DEPARTEMENT de l'ALLIER (03)

COMMUNE de Saint-Pourçain-sur-Besbre

Elaboration de la CARTE COMMUNALE

4

DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION

REGLE DE « L'URBANISATION LIMITEE »

Réf : 46501

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 19 février 2018

APPROBATION du PROJET par délibération du conseil communautaire du

APPROBATION de la CARTE COMMUNALE par arrêté préfectoral du

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. …
2. …

Bureau d'études REALITES ET DESCOEUR

49 Rue des Salins 63000 Clermont-Ferrand - Tél : 04 73 35 16 26

E-mail : realitesetdescoeur@realites-be.fr

Article L142-4 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L142-5 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Par délibération en date du 19 février 2018, le conseil municipal de SAINT POURCAIN SUR BESBRE a prescrit l'élaboration d'une Carte Communale.

En cohérence avec la démarche de développement retenue par la commune de SAINT POURCAIN SUR BESBRE, quelques secteurs principalement à la marge, ne sont pas actuellement inclus dans les parties urbanisées. Cette évolution du document d'urbanisme se traduit par la réalisation du présent dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée en application de l'article L142.5 du code de l'urbanisme.

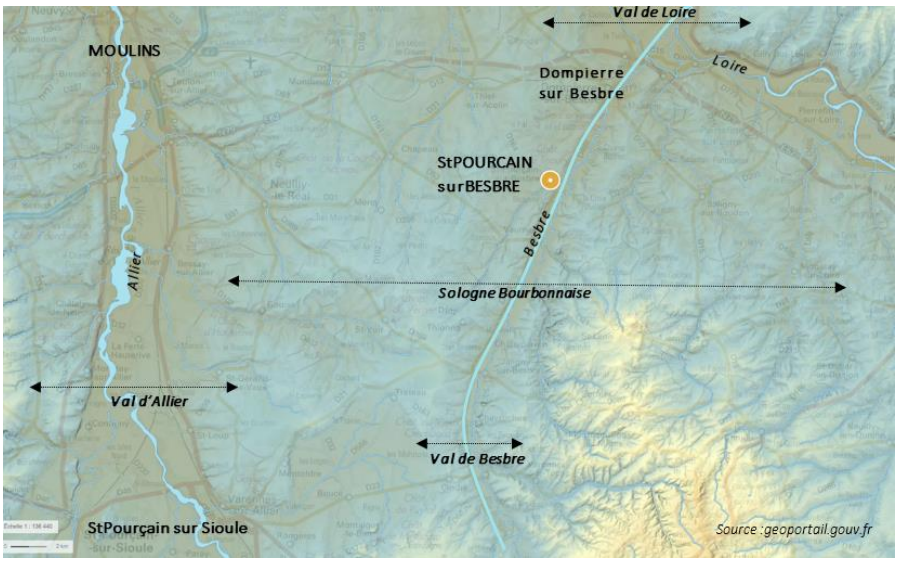
Le présent dossier se propose de présenter ces secteurs ouverts à l'urbanisation afin de mieux en mesurer l'impact.

Le contexte communal

Situation géographique

La commune de Saint-POURCAIN-sur-BESBRE est une commune rurale de 445 habitants en 2019 *(données Insee envoyées en Mairie au 1erjanvier 2019),* située au Nord-Est du département de *l'Allier* au sein de la région *Auvergne/Rhône-Alpes*.

Elle s'étend sur 3 299 ha entre le val de Loire, le val de Besbre et la Sologne Bourbonnaise.

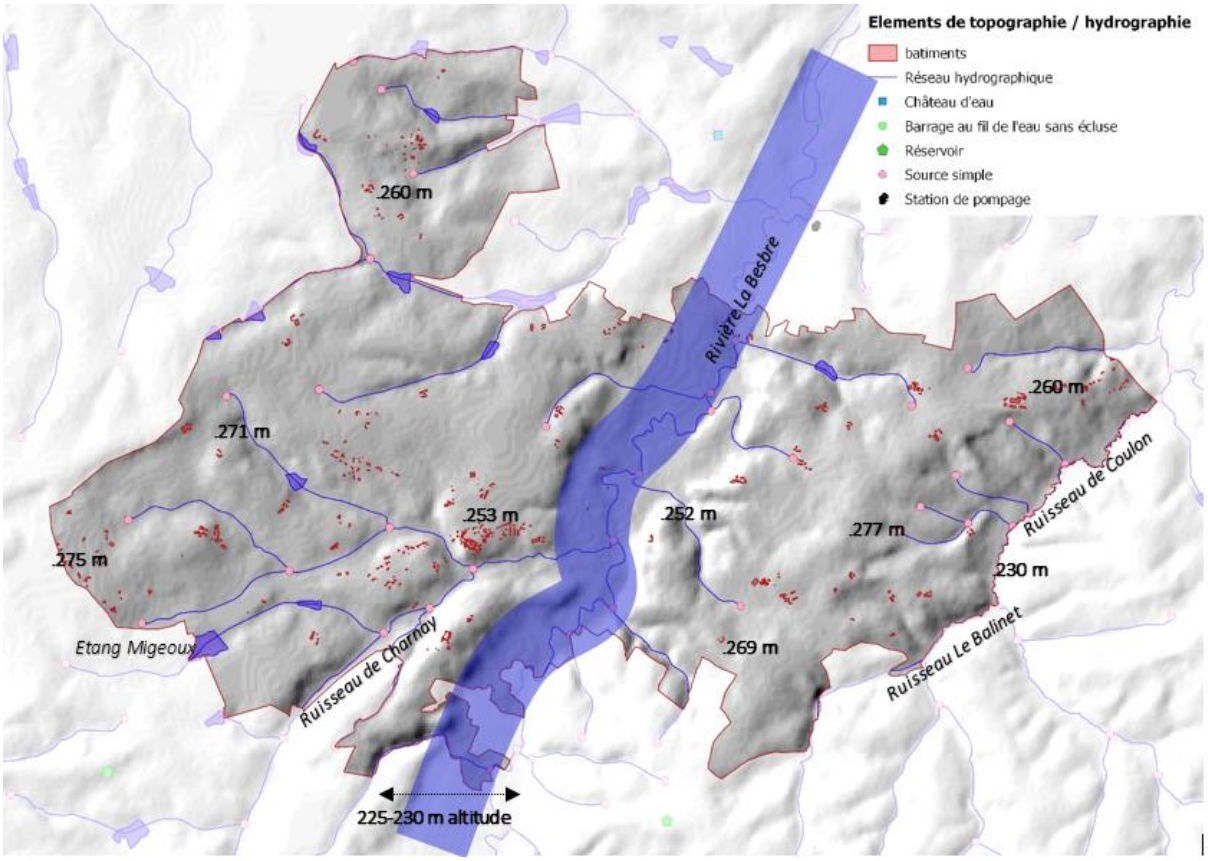


La commune de Saint-POURCAIN-sur-BESBRE se situe à environ :

- 30 km de Moulins
- 35 km de Digoin
- 50 km de Vichy.

La commune de Saint-POURCAIN-sur-Besbre se situe dans la Sologne Bourbonnaise, vaste plateau peu élevé séparant le Val de Loire à l'Est, et le Val d'Allier à l'Ouest.

Le secteur de la Sologne Bourbonnaise est traversé par la rivière la Besbre, affluent de la Loire.



Intercommunalité

La commune de Saint-POURCAIN-sur-BESBRE fait partie de la **Communauté de Communes Entr'Allier, Besbre et Loire**, créée au 1er janvier 2017.

Elle exerce les quatre compétences obligatoires suivantes :

- aménagement de l'espace communautaire : schémas de cohérence territoriale et de secteur ; documents d'urbanisme ;
- actions de développement économique, dont création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme ;
- aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil pour les gens du voyage ;
- collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.

Les compétences optionnelles sont exercées sur le périmètre des trois anciennes communautés de communes :

- politique du logement et du cadre de vie (exercée par les trois anciennes communautés de communes) ;
- protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie (exercée par les communautés de communes Varennes-Forterre et Le Donjon - Val Libre) ;
- création et gestion de maison de services au public (exercée par les communautés de communes Val de Besbre - Sologne Bourbonnaise et Le Donjon - Val Libre) ;
- création, aménagement et entretien de la voirie (exercée par la communauté de communes Le Donjon - Val Libre).

Les compétences facultatives, ou supplémentaires, sont exercées sur le périmètre des trois anciennes communautés de communes.

Les documents supra-communaux applicables

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 2015).
- Le Schéma régional de gestion sylvicole de l'Auvergne
- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Auvergne Rhône Alpes, en cours d'élaboration
- Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés
- Le plan départemental d'élimination des déchets des travaux publics
- Le schéma départemental des Gens du Voyage
- Le plan national santé environnement (PNSE3) 2015-2019
- Le Projet régional de santé Auvergne-Rhône-Alpes 2018-2028.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021, approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015.

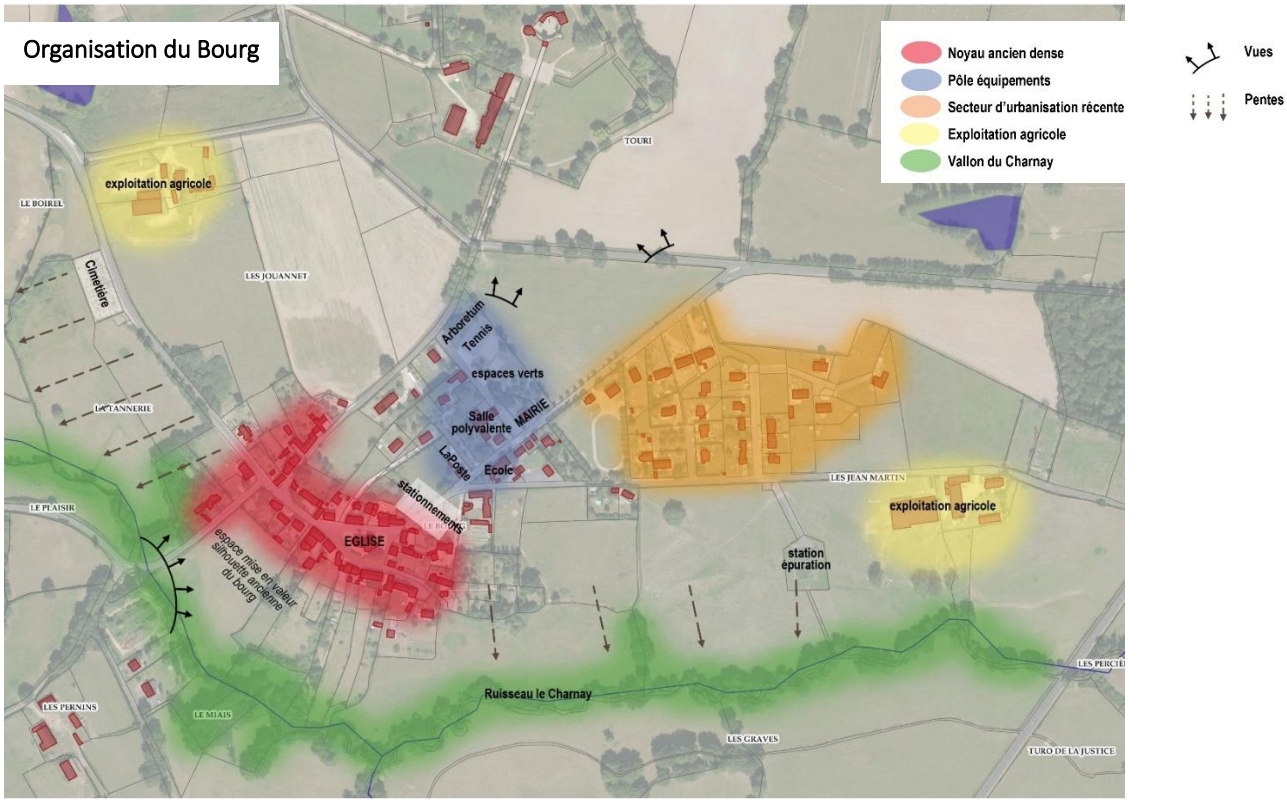
- La commune est actuellement régie par le Règlement National d'urbanisme (RNU).
- La commune n'est pas concernée par un SCOT, ni par un PLH

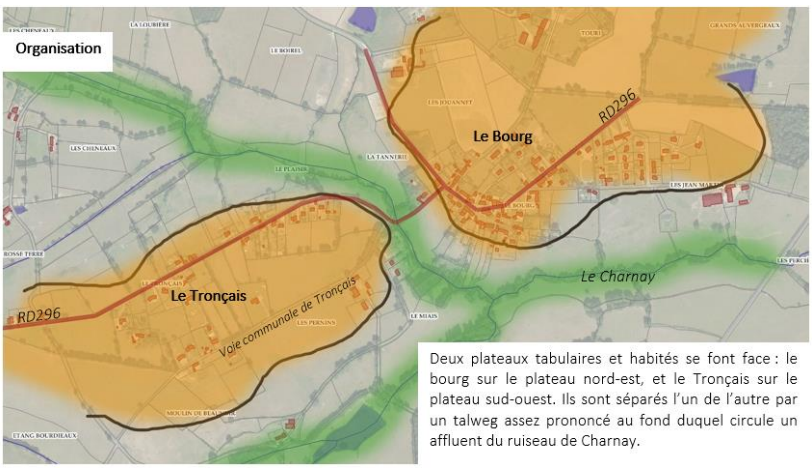
Organisation spatiale du territoire

La commune se distingue par un urbanisme très dispersé. A l'exception du bourg, le territoire se caractérise par un habitat éclaté. Les fermes agricoles (anciennes) ponctuent le territoire.

Le bourg de Saint-POURCAIN est installé sur le rebord d'un plateau s'ouvrant au sud sur le vallon du Charnay. Il bénéficie ainsi d'une situation dominante.

- La partie la plus ancienne du bourg se développe en rebord du plateau.
- A l'arrière du bourg ancien, sur le plateau, s'est développé un pôle regroupant l'essentiel des équipements et services (mairie, poste, école, salle polyvalente, …).
- Le lien entre le pôle ancien et le pôle équipements se concrétise par une zone de stationnements, récemment réalisée de part et d'autre de la voie principale. Ce site nodal permet l'accès facile aux équipements et services.
- Plus récemment (21e siècle), le bourg s'est étendu à l'est, sur des espaces plans du plateau, légèrement plus en retrait du rebord que le noyau ancien.





Deux plateaux tabulaires et habités se font face : le bourg sur le plateau nord-est, et le Tronçais sur le plateau sud-ouest. Ils sont séparés l'un de l'autre par un talweg assez prononcé au fond duquel circule un affluent du ruiseau de Charnay.

Le hameau de Tronçais était constitué à l'origine de quelques petites fermes agricoles, éparses ; et s'est développé de manière linéaire ces dernières décennies. Le hameau se caractérise, désormais, par une vocation surtout résidentielle, et une forme urbaine linéaire, étendue le long de la RD296.

Le secteur de La Loubière était constitué à l'origine de plusieurs petites fermes agricoles. Ces dernières décennies, ce secteur s'est renforcé, développé, en accueillant de nouvelles constructions résidentielles.

Caractéristiques démographiques

La communauté de communes Entr'Allier, Besbre et Loire est concernée par une déprise démographique.

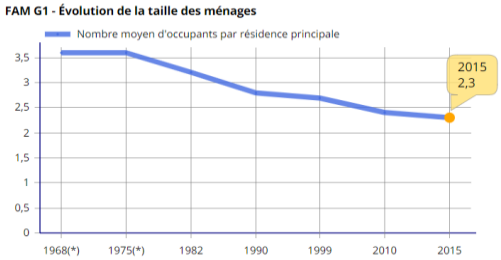
La commune de Saint Pourçain sur Besbre fait figure d'exception avec une croissance légère mais continue depuis 2010. En 2019, la population est de 445 habitants.

L'INSEE affiche en 2015 une croissance positive, assez forte de +1.3%an *(données publiées en février 2019)*, puis de 1%/an *(données publiées en juin2019).*

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	467	477	448	423	426	411	438

Source INSEE : Dossier complet, Commune de Saint-Pourçain-sur-Besbre (03253), CHIFFRES DÉTAILLÉS, Paru le : 25/02/2019



La hausse de population est liée à la conjugaison de soldes positifs, tant naturel (différence entre les naissances et les décès) que migratoire (différence entre le nombre de personnes quittant la commune et ceux venant y habiter). Ces 2 indicateurs (naturel et migratoire) sont tous les 2 positifs depuis 2010, mais restent faibles.

Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,3 en 2015 et 2016. Le desserrement a débuté sur la commune dès les années 1975, et a connu des phases où le desserrement a été très fort, alterné de périodes plus stables.

Habitat

La part des maisons est largement prédominante, elle représente 98 % des logements.

Les Résidences Principales constituent 80 % du parc des logements.

Près de 45% des RP ont été construites avant 1945.

Une carence de petits logements est à noter. La commune ne possède aucun logement d'une pièce.

Depuis 1975, le nombre de Résidences Secondaires augmentent et représentent entre 7 et 10% du parc des logements.

La commune compte 27 Logements Vacants en 2015, soit 11.8% des logements.

La vocation économique du territoire

L'Allier possède une double culture économique, ancrée sur l'agriculture et sur l'industrie.

Le PAL :

1.le cinquième parc d'attractions français le plus visité
2.le quatrième parc le plus visité pour la section zoo en 2009.
3.le premier site touristique de l'Allier en 2017 et le quatrième au niveau Auvergne-Rhône-Alpes.

La commune de Saint-POURCAIN-sur-BESBRE est un gros bourg rural qui maintient sa population grâce à l'activité économique du PAL et aux sites industriels de proximité, dont la fonderie PSA à Dompierre.

- Selon l'INSEE, la commune compte 42 établissements actifs au 31 décembre 2016.
- L'agriculture et les services sont les secteurs d'activités les plus représentés sur le territoire.
- Les établissement sont essentiellement des TPE et n'ont généralement pas de salariés.
- Le plus gros employeur de la commune est le PAL : parc d'attractions et un parc zoologique.
- Les actifs travaillent essentiellement en dehors de la commune de Saint-POURCAIN-sur-BESBRE (77% des actifs ayant un emploi).
- D'une manière générale, la région de la Sologne Bourbonnaise est une zone qui reste faiblement touristique, excepté le parc d'attractions et animalier du Pal.

La vocation agricole du territoire

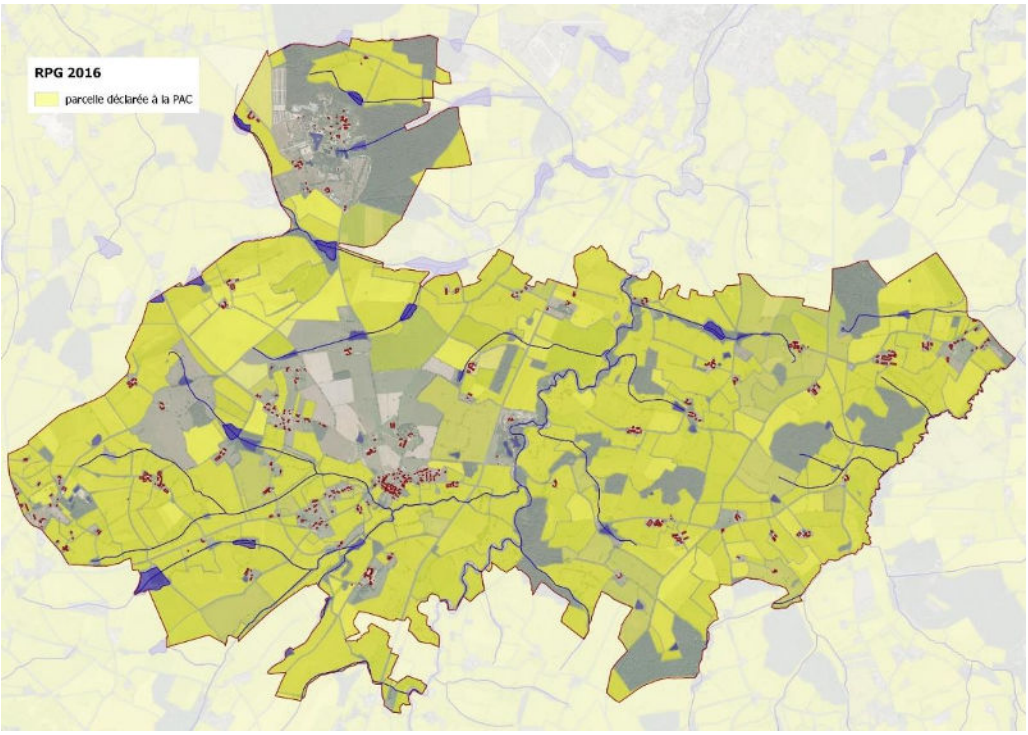
L'activité agricole reste très prégnante sur la commune. La nature des sols (sables et argiles du Bourbonnais sur toute la partie Sologne Bourbonnaise), peu fertile a naturellement conduit cette partie du département à une spécialisation de l'agriculture dans l'élevage essentiellement du Charolais.

La commune de Saint-POURCAIN-sur-BESBRE se situe dans la Petite Région Agricole (PRA) Sologne Bourbonnaise : une région historiquement tournée vers l'élevage où la culture céréalière a connu un fort développement.

La SAU en 2010 est de 76.9 ha, soit -123 ha par rapport à 2000.

Baisse du nombre d'exploitations depuis 1988 :

- 34 exploitants en 2010 pour 28 exploitations.
- Il semble que la commune compte désormais 25 exploitations.



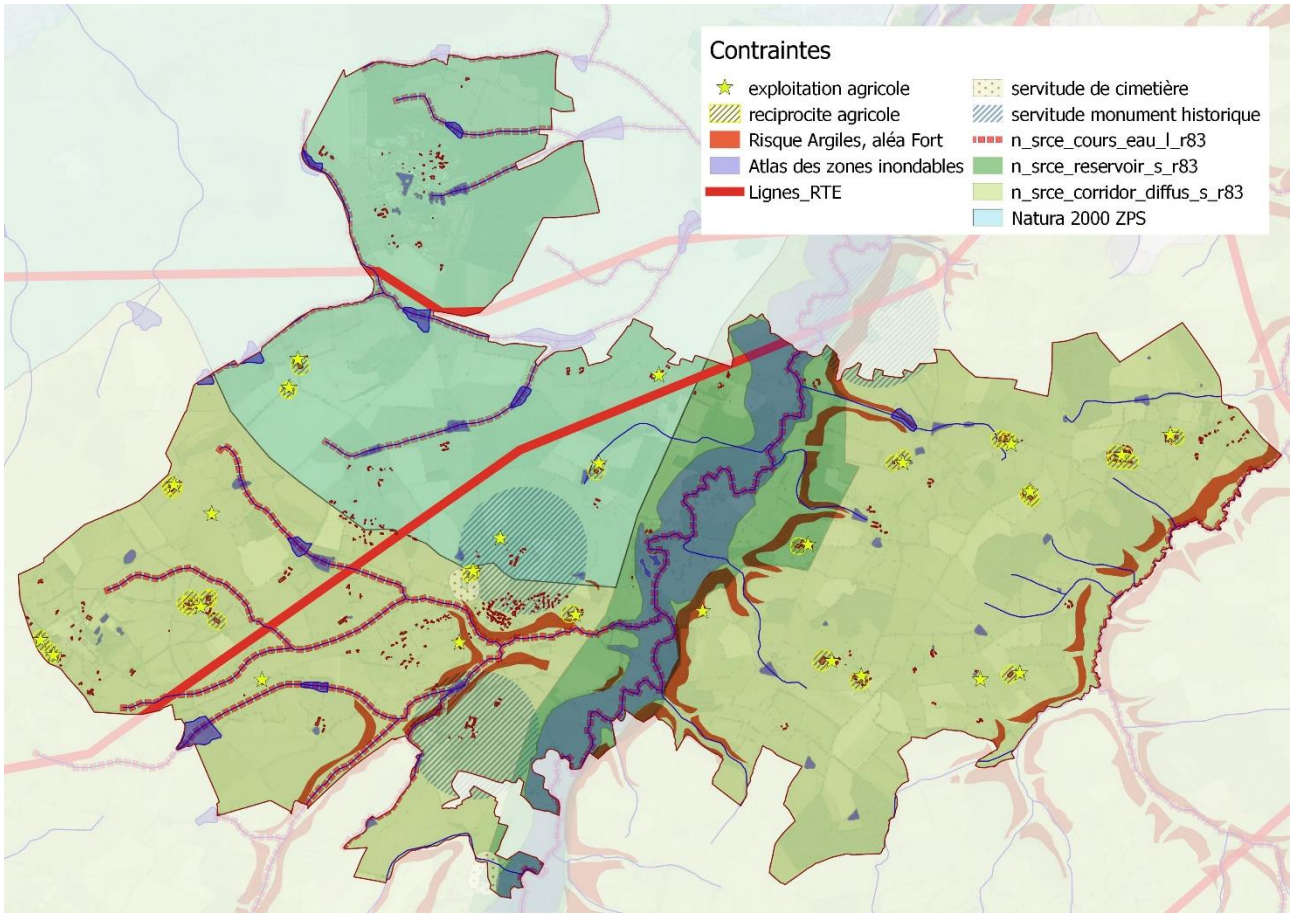
Une autre activité socio-économique importante est la sylviculture. La Sologne bourbonnaise de distingue par son taux de boisement élevé (environ 19% de la superficie totale), privatif à près de 95%.

Les peuplements sont constitués à plus de 80% par des feuillus, essentiellement de la chênaie (chêne sessile et pédonculé).

La commune de Saint-POURCAIN-sur-BESBRE n'est concernée ni par une réglementation de boisement, ni par un régime forestier.

Les contraintes et les risques

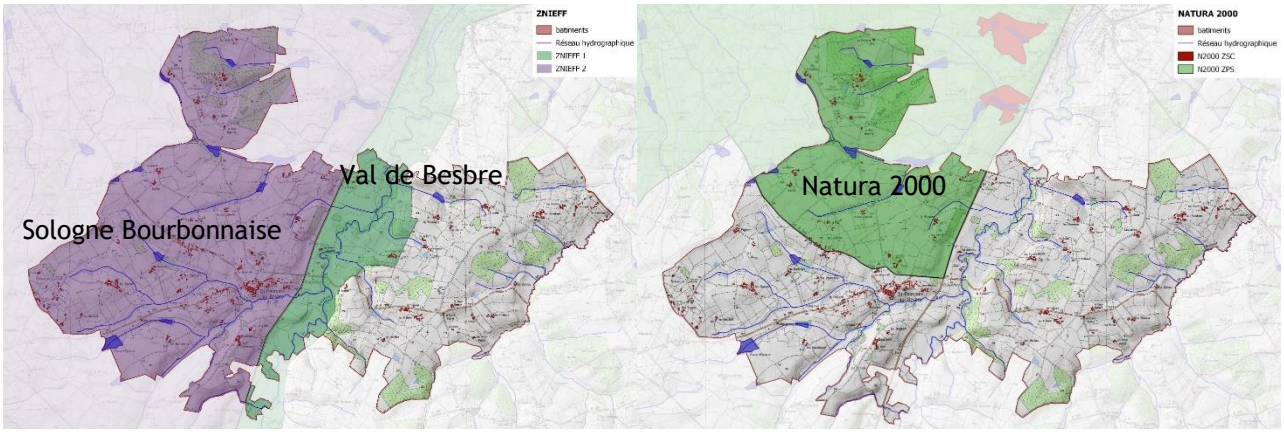
- La Besbre est concernée par une zone inondable (identifiée dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de l'Allier). Le vallon de la Besbre est un réservoir écologique identifié dans le cadre du SRCE.
- L'ensemble des cours d'eau (ruisseaux et leurs affluents) est identifié dans le cadre du SRCE comme cours d'eau à préserver et remettre en état.
- Le quart nord-ouest de la commune (où se situe notamment le PAL) est un site Natura 2000.
- Les plateaux situés de part et d'autre de la Besbre sont des corridors diffus à préserver (SRCE).
- Les rebords de plateaux surplombant les vallons sont généralement sensibles au risque Argiles (aléa fort).
- 2 lignes Haute Tension (RTE).
- Séisme : Zone de sismicité : 2.
- Radon : potentiel faible, de catégorie 1



Les espaces naturels

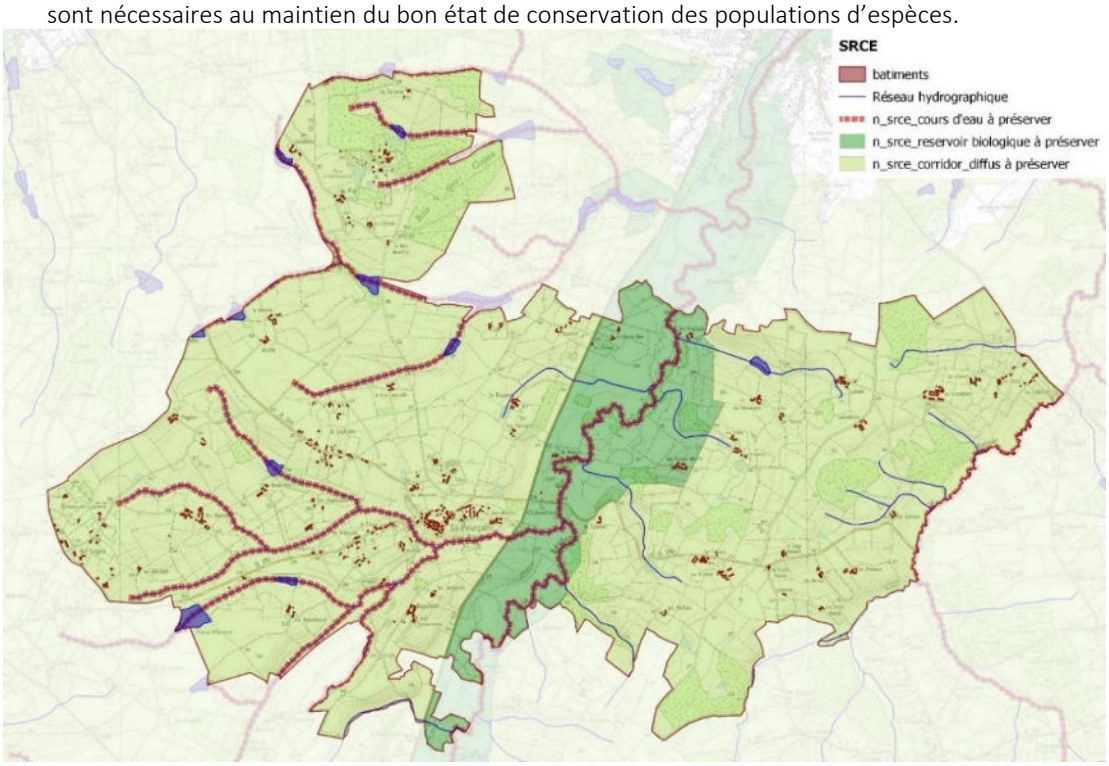
La commune de Saint-POURCAIN-sur-BESBRE est concernée par :

- 1 ZNIEFF de type 1 – Val de Besbre : zone de prairies bocagères, qui présente des habitats naturels riches en bordure de la rivière (banc de sables, pelouses calcaires…) et une richesse faunistique et floristique remarquables.
- 1 ZNIEFF de type 2 - Sologne Bourbonnaise : bas plateaux sillonnée par de belles rivières. Le sol argileux et sablonneux est assez imperméable et retient facilement l'eau ; cela explique le grand nombre d'étangs.
- 1 site Natura 2000 ZPS Sologne Bourbonnaise (correspondant également à une ZICO) : région bocagère de plaine, offrant une juxtaposition d'habitats naturels très variés : cours d'eau, étangs, forêts de feuillus dominées par les chênes ou de résineux, cultures, prés, landes… En outre, elle se situe entre le val d'Allier et le val de Loire et constitue de fait un véritable corridor écologique.



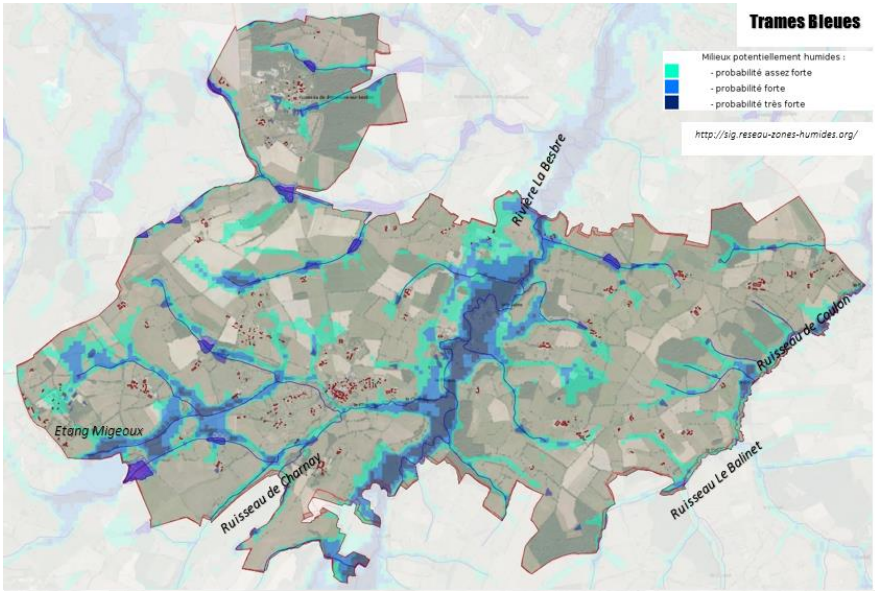
Les corridors bio-écologiques :

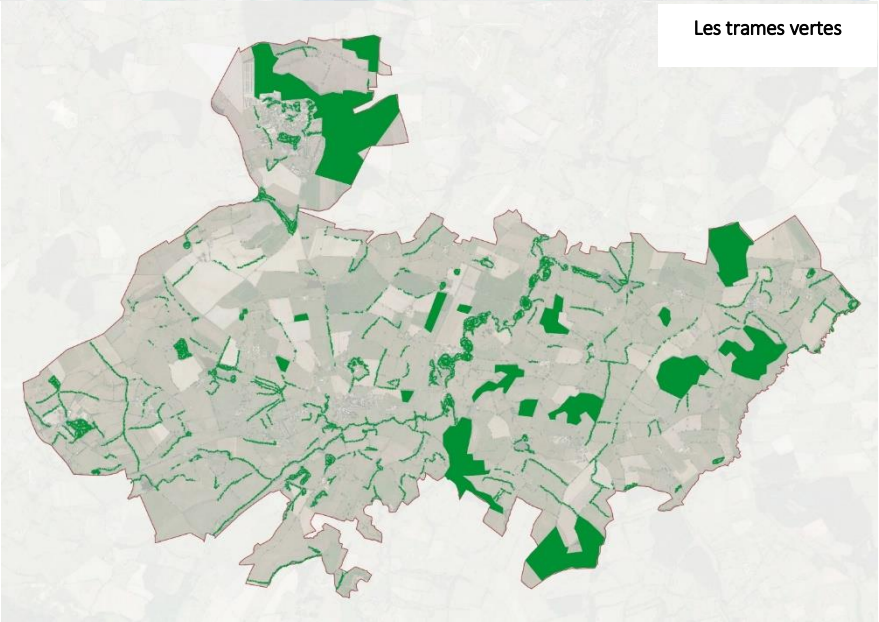
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique identifie les trames verte et bleue d'importance régionale, c'est à dire du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir à l'échelle régionale les déplacements des espèces animales et végétales. Ces capacités de déplacements sont nécessaires au maintien du bon état de conservation des populations d'espèces.



La commune de Saint-POURCAIN-sur-BESBRE se situe dans la région naturelle de la Sologne bourbonnaise A l'échelle de la commune, les enjeux issus du SRCE sont :

- La préservation du réservoir de biodiversité du Val de Besbre.
- La préservation et la remise en bon état de la Besbre et de ses affluents.
  La Besbre, cours d'eau classé en liste 2, présente une qualité écologique des eaux moyenne (classification DCE). L'objectif est de remettre ces cours d'eau en bon état vis-à-vis de la continuité écologique piscicole et sédimentaire.
  Les forêts des vallées alluviales de la Loire et de la Besbre constituent des axes écologiques majeurs dans la région naturelle et pour les Trames Verte et Bleue.
- La préservation des corridors diffus correspondant aux secteurs de plateaux encadrant la Besbre. Il s'agit d'espaces de potentiel écologique bon à moyen, non fragmentés contribuant à la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité qu'ils abritent.
  Les mosaïques de prairies et de bosquets, reliés par un maillage bocager dense, apparaissent comme un des éléments fondamentaux pour le département de l'Allier.





La trame bleue

- Un chevelu hydrographique assez dense, marqué en premier lieu par la rivière La Besbre (coupant la commune en son centre selon un axe nord/sud) et ses affluents drainant le territoire.
- Plusieurs pièces d'eau, de tailles variées, ponctuent le territoire.
- Le contexte hydrogéologique contribue à la présence de zones humides.

La trame verte

- Les emprises forestières sont représentées mais sont assez retreintes. Quelques grands boisements ponctuent le territoire, notamment au nord (sur le site du PAL) et dans la moitié Est.

Quelques petits boisements en timbre-poste sont disséminés sur les espaces de plateaux.

- Les ripisylves des cours d'eau sont représentées mais sont discontinues.

La ripisylve de la Besbre est surtout prégnante dans la moitié nord.
Les boisements linéaires (haies et ripisylves sur les petits cours d'eau) sont fragiles car étroitement liés au parcellaire et pratiques agricoles.

- Le maillage bocager constitue la trame verte la plus dense et joue le rôle de connexion avec les autres trames vertes (boisements notamment) organisées sur le territoire en pas japonais.

- Les arbres isolés ponctuent les espaces agraires. Souvent issus de reliquats de haies, ces éléments sont fragiles car menacés de disparition (regroupements de parcelles, élargissements des routes, urbanisation, non remplacement des éléments malades ou vieillissants, …).

Les paysages et les patrimoines

A l'échelle du département, la commune de Saint POURCAIN sur BESBRE se situe dans les entités paysagères :

- Sologne Bourbonnaise.

  La Sologne Bourbonnaise se situe au Nord Est du département de l'Allier et correspond à un vaste plateau qui sépare la vallée de l'Allier de celle de la Loire. Il présente un étagement de collines basses aux formes peu prononcées. Les plateaux sont marqués par un relief un peu plus animé, et des reliefs en creux. L'impression générale est celle d'un espace globalement plan. Le mode de perception majeur reste basé sur des vues rasantes très ouvertes. Les composantes de ce paysage :

  - Un pays d'eau : multitude de petits cours d'eau et d'étangs.
  - Les mares
  - Un plateau agro-forestier.
  - Les haies bocagères.
  - Un pays traditionnellement peu habité dans son centre.

Le cours de la Besbre est très sinueux.

- Val de Besbre.

La vallée de la Besbre d'axe Sud/Nord est une entité majeure du département de l'Allier. Elle est élément de repère important de par sa longueur et crée un espace tampon entre des paysages variés.
Elle constitue ainsi une coupure non seulement par ses caractéristiques topographiques bien particulières mais aussi par d'importants contrastes entre l'Est et l'Ouest des paysages qui la bordent et par sa végétation spécifique.

- 2 monuments historiques : château de Beauvoir et château de Thoury.
- La Sologne Bourbonnaise présente une richesse de son patrimoine bâti, caractéristique des solognes françaises. La couche d'argile épaisse et homogène qui recouvre la région a favorisé la production de brique (l'essentiel des constructions anciennes sont bâties en brique, pisé, pan de bois, recouvertes de petites tuiles plates dites bourbonnaise).
- Elément constitutif du paysage Bourbonnais, le bâti rural dispersé reflète l'organisation de la société agricole qui a structuré l'espace économique et social de la campagne.
  A l'exception des maisons de bourg, le bâti ancien est essentiellement issu d'exploitations agricoles : grande ferme, fortifiée ou liée à une gentilhommière, un château ou un manoir ; métairie / ferme ; locaterie / petite ferme.

Présentation de la Carte Communale

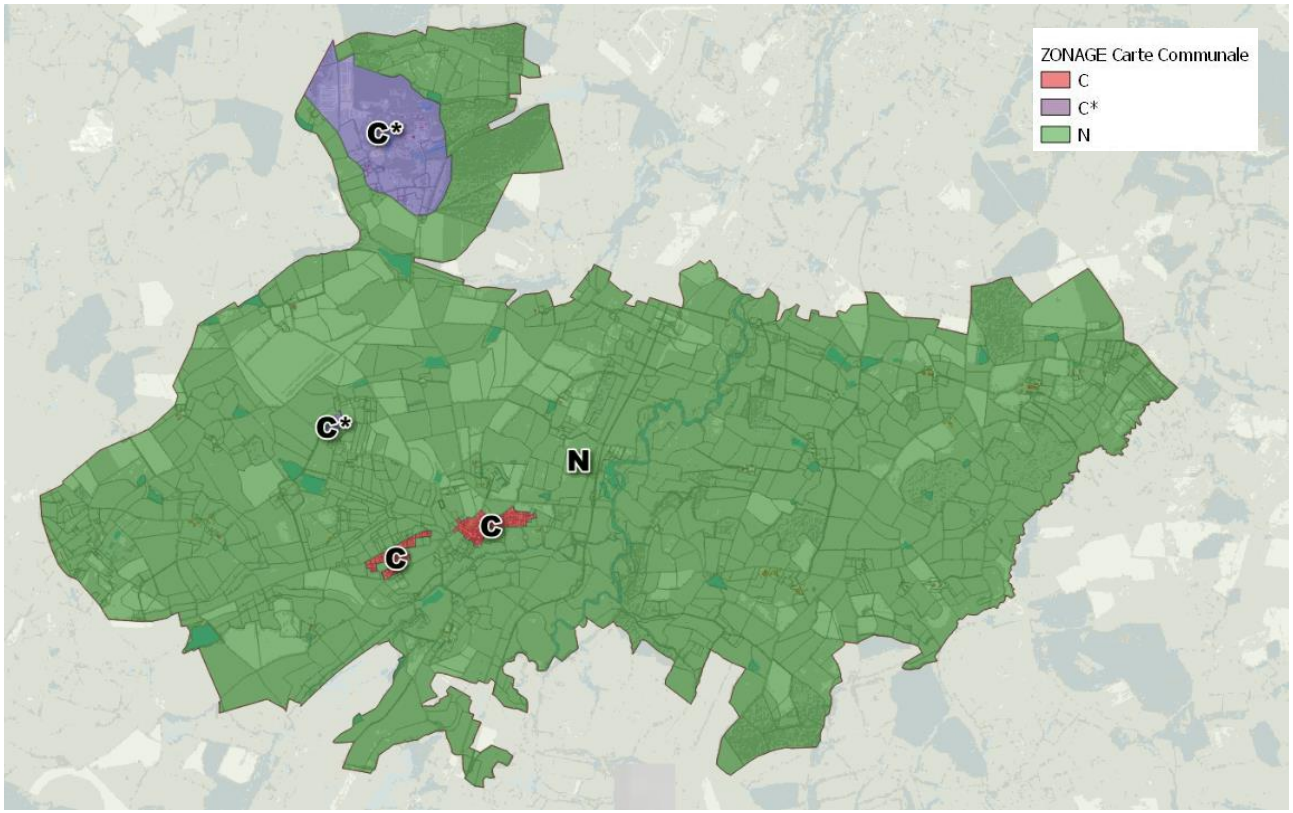
La commune est actuellement régie par le Règlement National d'urbanisme (RNU). Une comparaison avec l'ancien document d'urbanisme n'est donc pas aisée. Cependant, le présent chapitre a pour objectif de mettre en évidence les évolutions proposées par la Carte Communale.

Celles-ci se concentrent sur 4 secteurs :

- Le bourg de Saint-POURCAIN,
- Le quartier de Tronçais,
- Le quartier de La Loubière,
- Le site du PAL.

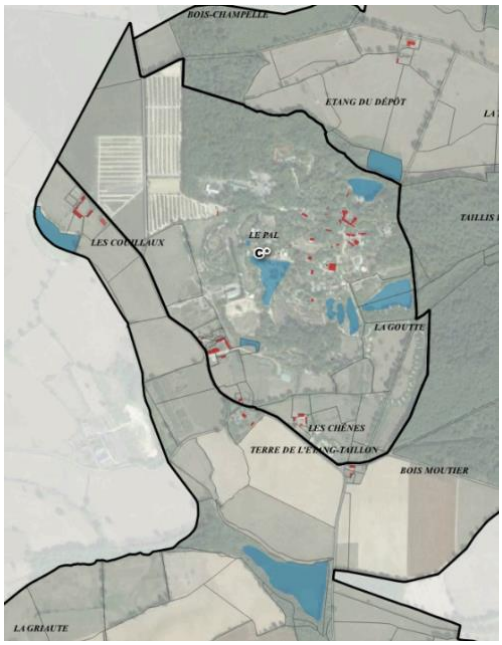
Les objectifs communaux ont été traduits par la délimitation de :

- 2 zones constructibles C pour la vocation Habitat
- 2 zones constructibles C* pour la vocation d'activités (en application de l'*article R161-5 « le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées* »).
- une large zone inconstructible N.



Les principes généraux d'aménagement retenus pour l'élaboration de la Carte Communale sont les suivants :

- Concentrer le développement de l'urbanisation autour du pôle central (le bourg), et développer le quartier de Tronçais situé à proximité du Bourg.
  Les zonages C proposés sur ces sites se limitent à l'existant (aucune extension) et favorisent le remplissage des zones bâties. Ces secteurs ne font donc pas l'objet de la présente étude.



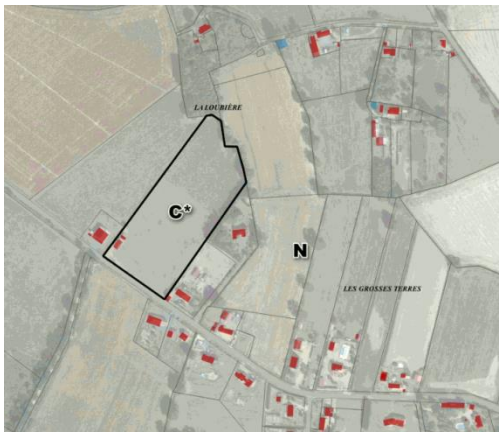
- Conforter l'activité économique existante. Ainsi, le zonage constructible C* proposé pour le PAL., comprend :

-les équipements et constructions existantes,
-les espaces sur lesquels des projets sont en cours ou prévus,
Ce secteur existant ne fait donc pas l'objet de la présente étude.

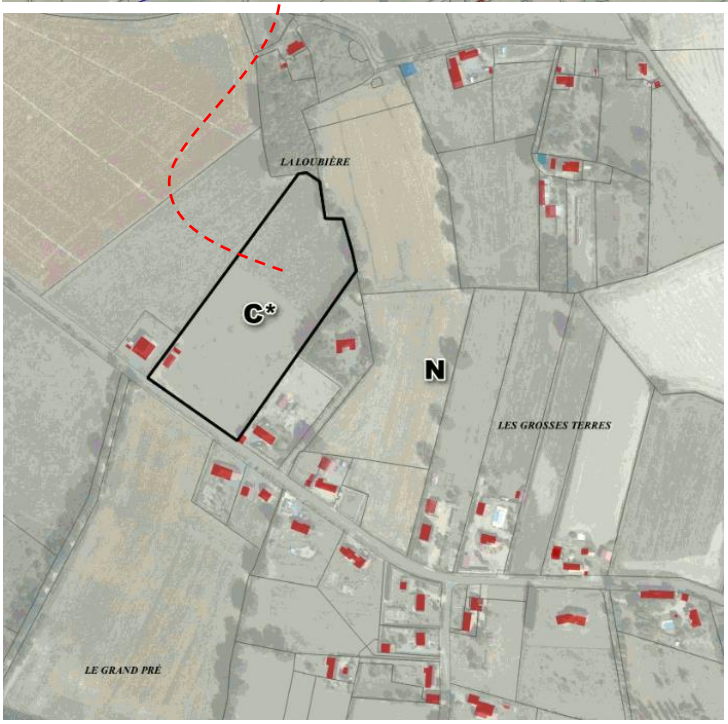
- Soutenir et conforter le développement des activités économiques en lien avec l'hébergement touristique. Ainsi, le zonage propose un zonage constructible C* uniquement pour les activités sur le quartier de La Loubière.

Le zonage C* proposé sur ce site constitue une ouverture à l'urbanisation et fait l'objet de la présente étude.

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune. L'essentiel du territoire reçoit un zonage non constructible N.
- Gérer les espaces agricoles. L'essentiel du territoire reçoit un zonage non constructible N.



Le secteur à caractère limité ouvert à l'urbanisation par la Carte Communale : la zone C* de la Loubière



Ce secteur était constitué à l'origine de plusieurs petites fermes agricoles, éparpillées. Ces dernières décennies, ce secteur s'est renforcé, développé, en accueillant de nouvelles constructions résidentielles. L'organisation s'est faite de manière plutôt aérée, le long de la RD 164.

La Carte communale propose un zonage C* sur un secteur libre à l'ouest (et en continuité) du groupement bâti existant.

Cette zone est propriété communale et a été fléchée zone d'intérêt communautaire pour l'accueil d'activités économiques dans la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2018 fixant les statuts et compétences de la communauté de communes.

Dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle du territoire communautaire (Entr'Allier, Besbre et Loire) pour le développement touristique, le secteur de La Loubière a retenu l'attention de la Communauté de Communes.

Son aménagement a été retenu dans le plan d'actions du projet de territoire approuvé en conseil communautaire du 11 juin 2019 (Axe 2, fiche action n°2).

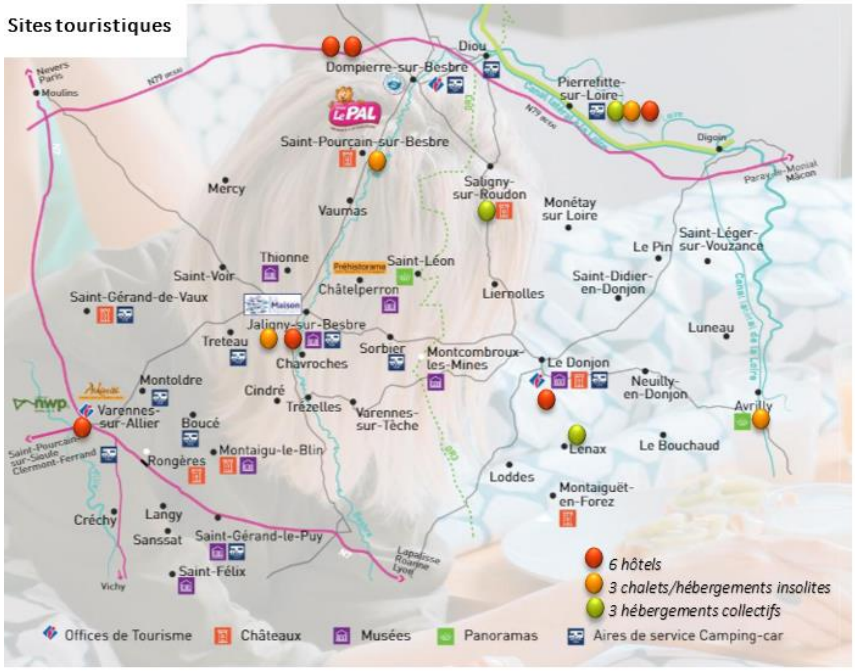
Ce site présente plusieurs avantages : proximité du PAL (et modification de ces accès prochainement) et de la RCEA (future arrivée de l'A719). D'autre part, la commune a été approchée courant 2019 par 2 porteurs de projet privés qui souhaitent développer un complexe d'hébergement touristique sur la zone.

La zone C* de la Loubière est destinée à accueillir des hébergements touristiques et leurs aménagements (complétés éventuellement par des services/activités en lien avec la vocation d'hébergement). Ce projet, porté par la commune et la Communauté de Communes Entr'Allier, Besbre et Loire, vise à répondre aux besoins touristiques du territoire intercommunautaire et s'inscrit dans l'offre globale d'hébergement.

Les objectifs sont de satisfaire une demande croissante d'hébergements touristiques, retenir plus longtemps sur le territoire les touristes pour découvrir l'ensemble des activités touristiques du territoire, et par effet rebond, développer les activités économiques en lien avec la dynamique touristique (emplois, services … induits).

La situation du site proposé (La Loubière) s'avère judicieuse et stratégique vis-à-vis des équipements touristiques existants sur le territoire intercommunal, sur et à proximité du territoire communal : le Pal, Préhistorama à Chatelperron, Maison aquarium à Jaligny sur Besbre, Voie verte à Dompierre sur Besbre, … .

Le territoire Entr'Allier, Besbre et Loire dispose d'un réseau d'hébergements touristiques, public/privé, variés, proposant plusieurs types d'hébergements : 17 aires de campings cars, 13 campings, 4 chalets/hébergements insolites (dont le PAL), 34 chambres d'hôtes (dont 16 sur la commune) et 48 locations saisonnières (dont 3 sur la commune), 3 hébergements collectifs, 6 hôtels.



Malgré une offre variée en termes de type d'hébergements, la répartition de cette offre et les types d'hébergements doivent être confortés et mieux répartis afin de satisfaire la demande. C'est pourquoi la Communauté de Communes Entr'Allier, Besbre et Loire s'est lancée dans une réflexion globale à l'échelle de son territoire pour un développement touristique adapté et dynamique.

Le secteur de La Loubière a retenu l'attention de la Communauté de Communes pour accueillir des hébergements touristiques, ce qui permettra de répondre à la demande sur ce secteur.

Ce projet ne va pas à l'encontre des équipements existants et en cours sur le territoire, et de leur devenir, mais bien en complément d'une demande en constante augmentation, dont une grande partie est liée à l'attractivité du PAL.

Le nouvel hôtel du PAL qui vient d'ouvrir ses portes permettra de répondre aux besoins d'hébergements supplémentaires, mais pas en totalité. Le site de la Loubière permettra de compléter ce besoin d'hébergement et sera

l'occasion de développer, éventuellement, d'autres activités et services liés au bon fonctionnement des hébergements. Un courrier du PAL a notamment été adressé en Mairie, indiquant que le projet de La Loubière viendrait s'inscrire dans l'offre globale d'hébergement notamment proposé à la clientèle du PAL. La commune de Saint-Pourçain-sur-Besbre ne dispose d'aucun hôtel, ni camping, ni hébergement collectif, selon l'insee en 2019.

D'autre part, le site de Loubière, de compétence intercommunale, permettra de constituer un nouveau pôle d'hébergements sur un secteur du territoire communautaire, peu équipé en la matière, et retenir les touristes un peu plus longtemps sur le territoire qui offre une gamme variée de produits touristiques (naturels, culturels, sportifs, loisirs…).

Dans le cadre de cette démarche de planification des enjeux touristiques du territoire, il est à préciser que les accès du PAL sont en cours de modification (le site de La Loubière situé à proximité). D'autre part, la future arrivée de l'A719 devrait contribuer à l'attractivité de la commune.

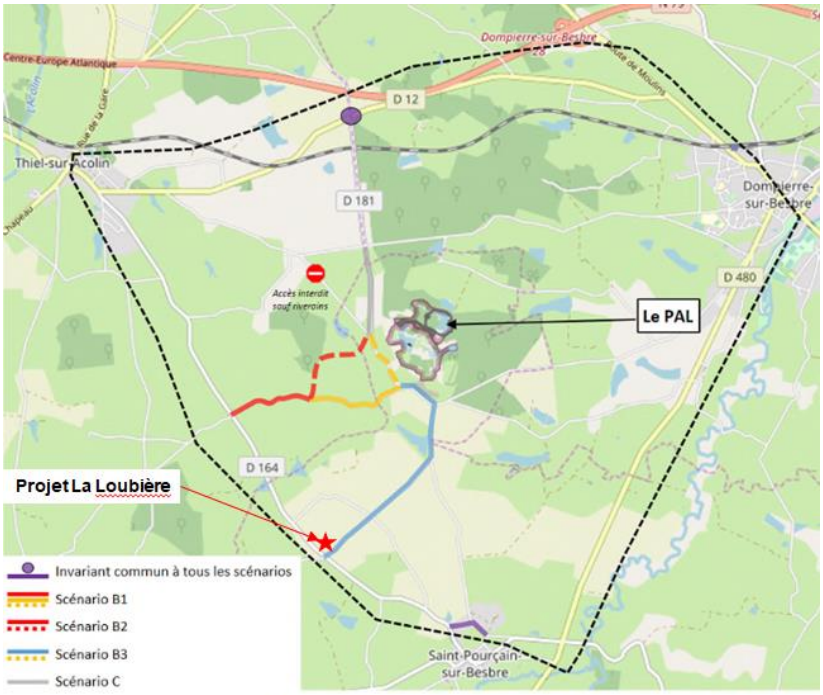


FIGURE 5 : CARTE DE PRÉSENTATION DES SCENARIOS

La réalisation d'hébergements touristiques sur la Loubière induira des emplois directs (liés au fonctionnement de ces équipements/infrastructures) et des emplois indirects (tous les services, activités de proximité : manger, sortir, s'amuser, …). Sur le territoire communal de Saint Pourçain-sur-Besbre, de nombreux acteurs économiques pourront bénéficier des retombées économiques liées à ce projet : un restaurant présent dans le bourg ; les agriculteurs (produits locaux, filière courte, …) ; élevage de chevaux (randonnées, …).

Plusieurs études ont été menées en amont et parallèlement à l'élaboration de la Carte Communale, et conduisent à conforter le choix de la Communauté de Communes.

- *Etude stratégique territoriale de développement touristique, patrimonial et culturel, cabinet Horwath HTL, 2020*
  Cette étude fait ressortir les enjeux suivants :
  - ⇨ Manque d'hébergements touristiques tant en quantité qu'en qualité
  - ⇨ Enjeu principal : éviter évasion de la clientèle touristique
  - ⇨ Moteur touristique : Le Pal
  - ⇨ **Action prioritaire retenue : création d'un parc résidentiel de loisirs. La commune de Saint-Pourçain-sur-Besbre, où le Pal est localisé, est pertinente pour accueillir ce type de projet.**

5 Cartographie des projets

Horwath HTL

Des projets localisés

: Les équipements de visite communautaires

: Les médiathèques et bibliothèques à vocation communautaire

: La réouverture à la baignade du plan d'eau de Pierrefitte-sur-Loire

: Le projet de PRL à accompagner

: La mise à niveau de l'offre d'hébergement touristique communautaire

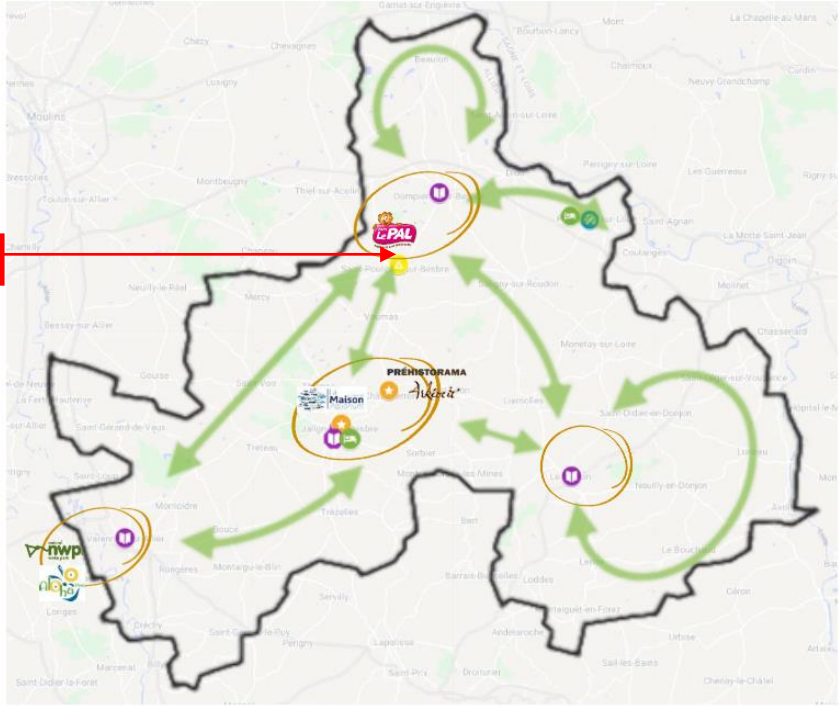
: Des itinérances qui relient les différents points d'intérêts patrimoniaux et naturels

Des projets de cohésion territoriale pour une offre qui quadrille tout le territoire

Des châteaux à visiter sur tout le territoire

Une offre de visite agritouristique dans des exploitations sur tout le territoire

Une programmation culturelle qui anime le territoire



Étude stratégique territoriale de développement touristique, patrimonial et culturel 81

- *Schéma d'aménagement global des zones d'activités économiques – Cabinet MODAAL – 2020*
  Cette étude permet d'affiner le projet et propose plusieurs scénarii d'aménagement de la zone de la Loubière pour la création d'un PRL.

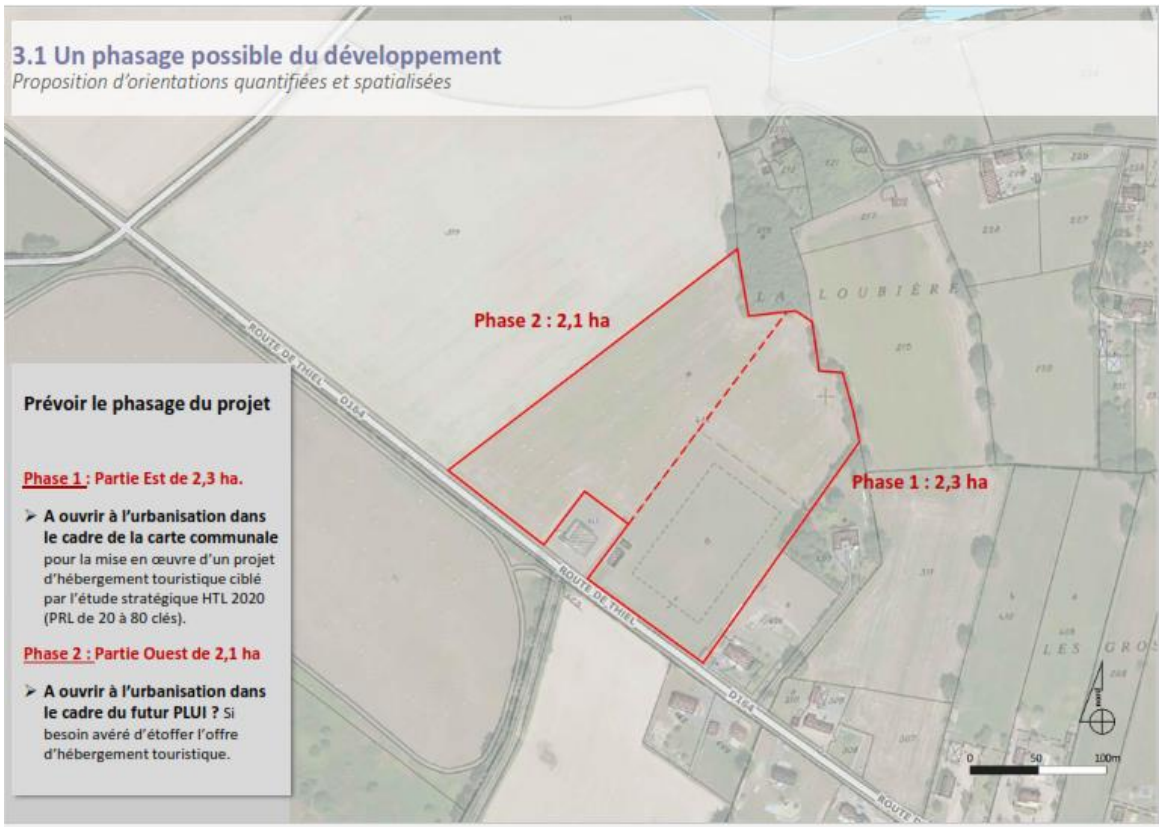
  Les enjeux du projet d'aménagement soulevés dans le cadre de cette étude sont les suivants.

  - Proposer une offre d'hébergement unique sur le territoire sans entrer en concurrence avec l'offre existante à proximité

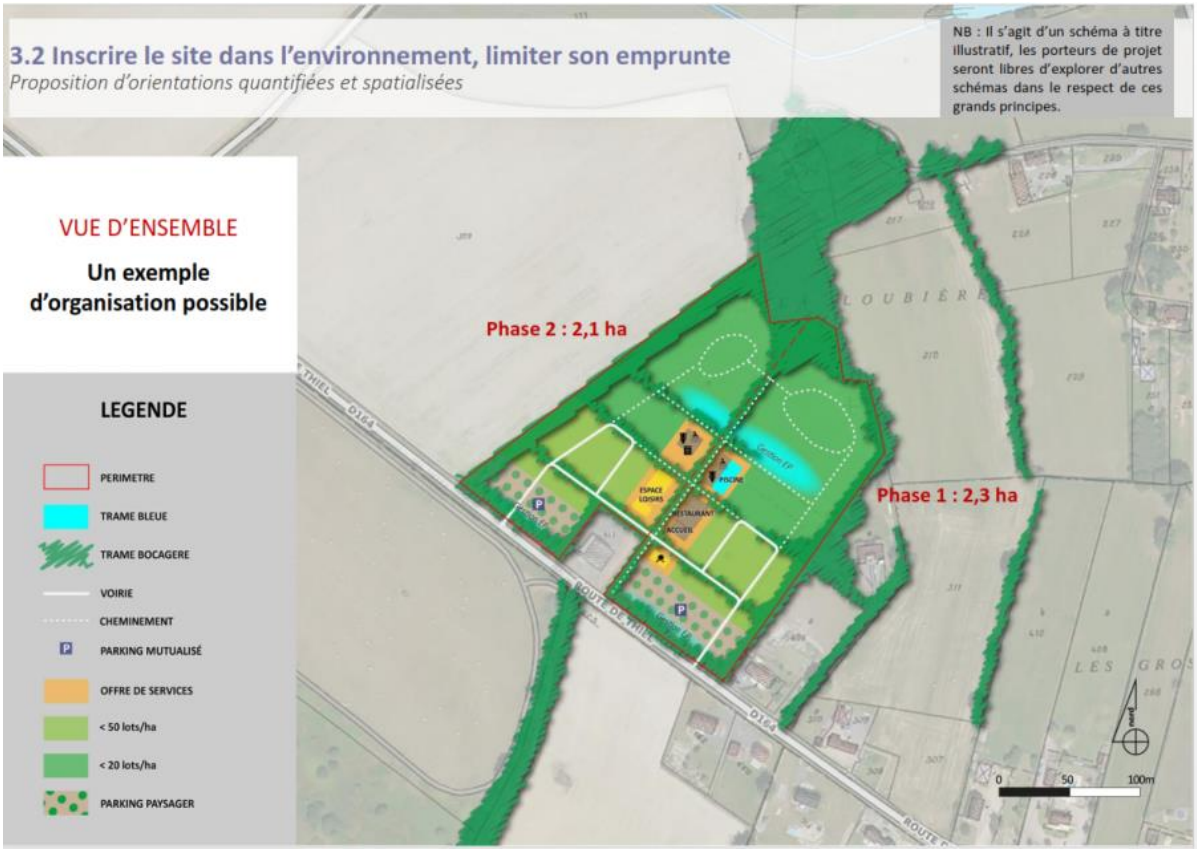
  - Rallonger le temps de séjour moyen sur le territoire en proposant une offre touristique complète en termes d'hébergement et d'activités

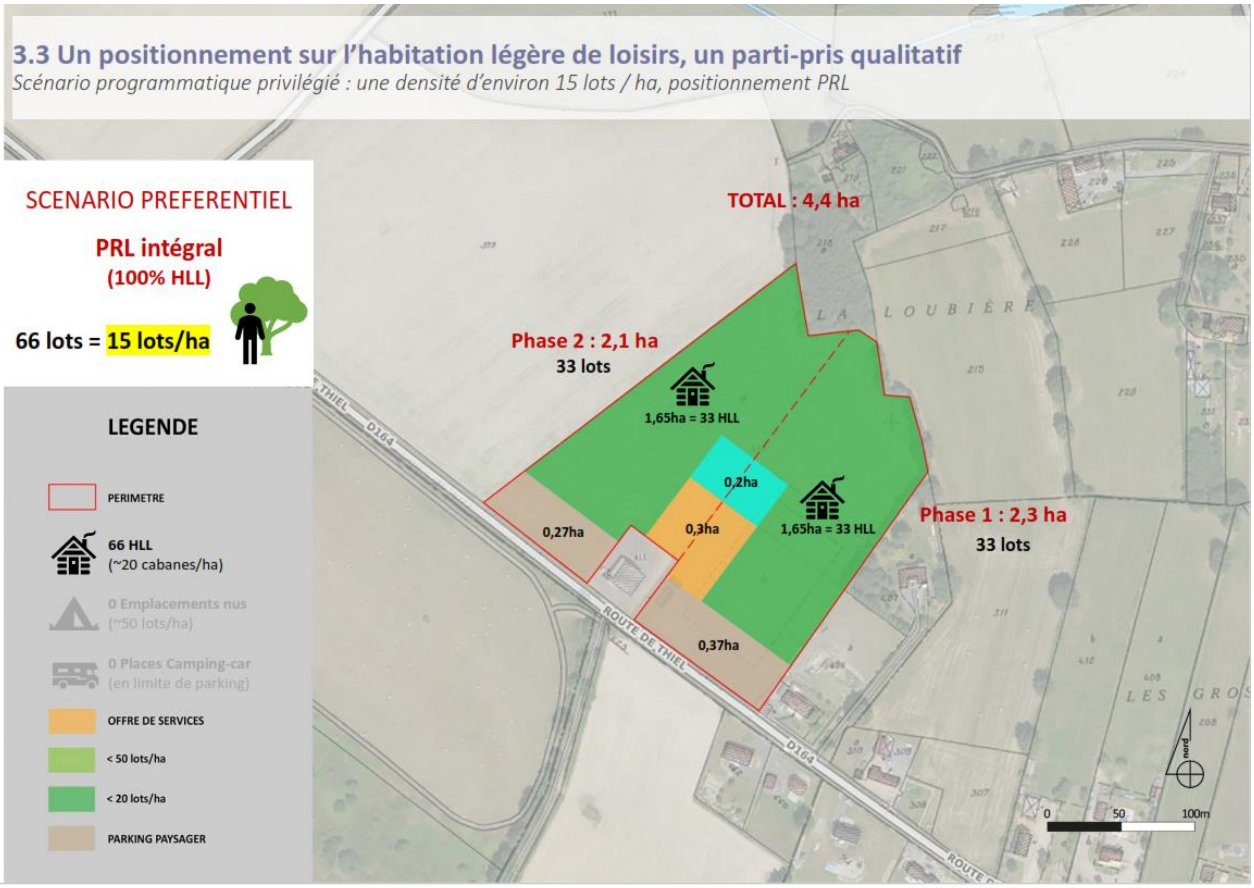
  - Promouvoir la qualité du cadre de vie de la communauté de communes par le développement du tourisme vert

  - Concilier une activité d'hébergement touristique avec les enjeux écologiques d'une zone Natura 2000


3.1 Un phasage possible du développement
Proposition d'orientations quantifiées et spatialisées
Phase 2 : 2,1 ha
Phase 1 : 2,3 ha
Prévoir le phasage du projet
Phase 1 : Partie Est de 2,3 ha.
A ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de la carte communale pour la mise en œuvre d'un projet d'hébergement touristique ciblé par l'étude stratégique HTL 2020 (PRL de 20 à 80 clés).
Phase 2 : Partie Ouest de 2,1 ha
A ouvrir à l'urbanisation dans le cadre du futur PLUI ? Si besoin avéré d'étoffer l'offre d'hébergement touristique.
ROUTE DE THIEL
D164
LA LOUBIÈRE
LES GROS
0
50
100m

A long terme

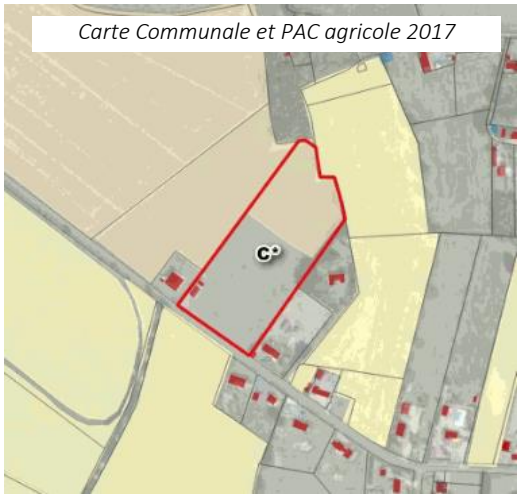

3.2 Inscrire le site dans l'environnement, limiter son emprunte
Proposition d'orientations quantifiées et spatialisées
NB : Il s'agit d'un schéma à titre illustratif, les porteurs de projet seront libres d'explorer d'autres schémas dans le respect de ces grands principes.
VUE D'ENSEMBLE
Un exemple d'organisation possible
LEGENDE
PERIMETRE
TRAME BLEUE
TRAME BOCAGERE
VOIRIE
CHEMINEMENT
PARKING MUTUALISÉ
OFFRE DE SERVICES
< 50 lots/ha
< 20 lots/ha
PARKING PAYSAGER
Phase 2 : 2,1 ha
Phase 1 : 2,3 ha
ESPACE LOISIRS
RESTAURANT ACCUEIL
PISCINE
ROUTE DE THIEL
D164
LA LOUBIÈRE
LES GROS
0
50
100m



Si, dans un premier temps, les ambitions de développement touristique sur le site de la Loubière, visaient un secteur de plus de 4 ha (parcelles AO 411 et 412), la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux et d'artificialisation des sols a fait évoluer le projet, notamment en terme de temporisation du développement.

Le principe retenu consiste à proposer une zone C* sur une partie de la parcelle AO 412 (correspondant à la Phase 1 du scénario préférentiel du cabinet Modaal, soit une surface de 2,3 ha).

En fond de parcelle, la zone constructible est diminuée afin de préserver la haie à strate arborée.



Le site se localise sur un semi plateau présentant un léger vallonnement. L'occupation du sol actuelle relève de l'agriculture. La faible fertilité des sols se traduit sur la partie sud du site par la présence de prairies, et de cultures de céréales sur la partie nord. Ce type d'occupation des sols génère en termes de paysage, des vues rasantes et ouverte. Ces espaces fortement cultivés et dépourvus de toute végétation, ne présentent aucun milieu humide.

Seule une trame arborée est encore présente en lisière (limites parcellaires Nord) conservée dans les scénarii d'aménagement.

Lisière boisée en limite nord-est

Le site comprend un ancien vestiaire pour le football (les délimitations de l'ancien terrain de foot côté route sont encore lisibles). Sans valeur ajoutée, cette construction n'empêche pas la réalisation des projets intercommunaux.

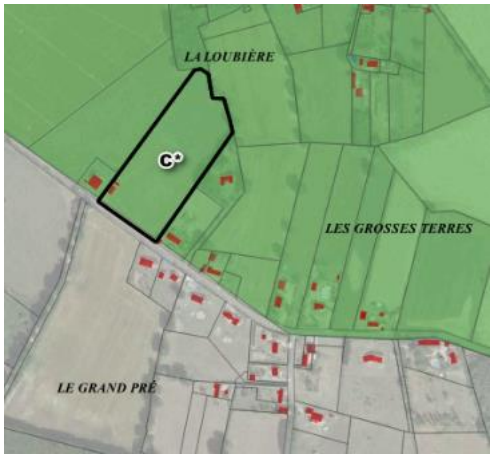
L'enjeu majeur du site est sa localisation dans des zonages environnementaux (Natura 2000 ZPS et ZNIEFF).

Les scénarii d'aménagement recommandés par le cabinet Modaal visent à Re-Naturer le site, induisant des impacts attendus positifs.

Parcelle A412 à La Loubière côté route et bourg avec prairie permanente et ancien terain de foot le long de la route (photos Luc Laurent)

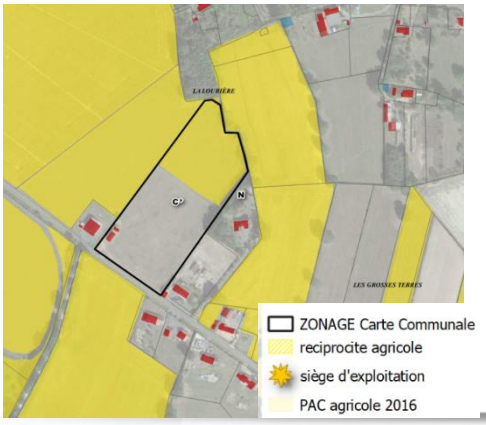
Le principe retenu sur la Loubière dans le cadre de la Carte Communale est donc de permettre la réalisation du projet sur la phase 1 du scénario préférentiel du cabinet Modaal, soit une surface de 2,3 ha.

Ce principe présente l'avantage de ne pas bloquer le site, et de voir émerger le projet à court/moyen terme sur cette partie de secteur, tout en ralentissant la consommation des espaces (la phase 2 du projet est reporté à moyen voire long terme, et devra être justifiée pour s'ouvrir à la construction). D'autre part, compte tenu des limites de la Carte Communale (uniquement un zonage, régi par le RNU), il a été considéré comme plus prudent de reporter l'évolution éventuelle du PRL à plus tard, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLUi (prescrit à l'automne 2020) disposant d'outils réglementaires plus adaptés.



Carte Communale et Natura 2000

Carte Communale et PAC



La proposition de cette zone C* vise à flécher un projet touristique relevant de la compétence intercommunale. Il ne s'agit pas d'une zone pour l'habitat permanent des habitants.

La réalisation de ce projet induira nécessairement des impacts :

- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La zone C* de La Loubière se localise en bordure de la zone Natura 2000. Une évaluation environnementale a été conduite par le bureau d'études BIOINSIGHT, dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.

A l'égard de la biodiversité Natura 2000 du site *Sologne bourbonnaise* les mesures d'évitement (E) et de réduction (R) pour la zone de La Loubière conduisent à des incidences jugées faibles. S'agissant du paysage les incidences sont aussi considérées comme faibles.

La zone est dépourvue de boisement. Seule une haie bocagère marque la limite parcellaire nord. Afin de la préserver, cette trame verte est exclue du zonage C*.

La parcelle 412 présente actuellement une vocation agricole. La partie Nord de la parcelle est d'ailleurs déclarée à la PAC. L'urbanisation à venir de ce secteur induit donc la perte d'espaces agricoles de l'ordre de 2,3 ha. Il est à noter que ces surfaces agricoles ne présentent plus aucun

élément naturel et n'ont pas été travaillés en bio ou raisonné. Le site comprend un ancien vestiaire pour le football (les délimitations de l'ancien terrain de foot côté route sont encore lisibles).

- Les continuités écologiques : La zone C* de La Loubière se situe dans un corridor diffus du SRCE. Les corridors diffus correspondent aux secteurs de plateaux encadrant la Besbre. Il s'agit de mosaïques de prairies et de bosquets, reliés par un maillage bocager dense, présentant un potentiel écologique bon à moyen, non fragmentés contribuant à la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité (la vallée de la Besbre).
  La zone C* de La Loubière n'est à priori pas concernée par des milieux potentiellement humides.

- La consommation de l'espace :
  Superficie de la zone C* : 2,3 ha.
  Le scénario préférentiel proposé par le cabinet Modaal vise la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) avec une densité de 15 lots/ha.

Concernant ces 3 thématiques, et à l'échelle des zones inconstructibles définies dans la Carte communale (3177 ha), l'impact de la zone de La Loubière (2,3 ha) reste très modéré.

Le niveau des impacts sera conditionné aux projets retenus par la Commune et la Communauté de Communes, en termes de densité (nombre et type d'hébergements), de gestion du site (aménagements, équipements, réseaux), insertion dans le paysage et le contexte environnant, … .

Exemples de trames vertes caractéristiques du territoire communal.

Afin de réduire les éventuels impacts, quelques recommandations seront à prendre en compte dans les futurs aménagements de la zone C* de la Loubière (scénarios d'aménagement du cabinet Modaal) :

-la mise en place de trames vertes tant en limite du site (pour atténuer les éventuelles nuisances visuelles, améliorer l'insertion paysagère), que dans les aménagements internes du site (meilleur cadre de vie).

-ces trames vertes participeront à compenser (en partie au moins) la perte d'espaces agricoles en faveur de la biodiversité, ce qui va également dans le sens d'une compensation vis-à-vis du corridor diffus.

La trame verte peut prendre diverses formes et mêler différentes types de végétation (en évitant le plus possible les structures mono spécifiques, les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes, mais en favorisant les essences locales) : des bosquets d'arbres à haute tige, répondant aux massifs boisés environnants, des structures arbustives, faisant écho aux haies bocagères, des espaces enherbés comme espaces de détente à l'instar des quelques prairies ponctuant les mosaïques agricoles.

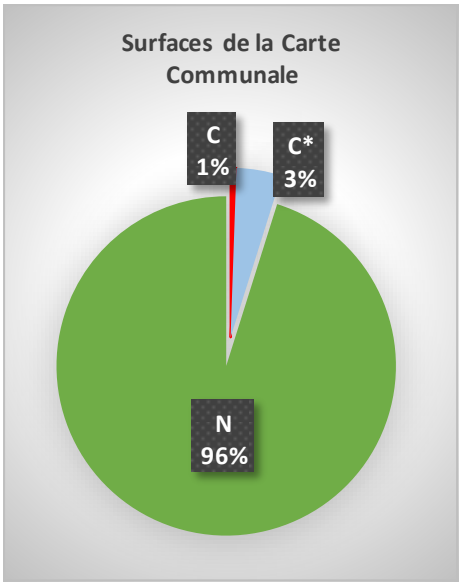
-des équipements pour la gestion du site. Le secteur de la Loubière se situe en assainissement individuel. Les aménagements à réaliser pourront intégrer une dimension environnementale : noues et/ou bassin de

rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager ; dans le cadre de l'arrêté du 21 août 2008, des usages des eaux de pluie sont autorisés : usages extérieurs (arrosage) ; alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ; à titre expérimental, lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie, … .

- Les flux de déplacements : la mise en place d'hébergements touristiques va induire nécessairement des flux de mobilités supplémentaires. Cet impact est à relativiser en fonction du projet à venir et du nombre d'hébergements qui sera proposé. Les déplacements se concentreront sur les grands axes (RD 164 principalement). C'est notamment pour réduire les effets des déplacements, que le site de La Loubière a été retenu.
  -une situation le long des grands axes : impact réduit sur les secteurs agricoles et naturels. Les flux seront canalisés.
  -une situation à l'entrée du groupement de la Loubière : ce site n'est ainsi pas créé de manière isolée, il se rattache à un groupement existant. Situé en entrée, les nuisances occasionnées seront réduites.
  -une situation à proximité du bourg (de ses équipements et services) : le site et le bourg sont distants de 1700 m environ.

- L'équilibre emploi, habitat, commerces et services :
  La réalisation d'hébergements touristiques sur la Loubière induira des emplois directs (liés au fonctionnement de ces équipements/infrastructures) et des emplois indirects (tous les services, activités de proximité : manger, sortir, s'amuser, …).
  Sur le territoire communal de Saint Pourçain-sur-Besbre, de nombreux acteurs économiques pourront bénéficier des retombées économiques liées à ce projet : un restaurant présent dans le bourg ; les agriculteurs (produits locaux, filière courte, …) ; élevage de chevaux (randonnées, …) ; et pourront éventuellement inciter de nouvelles activités/services à s'installer dans le bourg (par exemples, boulangerie, épicerie, circuits cours en produits régionaux ou restauration … ; services en lien avec le développement des randonnées, type vélo, cheval, … avec les activités nature ; …).
  Les impacts attendus sont plutôt positifs en matière de développement économique du secteur.

En conclusion



Le projet de Carte communale de la commune de Saint-POURCAIN-sur-Besbre présente le tableau des surfaces suivant :

Zones	Surfaces en ha	Total en ha
C Le bourg	10.52	18.28
C Le Tronçais	7.75	
C* Le Pal	111	113.32
C* La Loubière	2,32	
N		3208.39

Les surfaces ont été calculées depuis le fichier SIG de la future Carte Communale. Le zonage a été calé sur les limites communales (issues cadastre PCI de 2019).

Globalement, l'équilibre du territoire est conservé.
Les ambitions communales traduites par la Carte Communale, visent à

- préserver l'existant et densifier dans les enveloppes urbaines actuelles, afin de ne pas consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels. Les zonages constructibles C sur le Bourg et le Tronçais traduisent bien cet enjeu (limité à l'existant, potentiel constructible dans l'enveloppe bâtie, aucune extension).
- soutenir le développement économique notamment touristique. Cette ambition se traduit par les zones constructibles C* sur le PAL et la Loubière.
- préserver ses espaces agraires et naturels des nouvelles constructions et ainsi réduire le plus possible le mitage des paysages. L'essentiel du territoire (95%) est concerné par un zonage inconstructible (N).

Il résulte ainsi que le projet de la Carte Communale de Saint-POURCAIN-sur-Besbre :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.