tissu urbain inséré dans le paysage rural d'EABL et en harmonie avec les typologies environnantes tout en permettant la densification

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les zones U

UC zones urbaines pavillonnaires		
	Règle proposée	Objectifs
Emprise au sol du bâti	70%	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la densification tout en maîtrisant l'artificialisation des sols
Espaces libres	30%	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements
Espaces de pleine terre	20%	<ul style="list-style-type: none"> Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols
Plantation/parking	2 places par logement créé dit d'habitat individuel ou intermédiaire dans les secteurs 1 place par logement créé dit d'habitat collectif dans les secteurs	<ul style="list-style-type: none"> Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel
Hauteurs maximales	<p>UC1 La hauteur des constructions est limitée à RDC+2+C sans pouvoir dépasser 13 mètres au faîtage. En cas de toit de terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.</p> <p>UC2 La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+C sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.</p> <p>UC3 La hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Autoriser une volumétrie caractéristique de la zone tout en permettant la densification

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les zones U

Les volumes des bâtiments et les densités (2.1 Volumes et implantation des constructions ; 2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions)

Dans l'ensemble de ces zones, des dispositions visent à :

- permettre la mutualisation du stationnement afin de limiter des besoins d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols,
- permettre la réalisation des places de stationnement à proximité de la construction,
- imposer des espaces pour le stationnement des vélos dans les immeubles de logements et de bureaux afin de favoriser les mobilités durables.

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les autres zones urbaines (Ue, Ux) : zones urbaines à vocation principale d'activités et d'équipements

Les autres zones urbaines (Ue, Ux) : zones urbaines à vocation principale d'activités et d'équipements

Zone	Définition	Objectifs
UE	<p>Zone urbaine à vocation principale d'équipements</p> <p>La zone UE correspond aux sites accueillant les équipements et activités associées (équipements scolaires d'importance, équipements culturels et sportifs etc.) qui ne trouvent pas à être classés dans les zones UA, UB et UC.</p> <p>Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux équipements d'intérêt collectif.</p> <p>L'importance de ces équipements justifie un zonage dédié pour mieux adapter les règles urbaines de ces espaces et pour préserver cette vocation (règles notamment relatives aux types d'occupations, aux morphologies bâties...).</p>	<ul style="list-style-type: none">• Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement de ces équipements sur des secteurs à enjeux forts. À ce titre, les règles édictées sont suffisamment souples pour permettre des extensions et des nouvelles implantations adaptées aux enjeux• Préserver les emprises destinées à l'accueil d'équipements et activités connexes en permettant uniquement sur ces secteurs des implantations de constructions dont la vocation est liée ou en synergie avec les équipements présents et/ou contribueront à leur dynamique• Permettre une meilleure lisibilité de ces secteurs d'équipements en leur attribuant un zonage propre et identique sur l'ensemble du périmètre du PLUi
UX	<p>Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques</p> <p>La zone UX correspond aux zones destinées aux activités économiques. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, logistiques, commerciales ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement proscrite.</p> <p>Elle permet notamment d'accueillir les activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc. ...).</p> <p>La zone UX a été déterminée au regard de la politique économique de la Communauté de Communes par la prise en compte des parcs existants et activités économiques isolées.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Proposer des espaces dédiés aux activités et équipements divers incompatibles avec la proximité de zones d'habitat• Préserver des sites d'accueil pour les activités économiques en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitat afin de limiter les risques de nuisances réciproques• Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des activités existantes et à l'accueil de nouvelles activités• Améliorer la qualité et la perception visuelle des zones d'activités et favoriser l'optimisation des zones d'activités par des formes urbaines plus denses et plus compactes dans un objectif d'optimisation des zones• Les dispositions visent notamment à permettre une densification compatible avec l'intégration paysagère des constructions• L'approche paysagère et environnementale est renforcée (matériaux, emprise au sol, obligation de planter, ...)

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les zones à urbaines AU

Les zones à urbaines AU

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement distingue deux grands types de zones, selon leur niveau de desserte par les réseaux : les « 1AU » et les « 2AU ».

Les deux types de zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins du territoire à l'horizon 2035, en complément des objectifs de renouvellement urbain. En particulier, le développement futur a été défini en articulation avec la capacité des infrastructures existantes (voirie, réseaux).

Zone	Définition	Objectifs
1AU	<p>La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Chaque zone 1AU du territoire dispose ainsi d'une OAP locale qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc. Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération.</p> <p>La zone 1AUx concerne les secteurs de développement à vocation économique. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.</p>	<ul style="list-style-type: none">• En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines UA, UB, UC et des zones économiques UX, la zone 1AU traduit la volonté de :• Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique : en complément des projets inscrits en zones U, elle permet de répondre aux objectifs de production de logements ainsi qu'aux besoins en matière économique ;• Traduire la volonté de la collectivité d'établir un développement équilibré sur l'ensemble du territoire communautaire, défini par son organisation multipolaire, où chaque commune est destinée à accueillir selon ses spécificités de nouvelles populations. Par conséquent, la localisation géographique des zones 1AU tient compte de la distribution des objectifs logements entre les pôles structurants, les pôles relais de proximité, les centralités villageoises et les villages ;• Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage.
2AU	<p>La zone 2AU ne peut être urbanisée que à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>Cette zone n'étant pas opérationnelle car non ouverte à l'urbanisation.</p> <p>Le PLUi compte un seul type de zone « 2AU », elle correspond à une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.</p>	<ul style="list-style-type: none">• En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines UA, UB, UC et des zones économiques UX, 1AU, la zone 2AU traduit la volonté de :• Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique : en complément des projets inscrits en zones 1AU, elle permet de répondre aux objectifs de production de logements ainsi qu'aux besoins en matière économique sur le long terme.• Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La traduction du PADD dans le règlement | Chapitre 3

D. Justification des différences entre les règles

Les zones naturelles et agricoles

Les zones naturelles et agricoles

	Définition	Objectifs
N	La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle correspond également sur le territoire aux espaces présentant un caractère naturel plus ordinaire, qui ne peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains.	Les espaces classés en N font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs. Préserver les zones naturelles en autorisant notamment les activités agricoles existantes
NI	La zone NI correspond aux STECAL à vocation économique, touristique et d'artisanat.	L'objectif est de préserver les espaces naturels d'Entr'Allier Besbre et Loire tout en permettant le développement d'activités touristiques et le maintien de l'artisanat local.
A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre un certain nombre de sièges d'exploitation actifs recensés sur le territoire communautaire lors du diagnostic agricole, isolés, dans les écarts, les hameaux ou les centres bourgs des communes.	Les objectifs de la zone A portent principalement sur la volonté de maintenir et de développer les conditions et la fonctionnalité agricoles, quelle que soit la production ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole, le tout dans le sens des orientations générales du PADD.

L'ensemble des constructions à destination d'habitat peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, selon des modalités d'implantations et d'emprises au sol définies. L'objectif est de permettre le maintien du dynamisme des villages et l'entretien des constructions du territoire ainsi que son adaptation au nouveaux enjeux résidentiels, sociaux et environnementaux.



Entr'Allier

Besbre

et Loire

Communauté de Communes