COMMUNE DE POUGUES-LES-EAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

JUSTIFICATION DU PROJET

RÉVISION	ÉVOLUTIONS
Prescription Délibération du conseil municipal du 19.10.2020 **Arrêt du projet** Délibération du conseil municipal du 31.05.2023 **Approbation** Délibération du conseil municipal du 12.02.2024	1- 2- 3- 4- 5-

SOMMAIRE

Sommaire **3**

1.1. Justification du PADD 5

1.2. Justification des choix pour la traduction du PADD dans les documents 9

1.3. Impact du projet 39

1.1. Justification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été élaboré par les élus, en concertation avec les partenaires et les habitants. Les orientations du PADD ont été débattues en Conseil Municipal le 13 décembre 2021.

Le PADD comporte 8 grands axes déclinés en 21 orientations :

1. Répondre aux besoins d'un nombre croissant de ménages
1.1. Le retour de la croissance démographique
1.2. Des ménages nécessairement plus nombreux
1.3. Une réponse aux besoins en logement par la remobilisation des logements vacants
2. Adopter un développement urbain équilibré
2.1. Un renouvellement du parc à anticiper
2.2. Une consommation foncière modérée
3. Préserver et promouvoir un cadre de vie de qualité
3.1. Une végétalisation du tissu urbain à adapter
3.2. Un patrimoine remarquable à valoriser
3.3. Une désirabilité de l'espace public à améliorer
4. Préserver et gérer les milieux naturels
4.1. Des espaces naturels de qualité à protéger
4.2. Des espaces agricoles à perpétuer
4.3. Une transition énergétique à poursuivre
5. Veiller à la qualité de l'urbanisation nouvelle en continuité de celle existante
5.1. Une consommation foncière à orienter
5.2. Une qualité urbaine à préserver
6. Développer un habitat diversifié
6.1. Un habitat adapté aux besoins
6.2. Un habitat réhabilité
6.3. Un habitat neuf
7. Requalifier et adapter la ville aux usages locaux
7.1. Renforcer l'attractivité
7.2. Renforcer la mobilité
8. Baser le développement économique sur le tourisme et les loisirs et maintenir les activités existantes en développant des activités évènementielles
8.1. Une activité commerciale à renforcer
8.2. Une offre touristique à intensifier
8.3. Une activité productive à maintenir

1.1.1. Répondre aux besoins d'un nombre croissant de ménages

Dans un contexte territorial de déprise démographique à l'échelle du SCoT du Grand Nevers et au-delà du département de la Nièvre, la commune de Pougues-les-Eaux ambitionne de s'inscrire dans une perspective de croissance démographique sur la durée du Plan Local d'Urbanisme pour aboutir à un nombre d'habitants identique à 2007. Cet objectif implique donc une croissance annuelle moyenne de 0,32 %.

Ce scénario intègre l'arrêt du desserrement des ménages en lien avec la volonté de croissance démographique qui s'appuie nécessairement sur les familles qui garantissent un renouvellement de la population et qui représente un profil déjà relativement présent sur la commune.

L'objectif de mobilisation du parc vacant vise par ailleurs à réduire le taux de vacance pour se rapprocher d'une vacance plus raisonnable et proche d'une situation d'équilibre permettant une fluidité du marché. L'ambition de la commune est de réduire de 25 le nombre de logements vacants afin de passer d'un taux de vacance de 11,5 % en 2017 à 9,3 % en 2035. Ce taux reste un peu élevé par rapport à un équilibre oscillant entre 6 et 8 %, mais tout à fait cohérent avec le taux de vacance élevé du territoire (12 % en 2017).

Cette lutte contre la vacance permettra de préserver la qualité architecturale et urbaine du bourg, qui concentre une partie de la vacance, par la remise sur le marché de ces biens dont l'entretien assurera la qualité visuelle de cet espace.

1.1.2. Adopter un développement urbain équilibré

Les évolutions spontanées du parc liées aux changements de destination, aux divisions de logements, regroupement de logements ou encore l'inhabilité de logements dégradés est à l'origine d'une évolution spontanée du nombre de logements. À Pougues-les-Eaux, 0,18 % des logements sortent du parc chaque année (observation sur la période de 2012 à 2017). Pour s'assurer d'une production suffisante de logements, le territoire projette le maintien de cette dynamique à horizon 2035, soit un besoin de 42 logements.

À partir des évolutions démographiques et résidentielles escomptées, le besoin en production neuve s'établit à 81 logements. Dans l'optique de réduire le besoin en foncier tout en préservant l'identité rurale de la commune, l'objectif de densité de construction s'élève à 15 logements par hectare.

Le besoin foncier net s'élève donc à 5,4 ha. À ce besoin, il est nécessaire d'ajouter une part de foncier liée à la rétention foncière et au foncier nécessaire aux voiries et espaces publics. Ce taux est estimé à 25 % au vu de la faible nécessité de production d'espaces publics et de voirie, mais à l'importante rétention foncière.

Le besoin foncier brut, soit le total pour garantir la réponse à l'objectif de production de logements fixé, s'élève à 7,2 ha. À l'horizon 2035, la consommation foncière serait donc au maximum de 0,48 ha par an contre 1,09 ha par an sur la période 2009-2019. Cet objectif

permet donc de diviser par deux la consommation foncière et participe pleinement à la modération de la consommation foncière.

Bilan scénario			
Besoins endogènes	Facteur n°1 - desserrement des ménages		
	A	Nombre d'habitants en 2018	2 375
	B	Nombre d'habitants en 2035	2 509
	C	Taille des ménages en 2018	2,10
	D	Taille des ménages en 2035	2,1
	E	Nombre de logements nécessaires en 2018 : A/C	1129
	F	Nombre de logements nécessaires en 2035 : A/D	1131
	G	Nombre de logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages : F - E	**2**
	Facteur n°2 - Variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants		
	H	Nombre de logements vacants en 2018	151
	I	Nombre de logements vacants en 2035	126
	K	Nombre de résidences secondaires en 2018	30
	L	Nombre de résidences secondaires en 2035	30
	M	Variation du nombre de logements vacants : I - H	**-25**
	N	Variation du nombre de résidences secondaires : L - K	**0**
Besoins endogènes	Facteur n°3 - Renouvellement du parc existant		
	O	Parc total	1 313
	Q	Besoins générés par la vie du parc hors construction neuve	**-40**
Besoins exogènes	Facteur n°4 - Effet démographique		
	R	Nombre d'habitants supplémentaires en 2035 : B - A	134
	S	Nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins de nouveaux habitants : R / D	**64**
Traduction foncière			
	R	Besoin en constructions neuves : G + M + N - Q + S	**81**
	S	Objectif de densité (nombre de logements/hectare)	15
	T	Besoin en foncier net (hectares) : R / S	**5,4**
	U	Voiries et espaces publics (%)	25
	V	Besoin en foncier brut (hectares) : T*100 / (100 - U)	7,2

1.1.3. Préserver et promouvoir un cadre de vie de qualité

Afin de préserver l'identité de la commune, de maintenir les habitants et d'en attirer d'autres, les élus souhaitent préserver et promouvoir la qualité du cadre de vie. Dans cette optique, les élus souhaitent notamment s'appuyer sur le végétal qui constitue à plusieurs échelles un atout pour Pougues-les-Eaux.

À l'échelle territoriale, la commune s'inscrit au sein d'un espace dominé par les espaces agricoles et bocagers d'une part et forestiers et naturels d'autre part.

À l'échelle du bourg, l'espace public est rythmé par des espaces végétalisés et arborés que les élus ambitionnent d'améliorer notamment qualitativement.

À l'échelle de l'ilot, le végétal est particulièrement présent au sein des espaces privés, y compris dans les quartiers relativement anciens tels que le quartier thermal. Seuls les ilots les plus anciens sont marqués par une moindre présence du végétal et donc la qualité du cadre de vie s'appuie sur la qualité visuelle du patrimoine bâti à renforcer, mais également sur des espaces publics plus agréables.

1.1.4. Préserver et gérer les milieux naturels

Les écosystèmes du territoire sont nombreux et de qualité, dont certains sont reconnus pour leur intérêt écologique. Ces écosystèmes ne sont pas seulement présents sur des sites emblématiques tels que le Mont Givre, mais également sur des espaces agricoles caractérisés par les haies bocagères et des zones humides. Les élus ambitionnent donc de préserver les équilibres de ces espaces auxquels participent certaines activités humaines, notamment l'agriculture. Ces dernières activités doivent être soutenues en permettant l'adaptation des exploitations et l'installation de jeunes exploitants.

Le maintien des activités humaines doit également se faire en parallèle d'une transition énergétique que les élus défendent notamment par la mobilisation des ressources locales et plus particulièrement de l'énergie solaire.

1.1.5. Veiller à la qualité de l'urbanisation nouvelle en continuité de celle existante

Dans la poursuite de l'objectif précédent, les élus ont également visé une urbanisation dont l'impact sur les espaces agricoles et naturels est limité par un choix cohérent des secteurs de développement. Cette urbanisation doit également être orientée pour favoriser la mixité fonctionnelle des espaces et donc favoriser les modes de déplacement actifs. La valorisation des réseaux existants dans le développement urbain est également recherchée pour amortir les coûts d'investissement et de gestion.

Les choix précédents affirment la nécessité de mobiliser les dents creuses. Cette mobilisation doit toutefois se faire en cohérence avec l'identité urbaine de Pougues-les-Eaux et les élus affirment leur volonté de maintenir des espaces de respirations et des espaces de jardins indispensables à l'identité de ville jardin.

1.1.6. Développer un habitat diversifié

La diversité de l'offre en logement permet d'assurer à tous les profils de ménages de trouver un bien sur la commune. Le premier enjeu est de maintenir la diversité de l'offre résidentielle existante en soutenant la rénovation du parc.

Les élus visent également à favoriser la diversité des logements produits notamment par des formes de développement urbain variées selon le secteur d'implantation.

1.1.7. Requalifier et adapter la ville aux usages locaux

L'amélioration des espaces publics vise à renforcer l'image de ville jardin, mais également à améliorer l'attractivité touristique et résidentielle de la commune. Les mobilités douces bénéficieront particulièrement de l'amélioration des espaces publics qui bénéficieront d'un cadre de qualité et sécurisé.

L'enjeu pour Pougues-les-Eaux est également d'améliorer les connexions avec les territoires voisins en s'appuyant sur les infrastructures et services de transport existants.

1.1.8. Baser le développement économique sur le tourisme et les loisirs et maintenir les activités existantes en développant des activités évènementielles

Les élus ambitionnent de maintenir l'activité commerciale ainsi que de renforcer l'offre en restauration et café en vue de renforcer la mixité fonctionnelle sur la commune et répondre au besoin des habitants et touristes.

En vue d'améliorer l'attractivité touristique, les élus ambitionnent d'inscrire la commune au sein d'un réseau de sites touristiques, de développer les activités de loisir et d'adapter l'offre d'hébergement à la demande actuelle. Un autre enjeu consiste à améliorer les liens entre les espaces touristiques au sein de la commune pour améliorer l'image de la commune.

Les élus souhaitent également ne pas négliger les activités productives présentent sur la commune qui assurent une offre d'emploi pour les habitants présents et futurs. En ce sens, la zone d'activité située au nord de la commune apparait comme essentielle. Toutefois, d'autres espaces accueillent ou ont accueilli des activités et leur maintien ou leur retour doit être soutenu.

1.2. Justification des choix pour la traduction du PADD dans les documents

1.2.1. Dispositions du code de l'urbanisme qui restent applicables

Outre les dispositions des articles d'ordre public, soit les articles R111-2 (salubrité ou sécurité publique), R111-4 (sites ou vestiges archéologiques), R111-26 (conséquences pour l'environnement) et R111-27 (intégration paysagère) rappelés dans le règlement écrit, les dispositions suivantes du code de l'urbanisme continuent de s'appliquer sur le territoire communal, nonobstant le PLU.

Reconstruction à l'identique (L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire aux caractéristiques de ce bâtiment dans le règlement du présent PLU, sauf si le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement.

Reconstruction suite à une catastrophe naturelle, restauration/reconstruction d'un MH et mise aux normes d'accessibilité d'un bâtiment existant (L152-4 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU (1) pour la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles, (2) pour la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ou (3) pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dispositifs, procédés de construction et matériaux performants sur le plan énergétique (L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

La dérogation évoquée précédemment ne s'applique pas aux abords des monuments historiques (MH), dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR), dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national ou aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des MH ou sur un immeuble protégé au titre du L151-19 dans le cadre du présent PLU.

Isolation et protection contre le rayonnement solaire (L152-5 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, la hauteur, l'implantation ou l'aspect extérieur des constructions pour autoriser :

- une isolation des façades en saillie ;
- la mise œuvre d'un dispositif de protection contre le rayonnement en saillie des façades ;
- une isolation des toitures par surélévation ;
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables sur les aires de stationnement.

Ces dérogations ne sont pas applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, aux immeubles protégés au titre des abords des monuments historiques, à ceux qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou protégés dans le présent PLU au titre de l'article L151-19.

Stationnement et commerces (L111-19 du code de l'urbanisme)

Nonobstant toute disposition contraire du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Stationnement et parc public/privé de stationnement (L151-33 du code de l'urbanisme)

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, s'il s'avère impossible pour le pétitionnaire de les réaliser sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

On rappellera que le présent PLU entend la notion « d'environnement immédiat » comme un périmètre d'environ 500 mètres autour du site considéré.

Stationnement et transports publics (L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme)

Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les résidences universitaires.

Lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

De même pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées ci-dessus et situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus de 1 aire de stationnement par logement.

Restauration d'un bâtiment remarquable (L111-23 du code de l'urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée […] lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le cas échéant, cette autorisation est également soumise à des conditions de desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité).

Adaptations mineures (L152-3 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut procéder à des adaptations mineures par rapport aux règles définies dans le PLU, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1.2.2. Rappels des dispositions du code du patrimoine

En application des dispositions de l'article R.523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Les articles R.523-4 et R.523-6 du Code du patrimoine définissent les modalités de saisine du Préfet de région en matière d'archéologie préventive.

En application de l'article R.523-7 du Code du patrimoine, le Préfet de région, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis en application de l'arrêté mentionné à l'article R.523-6 est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, peut demander au Maire de lui communiquer au cours de l'instruction, le dossier de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de réalisation de zone d'aménagement concerté qui correspond à ce projet. Il peut, pour le même motif, demander au maire de lui communiquer le dossier d'une déclaration préalable déposée en application de l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme.

En dehors des cas prévus au 1er de l'article R.523-4 du Code du patrimoine et conformément aux dispositions de l'article R.523-8 du Code du patrimoine, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7 du Code du patrimoine, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

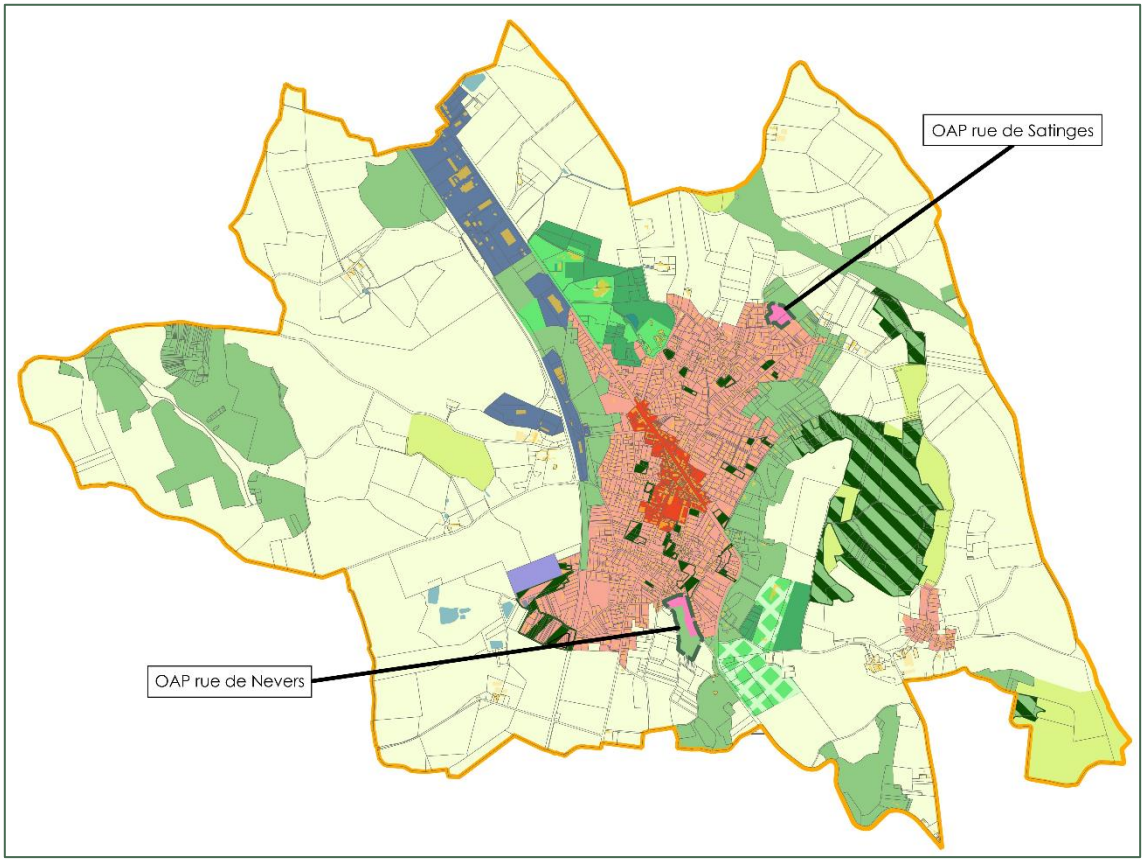
Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au Préfet de région-Service régional de l'archéologie, conformément aux dispositions de l'article L.531-14 du Code du patrimoine.

1.2.3. Justification des OAP

Pour rappel, les secteurs bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont au nombre de deux. Ils se situent tous dans le bourg :

- Au nord-est, rue de Satinges ;
- Au sud, rue de Nevers.

Ces deux OAP ont vocation à encadrer l'urbanisation de ces espaces.



Localisation des OAP sectorielles

Le PLU comporte également trois OAP thématiques.

La première a vocation à encadrer la colorimétrie des divers éléments constitutifs des constructions. Elle a été portée par la volonté d'harmoniser le paysage urbain et l'identité visuelle de la commune.

La deuxième a vocation à encadrer l'intégration des dispositifs de production énergétique en toiture. L'objectif poursuivi par cette OAP et de mettre en avant cette solution de production d'énergie renouvelable locale tout en encadrant souplement leur

installation. L'objectif poursuivi par les élus est de soutenir la transition énergétique du territoire dans le respect de l'identité paysagère de Pougues-les-Eaux.

La troisième OAP vise à préserver la trame verte et bleue de la commune par un ensemble de règles à respecter sur les espaces concernées. L'enjeu pour la commune est de préserver la haute valeur environnementale du territoire.

OAP rue de Satinges

Cette OAP encadre l'urbanisation de deux parcelles situées au nord-est du bourg et partiellement en dent creuse.

Sur cet espace, les principaux enjeux sont :

- De connecter l'opération avec le tissu existant ;
- D'intégrer l'opération dans son environnement ;
- De répondre aux besoins en logement de la commune.

Contexte de l'OAP rue de Satinges

Pour connecter l'opération, l'idée principale a été de proposer un bouclage depuis la rue de Satinges grâce aux accès existants sur les deux parcelles concernées par l'OAP. L'accès sur la RD 8 via la parcelle située au sud a été envisagé, mais elle implique l'accord d'un troisième propriétaire et apparait trop complexe.

Pour intégrer l'opération à son environnement, il est apparu important de prendre en compte les éléments paysagers existants. C'est pourquoi la haie existante et la lisère de l'espace boisé doivent être préservés.

Afin de s'assurer de la mobilisation de cet espace, l'OAP prévoit une possibilité de phaser le projet en deux opérations distinctes sur chacune des parcelles. L'aménagement d'ensemble reste toutefois privilégié.

Cette OAP répond à plusieurs orientations du PADD :

- Une consommation foncière modérée ;
- Une consommation foncière à orienter ;
- Une qualité urbaine à préserver ;
- Un habitat neuf.

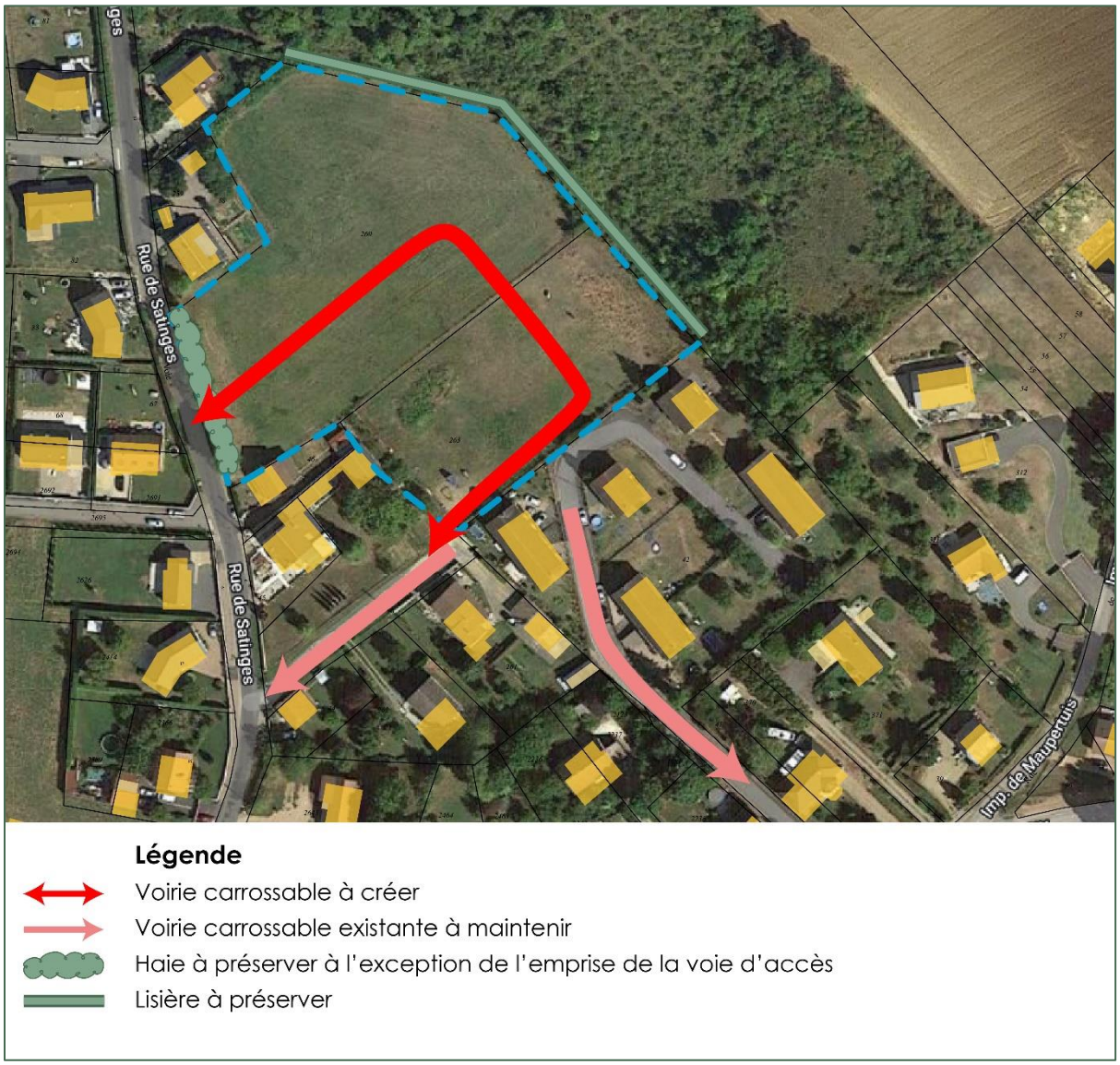


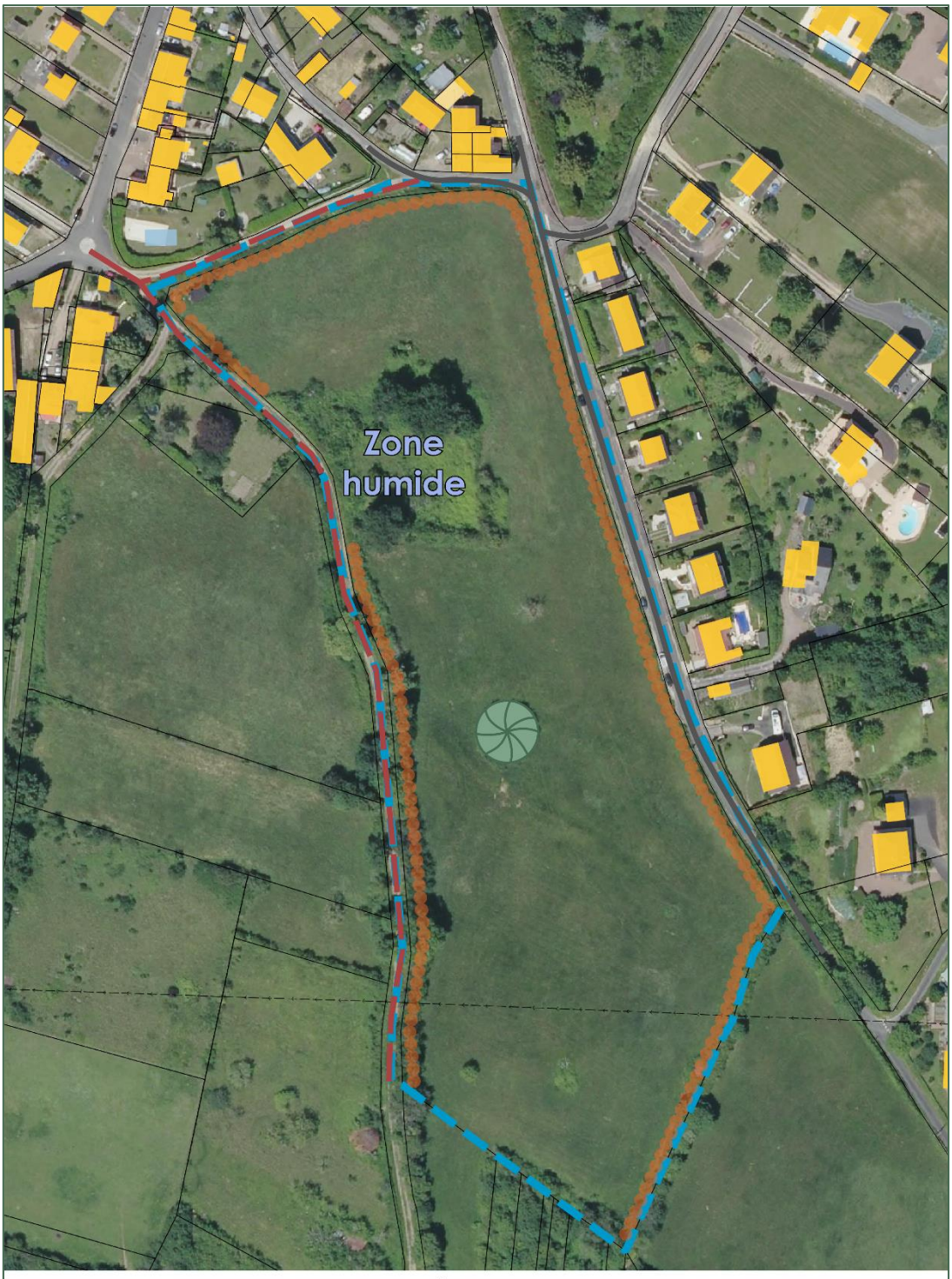
Schéma résumant l'OAP rue de Satinges

OAP rue de Nevers

Cette OAP encadre l'urbanisation d'un tènement foncier constitué d'une seule parcelle. L'urbanisation de cet espace situé stratégiquement au sud du bourg est liée à un projet immobilier existant sur ce secteur. L'objectif de l'OAP est de conserver constructible ce tènement foncier déjà mobilisable dans le précédant PLU, mais de soutenir une bonne intégration du projet dans l'environnement et le paysage de cet espace.

Sur cet espace, les principaux enjeux sont :

- De connecter l'opération avec le tissu existant ;
- D'intégrer l'opération dans son environnement ;
- De répondre aux besoins en logement de la commune.



Légende

- Zone de projet
- Voirie bitumée / non bitumée
- Zone humide (Zone humide)
- Haie bocagère
- Arbre isolé

Contexte de l'OAP rue de Nevers

Pour connecter l'opération au tissu existant, deux principes de desserte ont été retenus. Sur le secteur le long de la rue de Nevers, une desserte directe depuis celle-ci à chacun des logements a été retenue. Tandis qu'au nord-ouest de la parcelle, une desserte par une voie interne a été retenue pour mobiliser plus efficacement le potentiel constructible.

Pour intégrer l'opération à son environnement, il est apparu important de prendre en compte les éléments existants. C'est pourquoi les haies existantes et la zone humide boisée doivent être préservées. Ces orientations environnementales permettent également de préserver la valeur environnementale du secteur, et plus particulièrement de la partie ouest, qui fait partie de la trame bocagère identifiée dans le SCoT. L'organisation du développement sur cette parcelle permet de mobiliser les espaces situés en contact avec l'urbanisation et jouant un rôle moindre dans la circulation des espèces.

Afin de s'assurer de la mobilisation de cet espace, l'OAP prévoit une possibilité de phaser le projet en deux opérations distinctes sur chacune des parcelles. L'aménagement d'ensemble reste toutefois privilégié.

Cette OAP répond à plusieurs orientations du PADD :

- Une consommation foncière modérée ;
- Une consommation foncière à orienter ;
- Une qualité urbaine à préserver ;
- Un habitat neuf.

Légende

- Voie d'accès directe depuis la rue de Nevers
- Voirie de desserte à créer
- Zone humide à préserver
- Haie bocagère à préserver à l'exception des accès
- Arbre isolé à préserver

Schéma résumant l'OAP rue de Nevers

1.2.4. Justifications du règlement et du zonage

Le règlement a été conçu dans un souci de clarté du document d'urbanisme. Ainsi, si des zones différentes ont été créées, c'est parce qu'elles répondaient à des règles différentes.

Le tableau est composé de 13 zones :

Zone	Définition
UA	Zone urbaine historique du centre-bourg
UB	Zone urbanisée en périphérie du centre-bourg et du hameau de Priez
1AU	Zone à urbaniser pour le développement de l'habitat
UL	Zone ayant vocation à accueillir des équipements de loisirs ou touristiques
NL	Zone naturelle liée aux activités de loisirs ou touristique
ULf	Zone ayant vocation à accueillir un projet touristique d'envergure nationale
UE	Zone urbanisée ayant vocation à accueillir des activités économiques
UEc	Zone accueillant un circuit pour l'apprentissage de la conduite et ayant vocation à conserver cette fonction.
N	Zone naturelle à haute valeur environnementale
Nz	Zone naturelle à très haute valeur environnementale
Nj	Zone naturelle constituée de jardins à haute valeur environnementale ou paysagère située dans les espaces urbanisés du bourg
A	Zone agricole
Az	Zone agricole à haute valeur environnementale

La délimitation des zones a été pensée de façon à produire le moins d'effets négatifs sur :

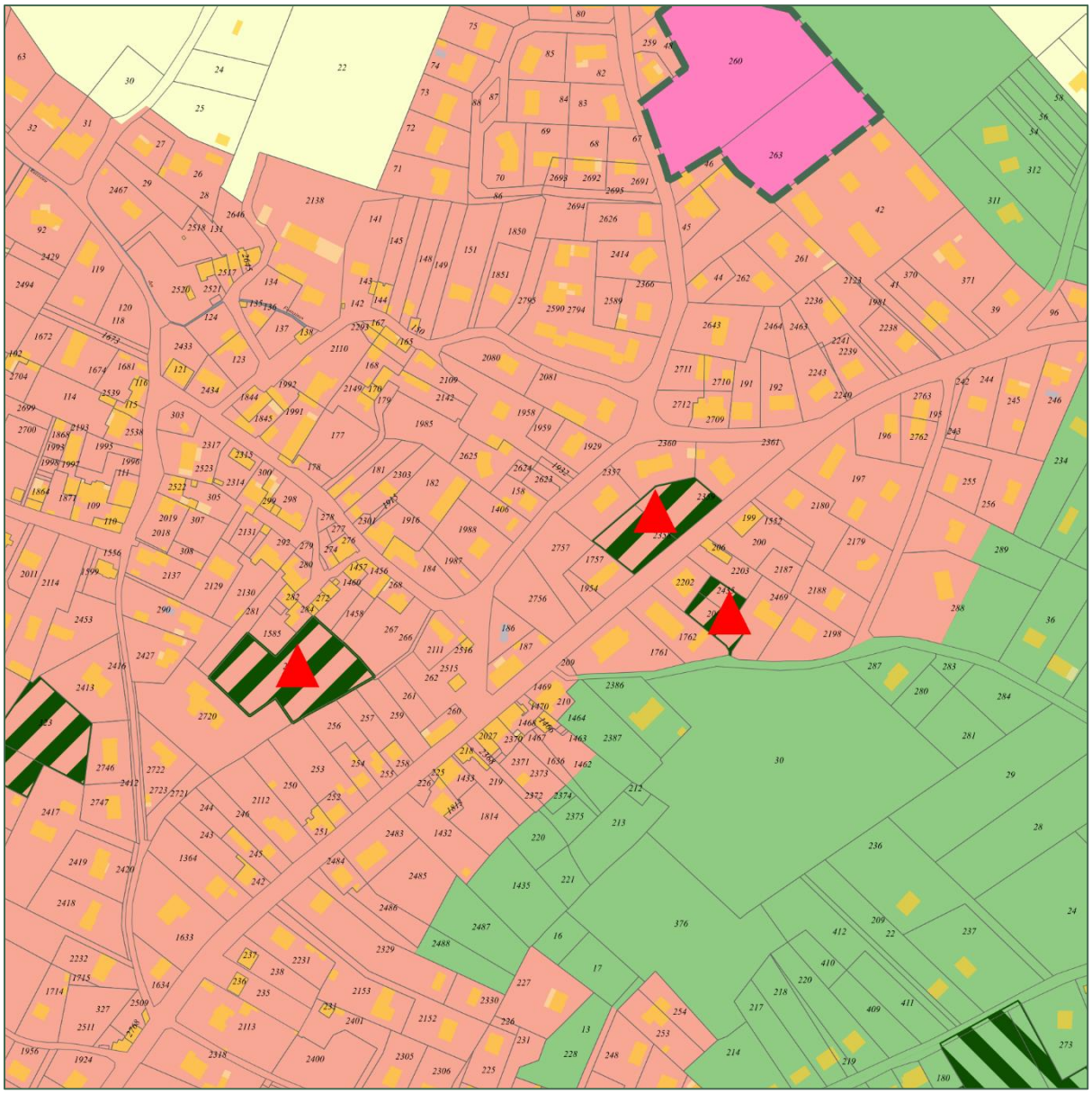
- l'environnement ;
- les paysages ;
- le cadre architectural ;
- l'activité agricole ;
- la vie sociale de la commune.

De manière générale et sauf exception, le zonage des différentes zones a été établi en suivant les principes suivants :

- Les zones N recouvrent les espaces boisés ainsi que les constructions isolées au sein de ces espaces ;
- Les zones Nj recouvrent les jardins situés dans le bourg et jouant un rôle environnemental ou paysager important. Ce rôle paysager est particulièrement important pour la commune de Pougues-les-Eaux au vu de son identité de ville jardin ;
- Les zones A recouvrent tous les espaces exploités y compris ceux non déclarés à la PAC et quel que soit le type de production. Sont également classés en zone A les bâtiments agricoles et les constructions isolées au sein de ces espaces ;
- Les zones U recouvrent l'ensemble des espaces urbanisés de manière continue. Les grands tènements fonciers très faiblement bâtis situés en périphérie des espaces urbanisée ont été classés préférentiellement en zone N ou A pour ne pas permettre les divisions parcellaires à l'origine d'une augmentation de l'urbanisation sur ces secteurs excentrés ;
- Les zones AU ont été définies pour permettre des aménagements d'ensemble favorisant la qualité de l'urbanisation.

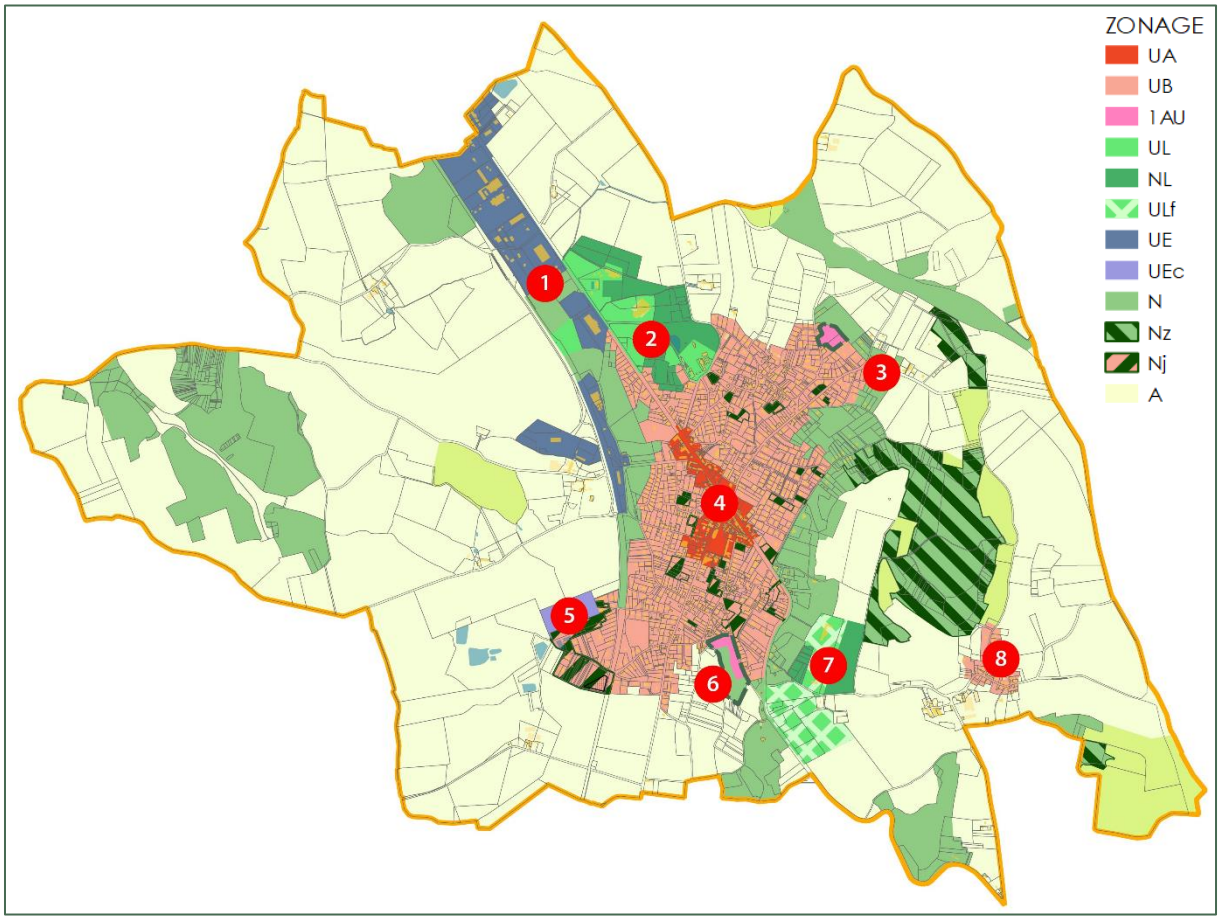
Les extensions urbaines ont été limitées à trois secteurs. Elles sont toutes situées en zone 1AU et concernées par une OAP dans l'optique de garantir un aménagement d'ensemble cohérent sur ces espaces (cf. partie « Justification des OAP »).

En plus du rôle paysager, le classement en zone Nj de trois espaces du bourg est lié à un ruissellement important sur le secteur et l'artificialisation pourrait être à l'origine d'une aggravation du risque. Ce croisement a accentué les motivations du classement en zone Nj de ces espaces.



Localisation des parcelles dont le classement en Nj est également justifié par le risque d'augmentation du ruissellement

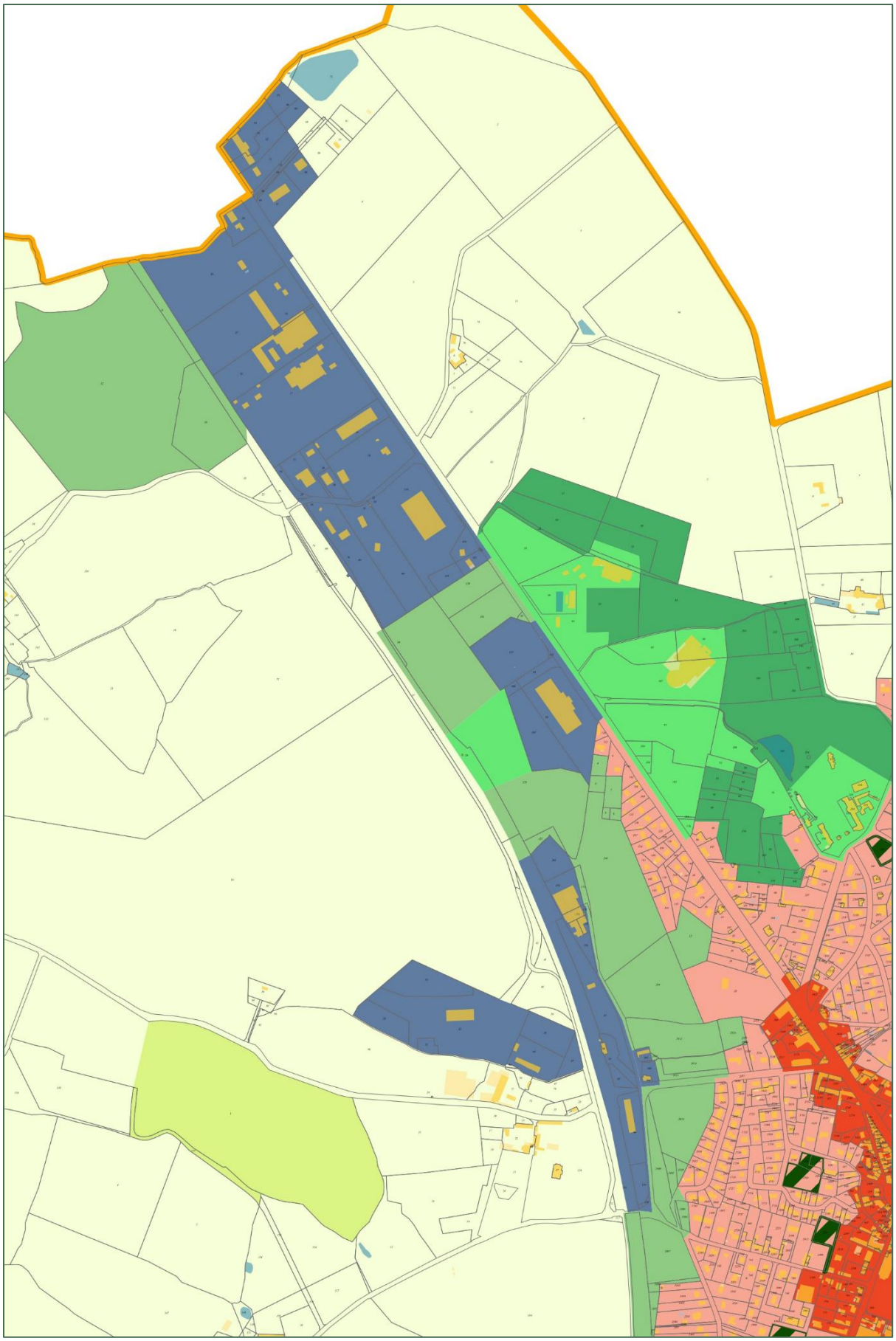
D'autres secteurs ont fait l'objet de réflexions particulières liées à leur situation ou à l'évolution future souhaitée par les élus.



Localisation des zooms suivants

1 *La zone UE*

La zone UE recouvre 36,7 ha de la commune, principalement le long de la RD 907. Parmi ce tènement foncier, 2,3 ha ne sont pas artificialisés. Ces espaces sont en général des rétentions des entreprises en attente de projet d'agrandissement.



Zoom 1 sur la zone UE

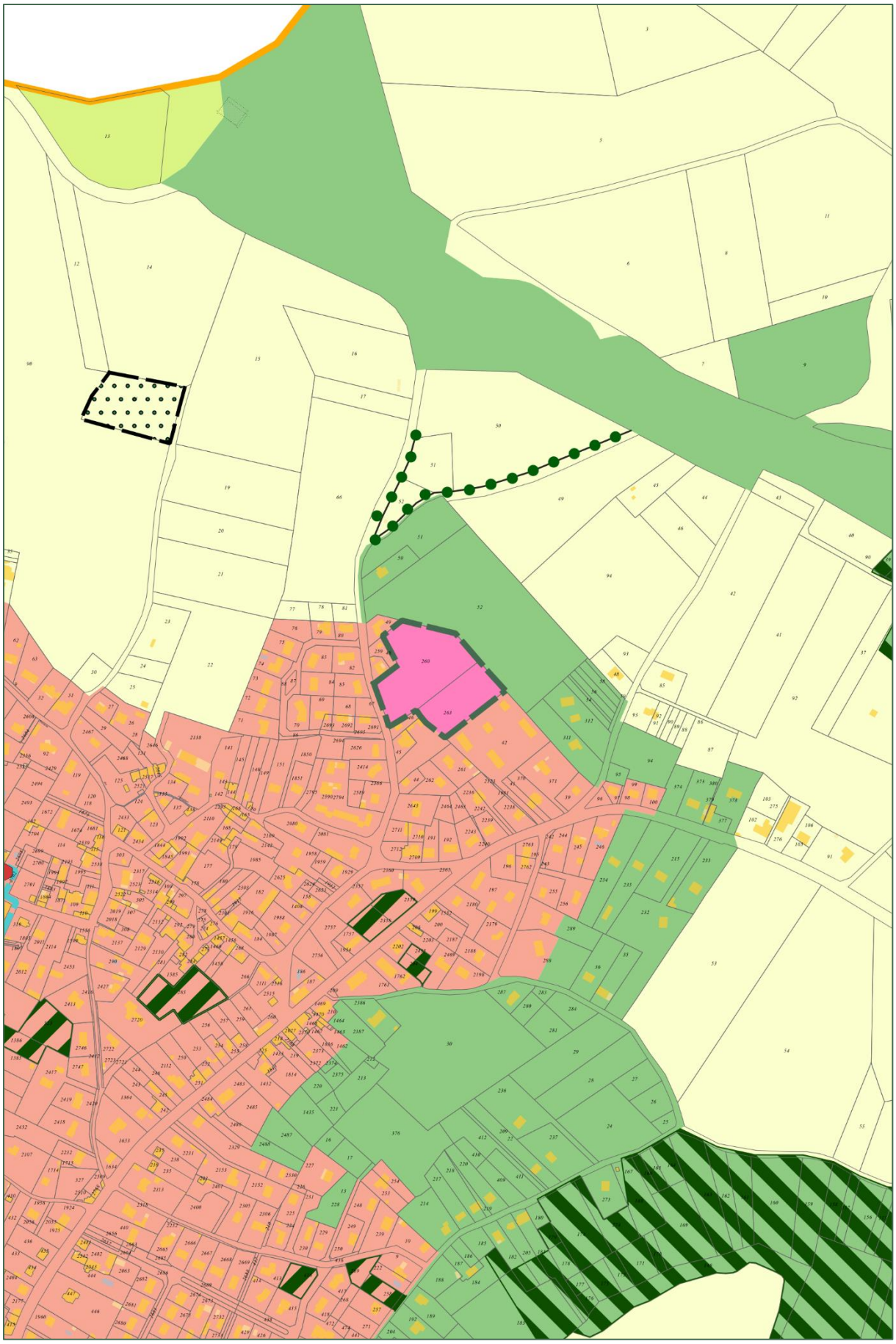
2 *Le nord du bourg*

Le nord du bourg a une vocation essentiellement touristique et de loisir. Le quartier thermal et son patrimoine jouent un rôle de transition de l'espace urbanisé du centre-bourg vers le parc thermal. Cet espace de loisir a vocation à accueillir une diversité d'équipements, notamment à vocation touristique. Un tènement de 3 ha a notamment été identifié pour accueillir des lodges. Un espace naturel sillonne le reste du périmètre pour maintenir l'identité de ville jardin au sein de cet espace. Cet espace naturel permet également d'assurer une transition entre les équipements touristiques et de loisirs avec les espaces agricoles.

Zoom 2 sur le nord du bourg

3 *L'est du bourg*

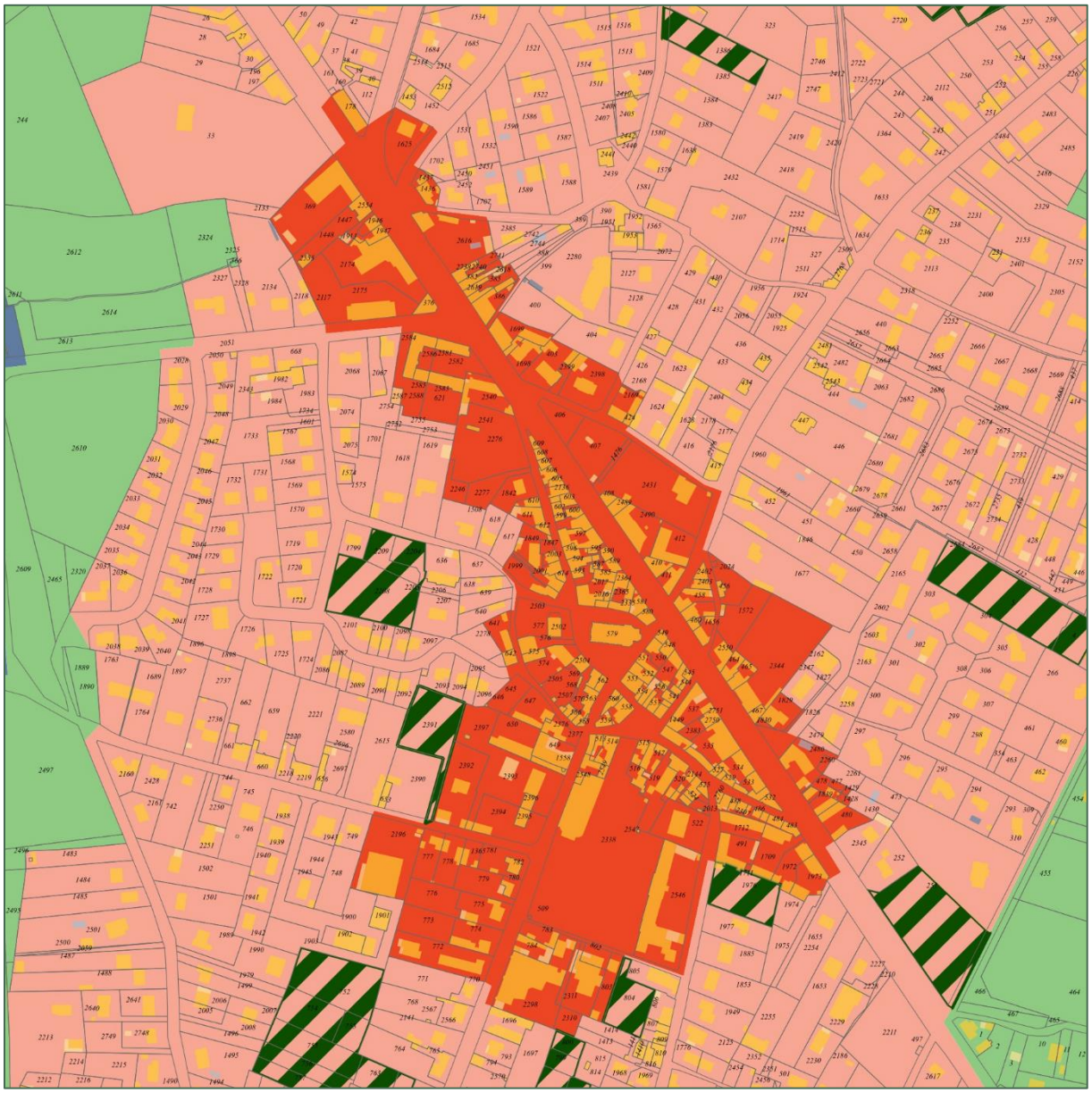
L'est du bourg bénéficie d'une large bande de transition classée en zone N entre la zone agricole et la zone urbaine. Ce zonage permet de limiter la densification du bâti dans cet espace composé de pavillons sur de très grands terrains. L'objectif est de maintenir la continuité écologique entre deux ZNIEFF : le « Mont Givre à Pougues-les-Eaux » au sud et la « Plaine bocagère et coteau boisé de Satinges et Usseau à Parigny-les-Vaux » au nord. La partie sud de cette bande est également concernée par des ruissellements des eaux de pluie depuis le Mont Givre qu'il ne faut pas accentuer.



Zoom 3 sur l'est du bourg

4 *Le centre-bourg*

La zone UA a vocation à accueillir la mixité fonctionnelle essentielle à la vitalité du centre-bourg. Le zonage recouvre donc l'ensemble du bâti ancien de la commune ainsi que les surfaces commerciales existantes et les équipements publics. Un périmètre de protection du linéaire commercial a d'ailleurs été défini sur l'emprise de la zone UA pour interdire tout changement de destination des surfaces commerciales.



Zoom 4 sur le centre-bourg

5 *Le sud-ouest du bourg*

Le sud-ouest du bourg est concerné par une diversité de zonage relativement important. La zone UB recouvre toutes les parcelles bâties situées au nord de la rue des Vicreuses tandis qu'une zone Nj recouvre quelques constructions, les jardins et le cimetière situé au sud de cet axe ainsi que les arrières des constructions et les étangs au nord. Ce zonage permet de limiter la construction sur cet espace éloigné du centre et dont le couvert végétal doit être maintenu en vue de préserver l'identité de ville jardin. La zone UEc au nord de ce secteur recouvre le circuit d'apprentissage de la conduite. Ce classement permet d'assurer le maintien de l'activité sans permettre un développement économique inadapté de la zone.

Zoom 5 sur le sud-ouest du bourg

6 *L'OAP rue de Nevers*

Le secteur de l'OAP est concerné par deux zones. Une zone 1AU ayant vocation à accueillir le développement de l'habitat et une zone N non constructible. L'objectif de ce zonage est de permettre un développement urbain préservant l'identité de ville jardin. La partie ayant vocation à accueillir le développement urbain se situe au plus près de l'urbanisation existante pour limiter la fragmentation des espaces bâtis et valoriser les réseaux existants.

Zoom 6 sur l'OAP rue de Nevers

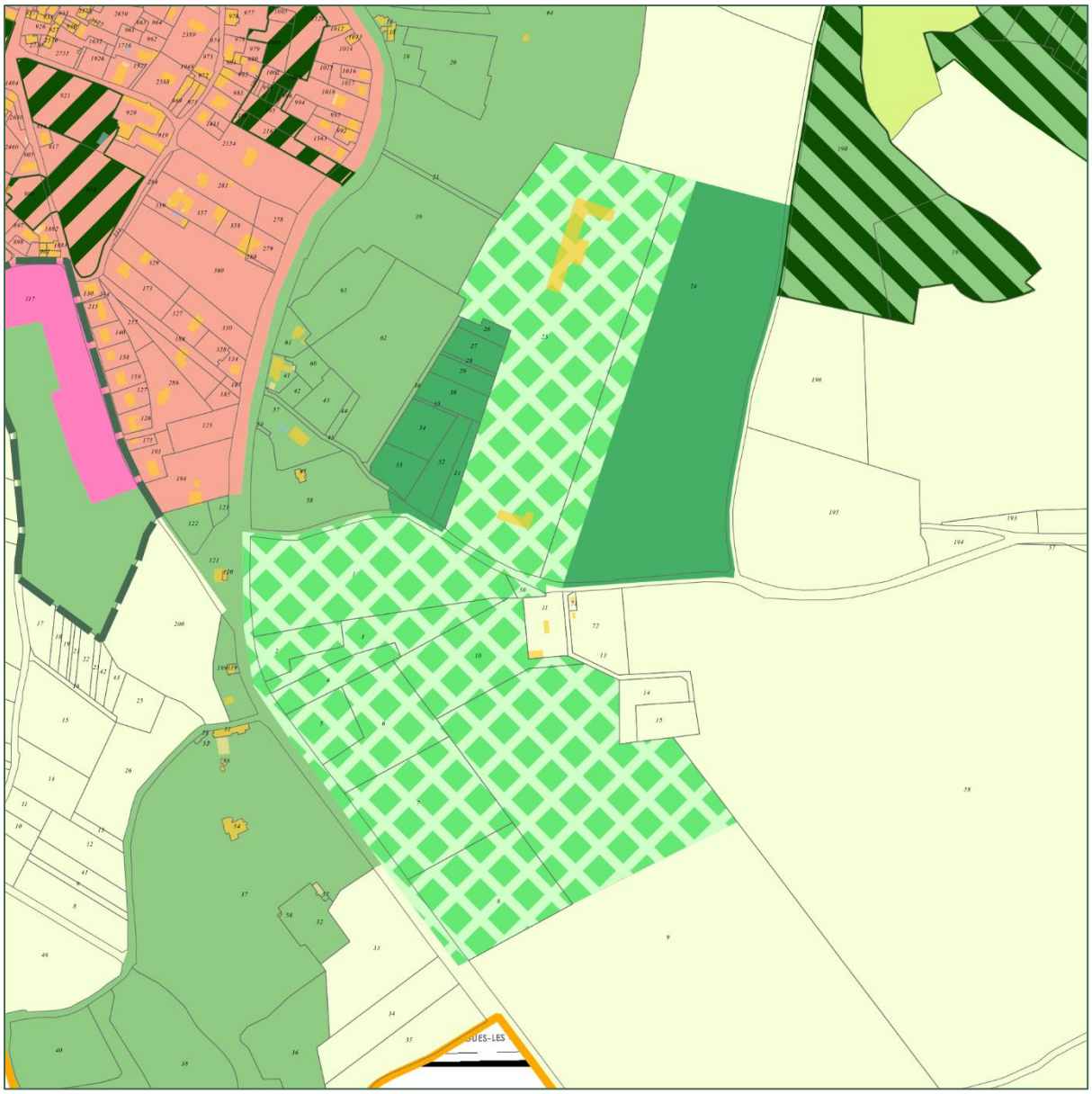
7 *La zone du projet de loisir Forêt de Notre-Dame*

Le Mont Givre est aujourd'hui altéré par la présence d'une friche. Cet ancien centre de gériatrie pollué par l'amiante nécessite un projet d'ampleur pour rendre plus efficient l'investissement public dans la dépollution. Ce foncier disponible associé à l'importance de l'activité touristique dans l'identité de Pougues-les-Eaux rend particulièrement intéressant le projet de construction d'une réplique de la charpente et de la flèche de la cathédrale de Notre-Dame de Paris.

La zone ULf a donc vocation à rendre possible ce projet d'envergure nationale, ainsi que les constructions annexes permettant la valorisation économique de l'espace, sur un tènement foncier dont une partie appartient à des organismes ou collectivités publics.

Outre la démolition d'un bâtiment pollué, ce projet bien que s'inscrivant partiellement au sein d'une ZNIEFF pourrait participer à l'amélioration environnementale du secteur pour deux raisons :

- La circulation des espèces est en effet entravée par la présence de grillage et le projet permettrait de les supprimer ou de les transformer en clôtures compatibles avec la nécessaire circulation des espèces ;
- La présence d'une ancienne déchèterie est source de pollution sur une partie du foncier. Le projet pourra permettre la dépollution du site ou à minima limiter les risques d'écoulement de la pollution en surface ou en sous-sol par des revêtements adaptés.

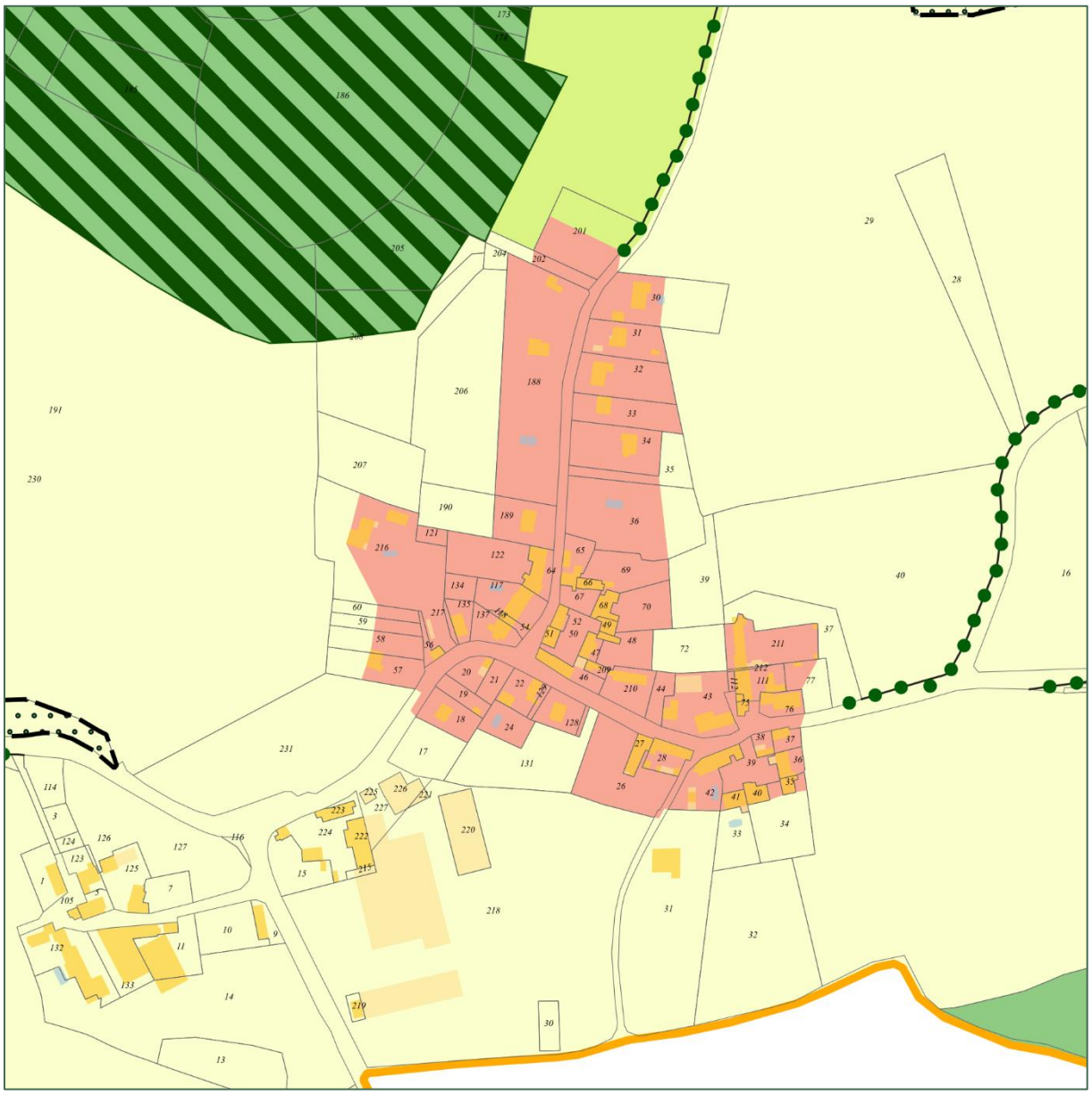


Zoom 7 sur la zone du projet de loisir Forêt de Notre-Dame

8 *Le hameau de Priez*

Le hameau de Priez a connu un développement résidentiel non négligeable et en fait un espace urbanisé important à l'échelle de la commune. Son éloignement des services et équipements implique un nécessaire ralentissement du développement urbain sur ce secteur. La constructibilité y est donc limitée aux espaces déjà artificialisés et relativement éloignés des activités agricoles situés au sud.

Seule une partie de la parcelle ZL 201 au nord du hameau comporte un potentiel de développement urbain de 0,1 ha en extension. Cette parcelle était partiellement constructible dans l'ancien PLU, mais le découpage impliquait une construction trop reculée par rapport à la voie. Le projet n'a donc pas abouti dans l'attente d'un document permettant une urbanisation plus souhaitable pour l'identité paysagère du hameau.



Zoom 8 sur le hameau de Priez

Les motifs des règles applicables par zone

Concernant le règlement écrit, les affectations des sols et les destinations des constructions ont été déterminées à partir de l'existant, avec la volonté de ne pas freiner les projets d'ordre économique. C'est ainsi que l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés en zones UA et UB, pourtant cette dernière a une vocation principale d'habitat.

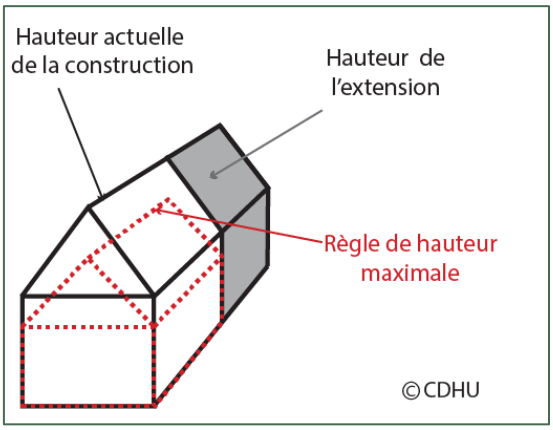
D'un autre côté, les constructions et affectations des sols ont été beaucoup plus ciblées dès lors que l'on a affaire à une zone particulière. C'est par exemple le cas de la zone A où seules sont autorisées les exploitations agricoles, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les habitations à condition d'être strictement liées et nécessaires au maintien ou au développement de l'activité agricole.

Par rapport aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les caractéristiques ont été retraduites, en se référant le plus possible à ce qui est historique et local, et en empêchant de reproduire certaines erreurs constatées.

Pour les équipements et réseaux, les règles sont très simples et favorisent toujours les réseaux collectifs. À titre d'exemple, il est indiqué dans les dispositions applicables à toutes les zones que « toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées/eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme ».

En outre, le règlement s'est voulu le plus logique et intelligible possible :

- Pour éviter les répétitions, la plupart des règles communes à toutes les zones ont été indiquées dans la première partie. Les règles particulières aux zones UA et UB d'une part et A et N d'autre part ont également été regroupées dans la deuxième partie du règlement puisque la principale différence est celle des sous-destinations autorisées qui ont été résumées dans un tableau ;
- De nombreuses illustrations ont été introduites pour faciliter la compréhension de la règle ;
- Le règlement se veut davantage tourné vers un urbanisme de projet en proposant des règles liées au contexte urbain comme pour la règle d'alignement. En effet, changer le paradigme en passant d'un urbanisme de norme à un urbanisme de projet permet de mieux articuler les futurs projets avec l'existant.



Les motivations des sous-secteurs qui viennent se superposer au zonage

Le patrimoine naturel et bâti de la commune a été repéré. Il a été classé sous trois formes :

- Les éléments surfaciques ;
- Les éléments linéaires ;
- Les éléments ponctuels.

Les éléments surfaciques comprennent les bosquets qui ont un intérêt paysager ou naturel ainsi que le quartier thermal qui constitue un enjeu patrimonial et de paysage bâti incontournable

Les éléments linéaires comprennent les haies et l'allée des soupirs qui parcourent la commune et qui jouent un rôle de continuité écologique ou d'identité paysagère.

Le repérage de ces trames et secteurs joue un rôle majeur dans la préservation et la valorisation d'éléments marqueurs de l'identité paysagère de la commune de l'échelle du quartier à celle du grand paysage. L'enjeu environnemental des haies et bosquets est également central dans leur repérage.

Les éléments ponctuels repérés dans le PLU sont des éléments emblématiques de Pougues-les-Eaux :

- L'église ;
- Le monument aux morts ;
- Les bâtiments et éléments architecturaux emblématiques du parc thermal ;
- Le château des Métairies ;
- Des maisons bourgeoises du quartier thermal
- Etc.

Ces éléments permettent une mise en valeur des espaces publics de la commune, en apportant des éléments de détails d'architecture, des traces des modes de vie d'autrefois, ou tout simplement des sujets de mémoire collective. Ils participent donc à l'identité de la commune.

L'ensemble de ces éléments sont des marqueurs identitaires importants pour la commune de Pougues-les-Eaux et ses habitants. Classer ces éléments est donc pertinent par rapport aux enjeux soulevés par le PADD notamment :

- Un patrimoine remarquable à valoriser ;
- Une qualité urbaine à préserver ;
- Des espaces naturels de qualité à protéger.

Exemple d'une haie bocagère identifiée entre deux massifs boisés

Exemple de bâtiments identifiés pour leur valeur patrimoniale

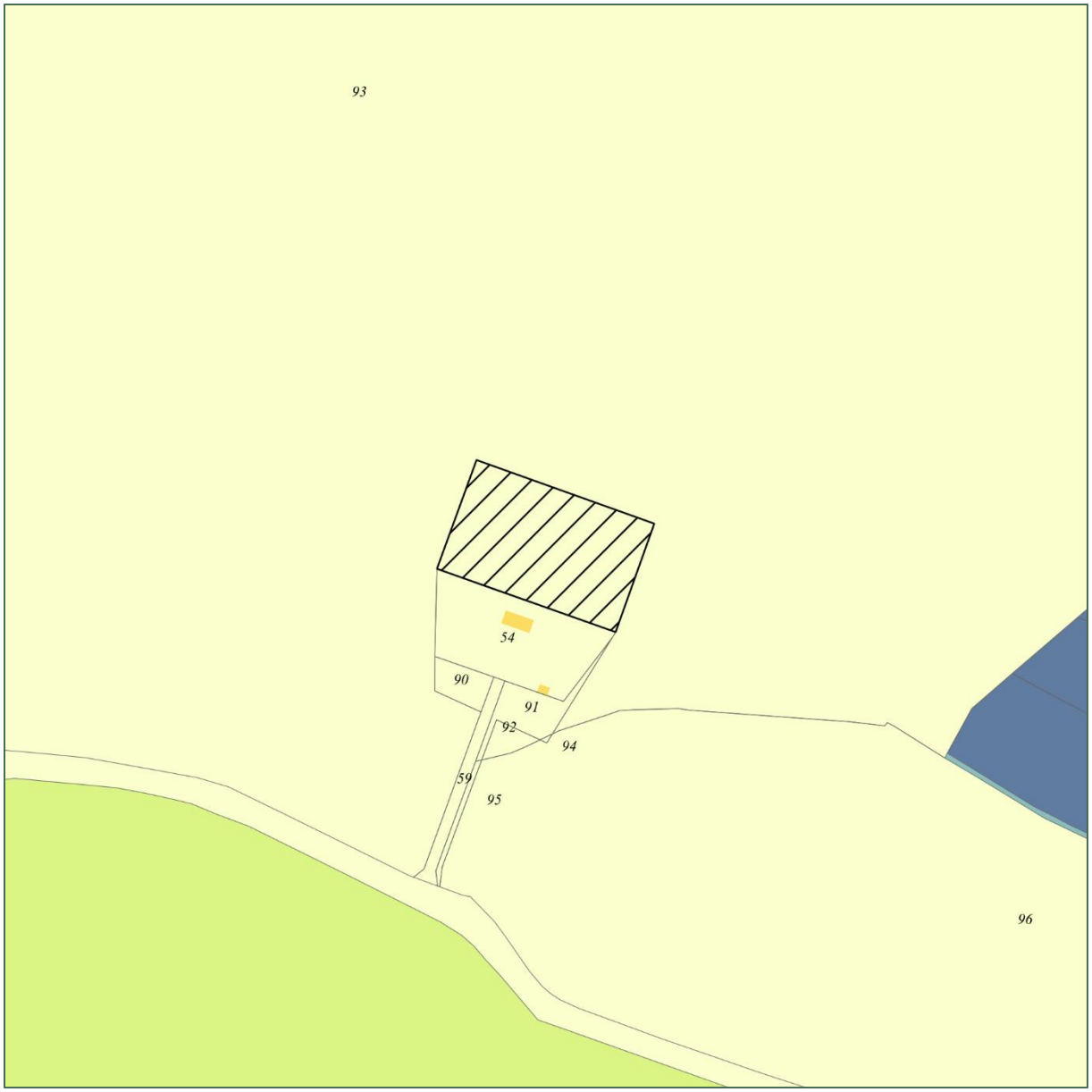
Les motivations des linéaires commerciaux à préserver

En application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, un périmètre du centre-bourg dans lequel la préservation des activités commerciales apparait nécessaire a été défini. Ce périmètre se veut suffisamment restreint pour dynamiser la mixité fonctionnelle sur un espace relativement concentré, mais suffisamment large pour englober les commerces existants participant à la vitalité du centre-bourg. Pour préserver cette vitalité, la règle se veut relativement simple, mais efficace et implique l'impossibilité de changement de destination d'une surface commerciale au sein de ce secteur.

Périmètre de préservation de l'activité commerciale

Les motivations des emplacements réservés

Le document compte un seul emplacement réservé. Celui-ci est au bénéficie de la Communauté d'agglomération de Nevers dans l'optique d'anticiper les besoins d'agrandissement de la station d'épuration sur la parcelle ZC 93 attenante à l'installation existante. Cette extension sera nécessaire en cas d'augmentation du nombre de raccordements rendu possible par un éventuel agrandissement du réseau.



Zoom sur l'emplacement réservé

Les motivations des EBC

Les EBC, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, permettent le classement de bois et forêts représentant un intérêt écologique, paysager ou touristique. Le but est de protéger des boisements peu nombreux et/ou remarquables à l'échelle d'un territoire. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Il s'agit d'un classement lourd de conséquences. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ainsi, les coupes d'arbres sont soumises à déclaration, et le défrichement (changement de destination du sol) y est interdit.

Les élus ont fait le choix de ne pas reprendre les EBC du précédent document d'urbanisme. La sur-trame prévue aux articles L151-19 et L151-21 ainsi qu'un classement en zone naturelle spécifique ont été préférés pour préserver les éléments boisés jouant un rôle environnemental ou paysager important.

En effet, les secteurs repérés au précédent PLU n'étaient plus adaptés à ce type de classement pour plusieurs raisons :

- Les qualités des bosquets n'étaient pas suffisantes pour un tel classement ;
- Les contraintes en matière d'entretien ne permettaient pas d'avoir une préservation optimale des espèces ;
- L'EBC pouvait bloquer le projet de modifier ou aménager certains espaces publics tel que le parc thermal.

L'association des outils du zonage et de la sur-trame permet une meilleure prise en compte du contexte communal en proposant des solutions au cas par cas, tout en imposant des garde-fous suffisants à la protection des espèces.

1.3. Impact du projet

1.3.1. Tableau de superficie des zones

Pour rappel, la consommation foncière liée à l'habitat entre 2011 et 2020 a été la suivante d'après l'analyse des permis de construire accordés et dont les constructions ont été effectives (partie 2.4.3 du diagnostic) :

Secteur	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Part(%)
Bourg	85811	8,58	92%
Priez	7812	0,78	8%
Total	**93623**	**9,36**	**100%**

D'après le portail de l'artificialisation, la consommation foncière liée aux activités était de 2,4 ha entre 2011 et 2021.

En matière de consommation d'ENAF, était de 6 ha sur la période 2011-2021 d'après le portail de l'artificialisation.

Le tableau ci-dessous présente les superficies de chaque zone du précédent PLU :

Type de zone	Zone	Superficie	Part de la commune
Zones urbaines	UA	9,7 ha	0,7 %
	UB	107,1 ha	8,2 %
	UC	33,5 ha	2,6 %
	UL	31,4 ha	2,4 %
	UE	37,1 ha	2,8 %
	UEb	7,1 ha	0,5 %
	TOTAL	**225,9 ha**	**17,3 %**
Zones à urbaniser	1AU	15,4 ha	1,2 %
	2AU	4,8 ha	0,4 %
	2AUt	52,9 ha	4,1 %
	TOTAL	**73 ha**	**5,6 %**
Zones agricoles	A	604 ha	46,3 %
	An	17 ha	1,3 %
	Ax	97,8 ha	7,5 %
	TOTAL	**771,8 ha**	**59,2 %**
Zones naturelles	N	21,2 ha	1,6 %
	Ne	6,2 ha	0,5 %
	Nn	204,1 ha	15,7 %
	Ns	8,6 ha	0,7 %
	Nx	46,2 ha	3,5 %
	TOTAL	**246 ha**	**22,3 %**

Le tableau ci-dessous présente les superficies de chaque zone du présent PLU :

Type de zone	Zone	Superficie	Part de la commune
Zones urbaines	UA	12,7 ha	1 %
	UB	120,3 ha	9,2 %
	UL	14,7 ha	1,1 %
	ULf	14,6 ha	1,1 %
	UE	33,6 ha	2,6 %
	UEc	3,2 ha	0,2 %
	TOTAL	**199 ha**	**15,3 %**
Zones à urbaniser	1AU	2,4 ha	0,2 %
	TOTAL	**2,4 ha**	**0,2 %**
Zones agricoles	A	825,7 ha	63,3 %
	Az	46,6 ha	3,6 %
	TOTAL	**872,3 ha**	**66,9 %**
Zones naturelles	N	149,5 ha	11,5 %
	Nj	12,6 ha	1 %
	NL	19,3 ha	1,5 %
	Nz	49,1 ha	3,8 %
	TOTAL	**230,5 ha**	**17,7 %**

Sur les 1 304 ha de la commune, les zones agricoles apparaissent largement majoritaires. Sur la superficie restante, les zones urbaines sont légèrement moins importantes que les zones naturelles.

En comparaison au précédent PLU, la superficie de la zone agricole a fortement progressé (de 718,9 ha à 872,3 ha) en partie grâce à la suppression de zones 2AUt qui n'ont finalement pas été mobilisés. Les projets sur ces espaces n'ont pas été repris dans le PLU par nécessité de modérer la consommation foncière.

La zone naturelle a pour sa part été réduite de 286,3 ha à 230,5 ha notamment par le classement en zone agricole spécifique des espaces exploités mais à forte valeur environnementale plutôt qu'en zone naturelle plutôt comme c'était le cas dans le précédent PLU. Ce zonage permet d'affirmer la place de l'activité agricole dans certains écosystèmes tout en préservant l'espace de toutes destructions.

La zone urbaine a également été réduite (de 225,9 ha à 199 ha) principalement par une rationalisation des espaces urbains à vocation de loisirs et des espaces à vocation économique.

Enfin, les zones à urbaniser ont été très fortement réduites (de 73 ha à 2,4) notamment par la suppression de zones 2AU. Les zones 1AU ont toutefois été réduites de 84 % dans l'optique de modérer la consommation foncière. En effet, les zones 1AU étaient de 15,4 ha dans le précédent PLU contre seulement 2,4 ha dans le présent document.

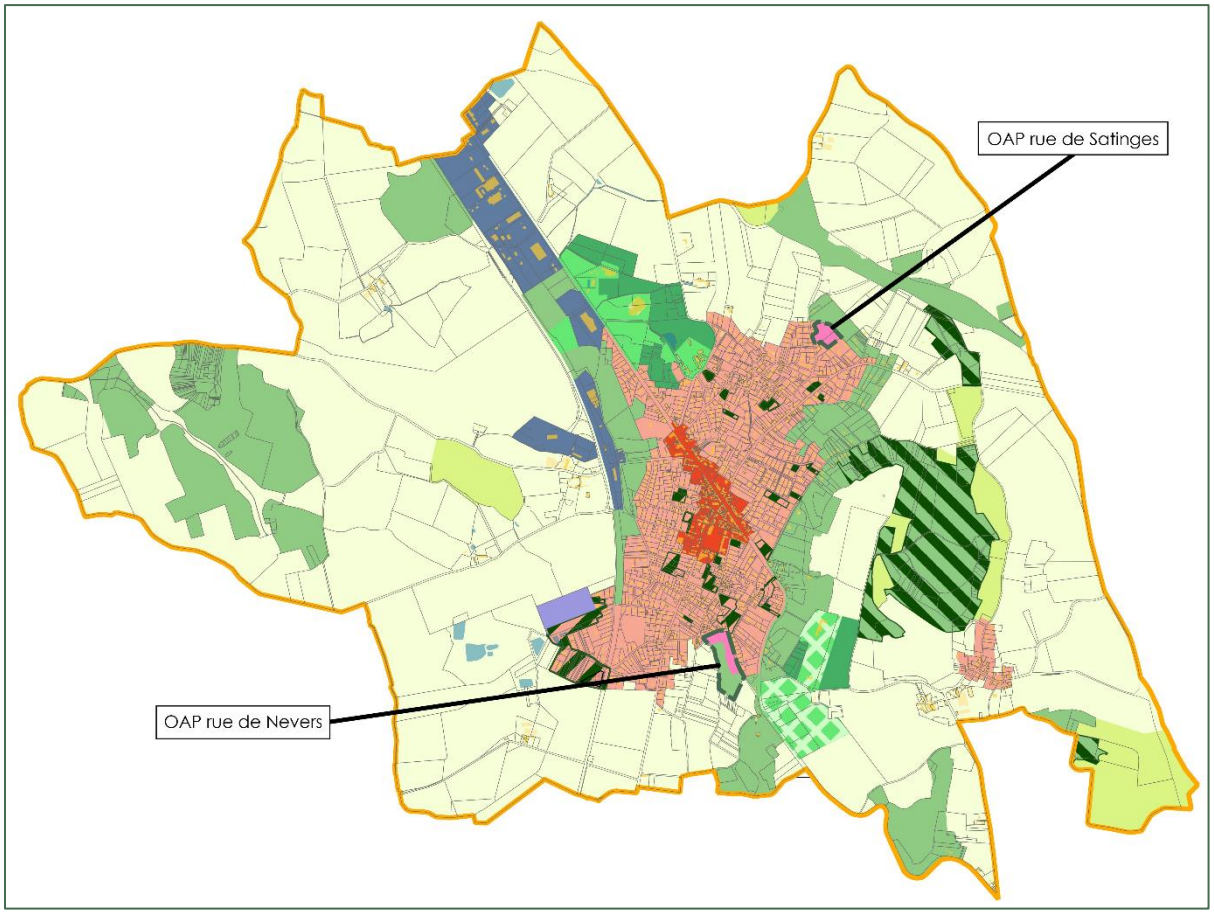
1.3.2. Consommation foncière

Pour l'habitat

L'analyse du potentiel de densification établi dans le diagnostic a permis d'aboutir à un potentiel de 7,04 ha.

Toutefois, dans l'optique de préserver l'identité de ville jardin de la commune, l'intégralité de ce potentiel n'est pas mobilisable dans le présent PLU justifiant la création de 2 zones 1AU ayant vocation à accueillir de l'habitat.

Le potentiel constructible du présent document s'élève donc à 6,9 ha dont 2,4 ha se situent en extension de l'enveloppe urbaine. L'intégralité de ce potentiel a été encadrée par une OAP sectorielle.



Localisation des extensions urbaines

Cet encadrement par des OAP permet d'assurer l'intégration fonctionnelle de ce développement et de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur.

Ces deux OAP ainsi qu'un secteur en cours d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine sont les seuls à consommer des espaces agricoles pour le développement de l'habitat. Les deux OAP sont des tènements fonciers déclarés à la PAC comme « Prairie permanente ». Le troisième secteur de développement de l'habitat est lié à un projet

validé avant l'aboutissement du PLU et il n'a pas été considéré comme efficace d'imposer de nouvelles règles à un projet déjà en cours et qui correspondra à un espace déjà urbanisé à très court terme. La superficie du projet (1,6 ha) a tout de même été comptabilisée dans le potentiel constructible, car tous les permis de construire n'ont pas été déposés. En amont de ce projet, la parcelle n'était pas déclarée à la PAC, mais semblait être fauchée annuellement.

Afin de préserver l'identité de ville jardin, 6,9 ha de terrain entourés d'espaces urbanisés sont classés en zone Nj. Ce classement permet également de soutenir le maintien d'espaces végétalisés au sein du bourg et compense les extensions urbaines. En effet, les règles s'appliquant sur ces espaces sont très restrictives afin de préserver ces espaces de la pression urbaine.

Type de sol actuel	Surface
Urbain	3 ha
Agricole	4 ha
Naturel	0 ha
Pollué	0 ha
TOTAL	**6,9 ha**

Ce potentiel constructible sera toutefois partiellement mobilisé à cause de la rétention foncière. Cette dernière a été estimée à 30 % du potentiel. Ainsi, seulement 4,8 ha devrait réellement être consommé à horizon 2035. Pour répondre au besoin en logement indiqué dans le PADD, cela implique une densité de construction de 17 logements à l'hectare en moyenne. Cette valeur est très proche des 15 logements par hectare visé par le PADD.

Pour les activités

La commune a concentré ses activités sur 2 secteurs :

- Le long de la RD 907 ;
- Autour de la gare (de part et d'autre de la voie ferrée).

La zone UE compte 2,3 ha de parcelles non artificialisées. Toutefois, ces espaces font partie de tènements fonciers partiellement artificialisés par les activités et constituent des réserves foncières en vue d'un développement de leur activité. Ces espaces étant laissés en friche ont donc été identifiés comme ayant une fonction d'espace naturel malgré leur emprise parfois assez faible.

Type de sol actuel	Surface
Urbain	0 ha
Agricole	0 ha
Naturel	2,3 ha
Pollué	0 ha
TOTAL	**2,3 ha**

Pour les équipements

NB : Pour mieux distinguer l'impact des projets locaux des projets d'envergure nationale, il a été décidé de comptabiliser à part le potentiel constructible lié au projet de réplique de la charpente et de la flèche de la cathédrale Notre-Dame de Paris.

Le potentiel constructible à destination d'équipement s'élève à 4,4 ha sur deux tènements fonciers qui sont mobilisables pour le développement d'équipements au nord du bourg.

Le premier situé à l'est de la RD 907 a vocation à accueillir des lodges à vocation touristique. Ce projet a vocation à conserver les éléments naturels de l'espace qui joueront un rôle important dans la qualité de cette nouvelle installation.

Le second est situé à l'ouest de la RD 907, derrière l'entreprise AEP. Les élus souhaitent bâtir sur ce tènement communal un équipement sportif. Ce projet sera relié à la voirie que la commune projette de construire et qui reliera les activités économiques du secteur de la gare à la RD 907 sans traverser le centre-bourg. L'équipement sera donc accessible facilement depuis le bourg via la RD 907 et depuis la gare via cette nouvelle voie. Cette implantation se situe également à quelques centaines de mètres des autres équipements sportifs de la commune (piscine, stade…). Il se situe sur un tènement communal en fermage et déclaré à la PAC comme « Prairie permanente ».

Type de sol actuel	Surface
Urbain	0 ha
Agricole	1,3 ha
Naturel	3,1 ha
Pollué	0 ha
TOTAL	**4,4 ha**

Pour le projet d'envergure nationale

Le projet de réplique de la charpente et de la flèche de Notre-Dame de Paris est un projet culturel et touristique pouvant être un moteur de développement touristique à l'échelle du territoire. Son caractère unique en fait un projet d'envergure nationale dont l'impact local doit être regardé au regard des retombées territoriales et des enjeux patrimoniaux auquel il répond. Dans la présente analyse, la consommation foncière maximale du projet est comptabilisée sans nuance quant à l'artificialisation ou non des espaces. Le projet devra toutefois comporter de nombreux espaces végétalisés en supplément des espaces NL garantissant un moindre impact de la consommation foncière.

Ce projet se situe sur le Mont Givre et son périmètre englobe des parcelles agricoles ainsi qu'une parcelle aux sols pollués liés à la présence par le passé d'une décharge et d'une parcelle impacté par un bâtiment en friche et pollué par l'amiante. La surface agricole est déclarée à la PAC en 2022 comme « Maïs ensilage » pour 0,78 ha et « Blé tendre d'hiver » pour 7,5 ha.

Type de sol actuel	Surface
Urbain	0 ha
Agricole	8,3 ha
Naturel	0 ha
Pollué	1,6 ha
TOTAL	**9,9 ha**

Bilan de la consommation foncière

Type de sol actuel	Surface pour l'habitat	Surface pour les activités	Surface pour les équipements	TOTAL
Urbain	3 ha	0 ha	0 ha	**3 ha**
Agricole	4 ha	0 ha	1,3 ha	**6,3 ha**
Naturel	0 ha	2,3 ha	3,1 ha	**5,4 ha**
Pollué	0 ha	0 ha	0 ha	**0 ha**
TOTAL	**6,9 ha**	**2,3 ha**	**4,4 ha**	**13,6 ha**

En intégrant le potentiel lié au projet d'envergure nationale :

Type de sol actuel	Surface pour le projet d'envergure nationale	TOTAL
Urbain	0 ha	**2,7 ha**
Agricole	8,3 ha	**14,6 ha**
Naturel	0 ha	**5,4 ha**
Pollué	1,6 ha	**1,6 ha**
TOTAL	**9,9 ha**	**23,5 ha**

1.3.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet d'envergure nationale n'est pas prise en compte dans les calculs suivants et le sera dans la partie suivante.

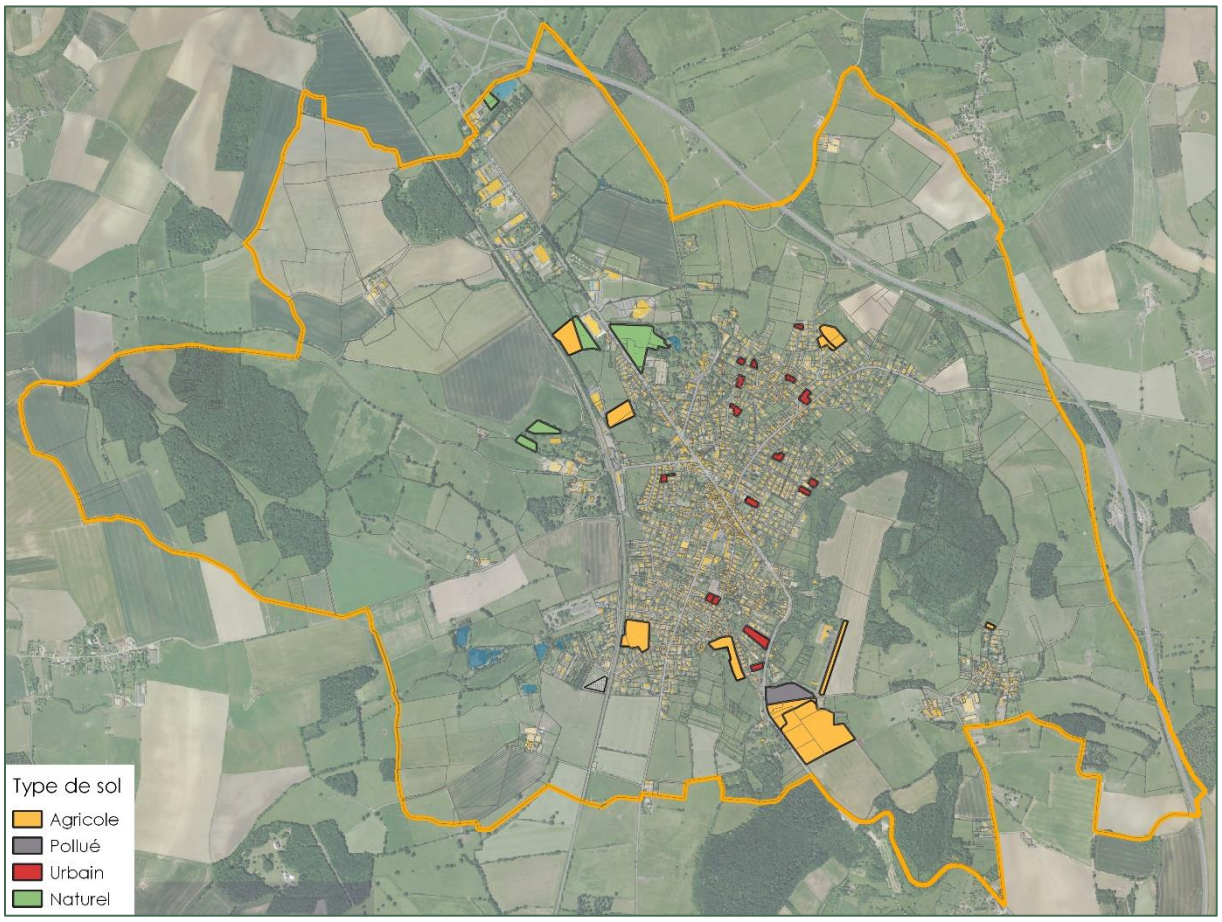
Pour rappel, le potentiel repéré sur la commune de Pougues-les-Eaux est de 14,3 ha. Il se répartit de la manière suivante :

- Habitat : 6,9 ha d'hectares, dont 4 ha d'espaces agricoles ;
- Activités : 2,3 ha, dont 2,3 ha d'espaces naturels ;
- Équipements : 4,4 ha, dont 3,1 ha d'espaces agricoles et 1,3 ha d'espaces naturels ;

Quand nous analysons les chiffres du potentiel constructible au regard du type d'usage des sols, nous remarquons que le potentiel se situe à 38,8 % dans les espaces agricoles, à 39,3 % dans les espaces naturels et à 21,8 % dans des espaces déjà à vocation urbaine.

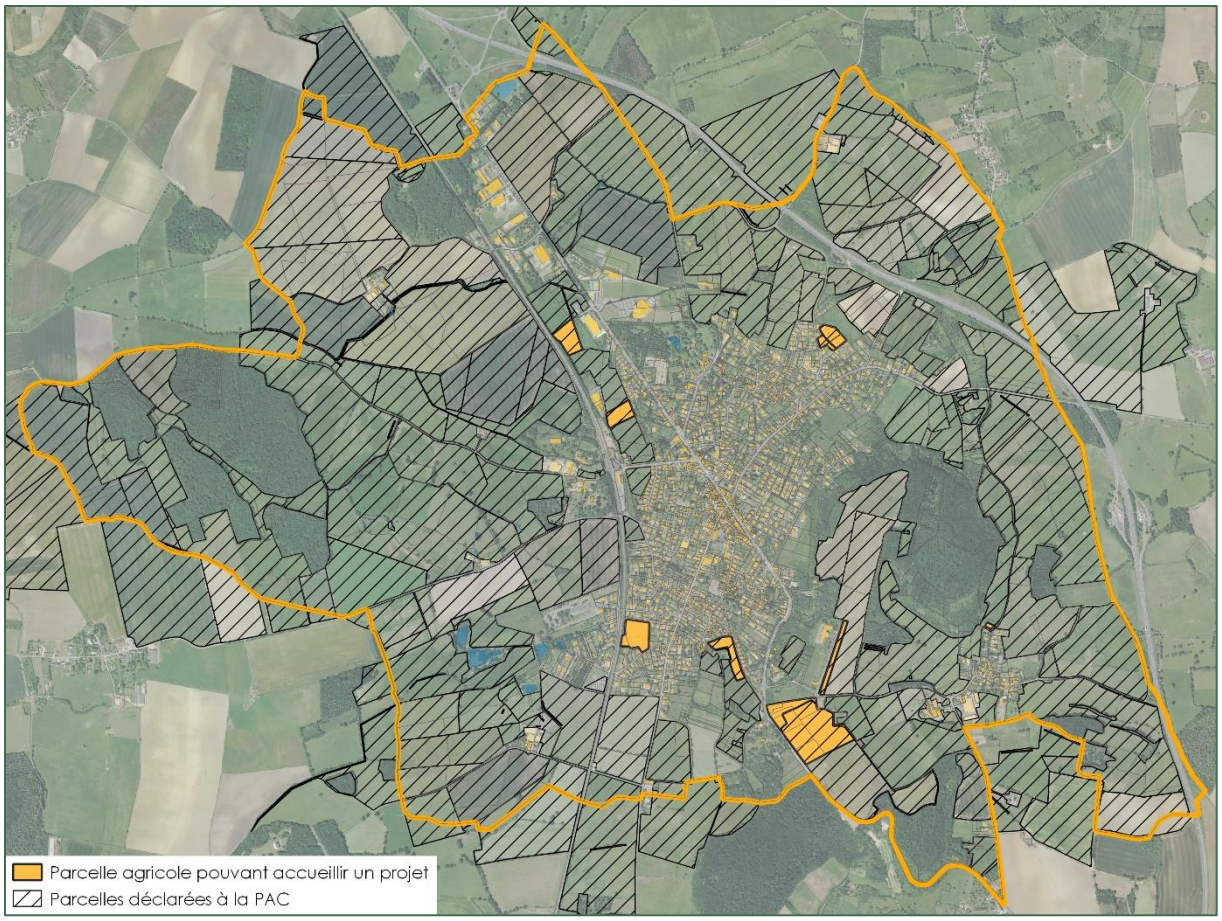
La consommation de terres agricoles est, d'une part, liée à la mobilisation d'un tènement foncier en vue d'y construire un équipement sportif ainsi qu'une voirie d'une part. Cette consommation est d'autre part liée à 3 projets de développement de l'habitat dont 1 a déjà débuté et les 2 restants sont encadrés par une OAP.

En ce qui concerne les espaces naturels, la consommation est liée à deux fonctionnalités urbaines différentes. Au nord du bourg, une consommation d'espaces naturels est envisagée pour un projet de lodges qui a pour principal enjeu de préserver l'identité naturelle du site. Les autres espaces naturels constructibles se situent en zone UE et sont des tènements dont dépendent les entreprises pour s'agrandir. La mobilisation de ces espaces sur la durée du PLU n'est donc pas certaine.



Carte des consommations par type de sol

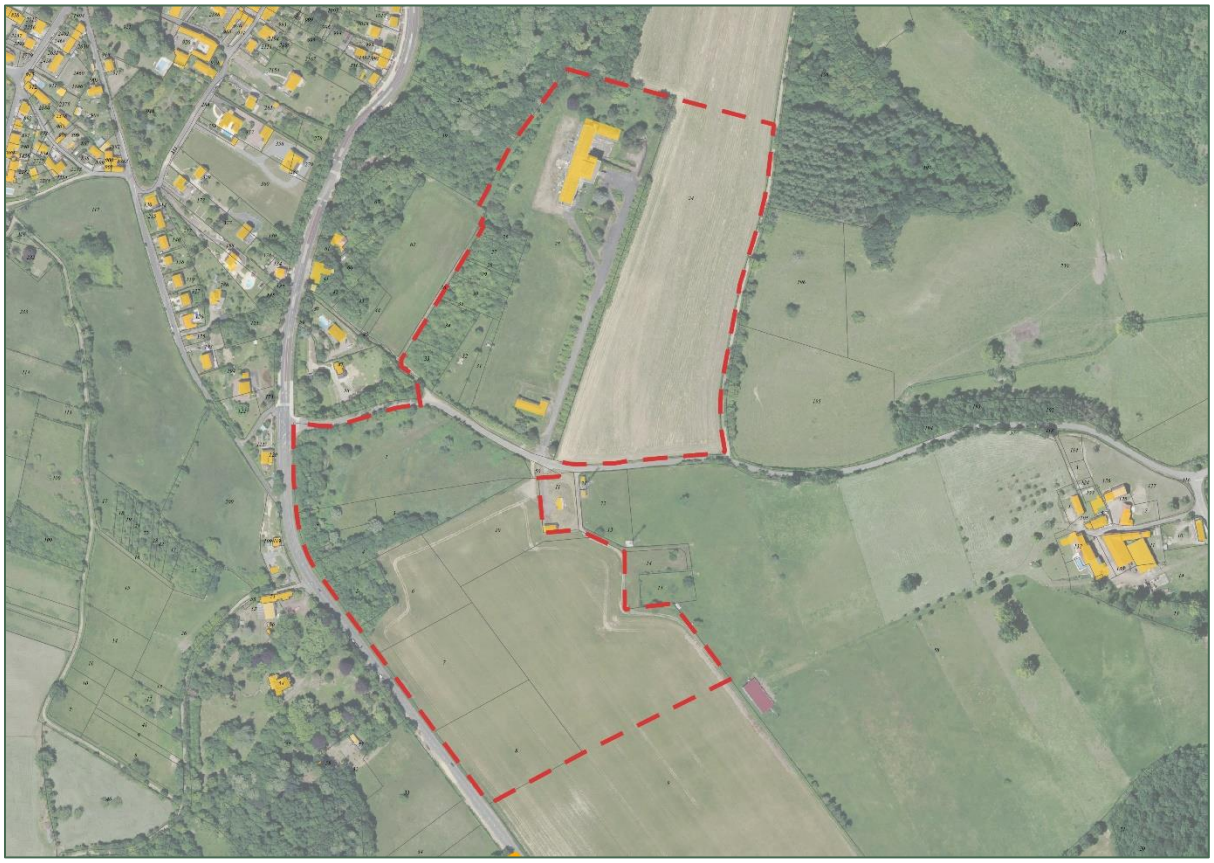
La consommation d'espaces agricoles déclarés à la PAC s'élève à 3,1 ha. Cette consommation répond au besoin de développement de l'habitat sur la commune ainsi que le développement d'une voie et d'un équipement sportif.



Localisation des parcelles agricoles potentiellement mobilisables et parcelles déclarées à la PAC

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet d'envergure nationale

Le projet d'envergure nationale de réplique de la charpente et de la flèche de Notre-Dame de Paris est envisagé sur 19,7 ha de terrain situé sur le Mont Givre.



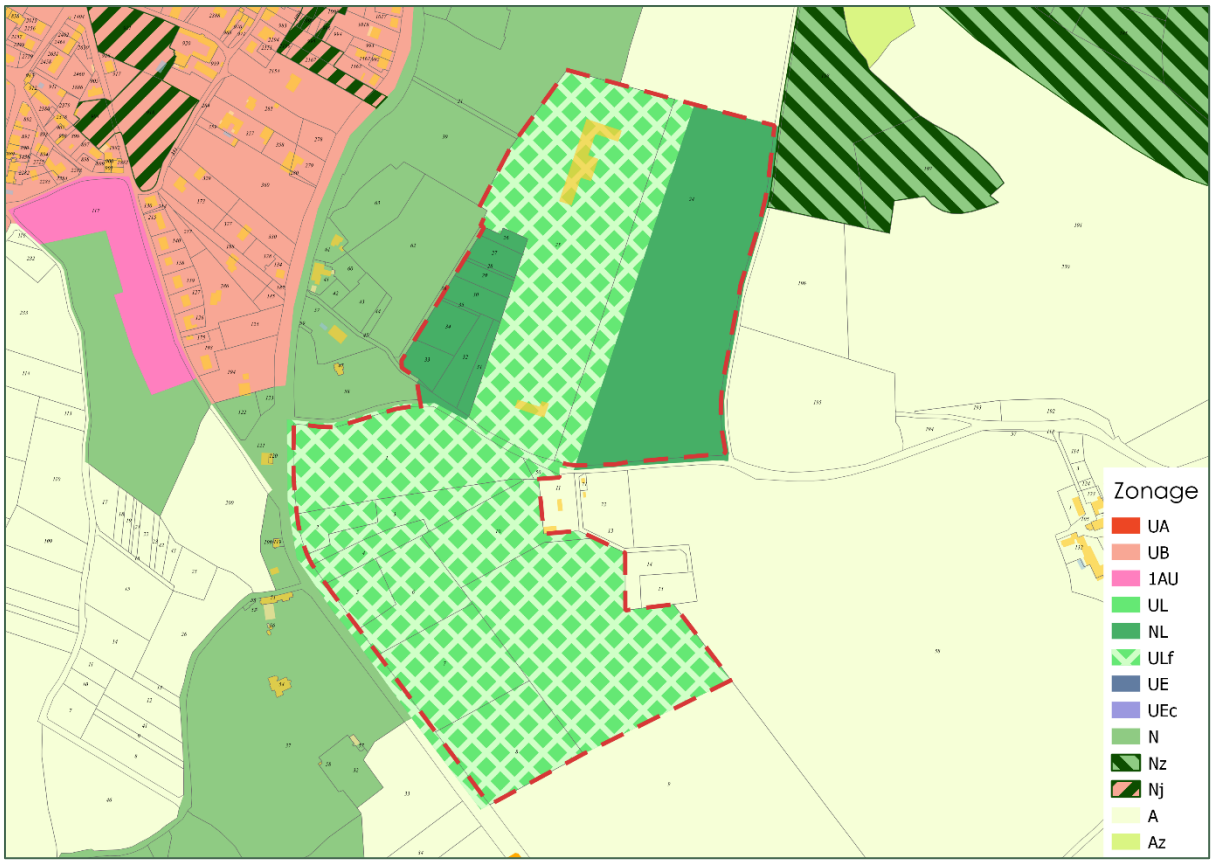
Localisation de l'emprise du projet Notre-Dame

Ce tènement foncier n'a toutefois pas vocation à être entièrement artificialisé. En effet, 3 types d'aménagements sont envisagés :

- Les constructions (la réplique et les bâtiments nécessaires à l'accueil des visiteurs) situées au nord de la route ;
- Les espaces de stationnement situés au sud de la route ;
- Le parc et les cheminements piétons situés autour de la réplique.

Le découpage en différentes zones a donc été réalisé pour permettre chacune de ces fonctions sur l'emprise du projet :

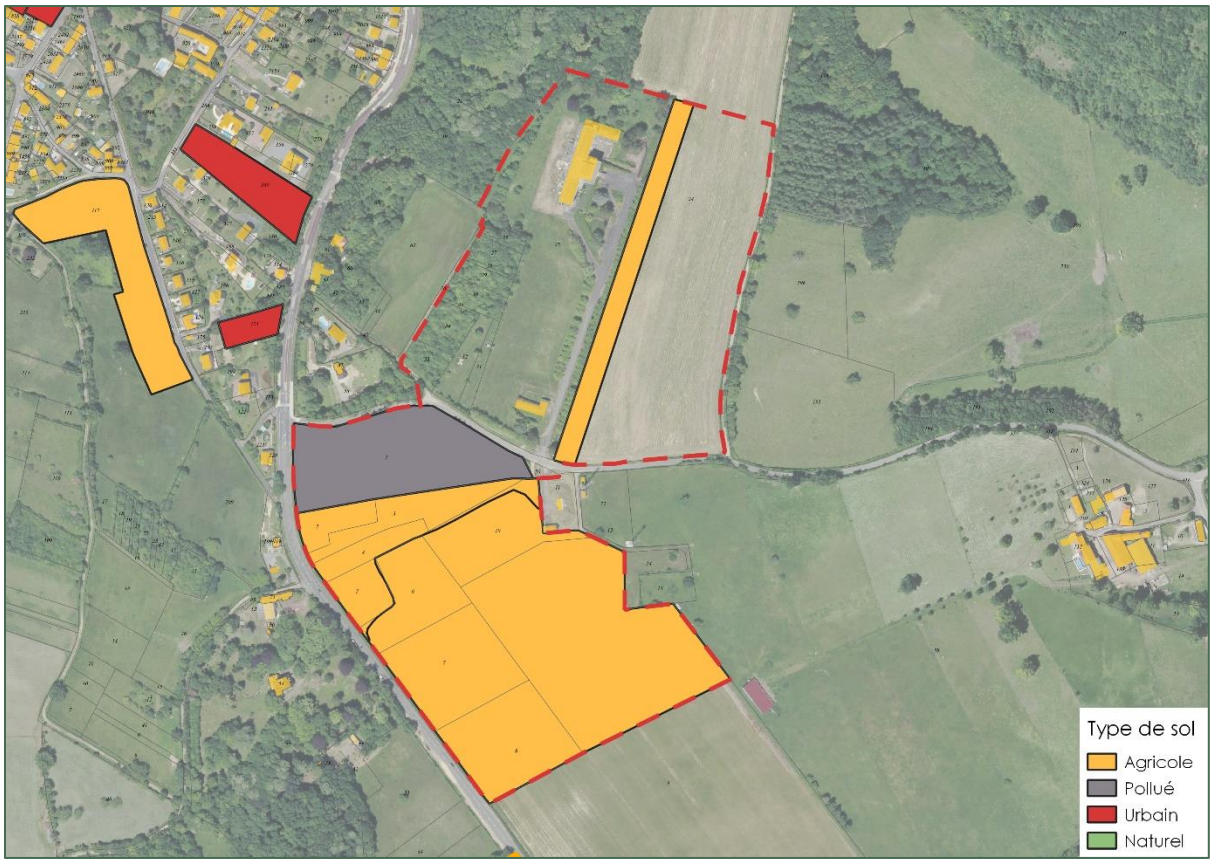
- La zone ULf pour les espaces ayant vocation à accueillir les constructions et stationnements, mais agrémentés d'une végétation compatible avec ces fonctions ;
- La zone NL ayant vocation à devenir un parc dans lequel la végétation prédomine.



Zonage de l'emprise du projet Notre-Dame

La consommation d'espace non artificialisé est limitée par l'implantation d'une partie du projet sur une parcelle déjà artificialisée, sur laquelle une friche polluée à l'amiante est présente ainsi que par le maintien en zone non constructible d'une grande partie du parc.

L'artificialisation maximum envisageable concerne majoritairement des espaces agricoles (8,3 ha), mais également une parcelle de 1,6 ha polluée par la présence d'une ancienne décharge.



Consommation d'espace agricole, naturel et forestier par type de sol sur l'emprise du projet Notre-Dame

En définitive, la consommation globale d'espaces agricoles, naturels et forestiers du PLU en incluant le projet d'envergure nationale s'élève à 21,9 ha dont 13,6 ha de terrain agricole.

1.3.4. Modération du rythme de la consommation foncière

En excluant le projet Notre-Dame, la consommation d'espaces s'élèvera au maximum à 13,6 ha à l'horizon 2035. La consommation attendue doit prendre en compte la rétention foncière qui est estimée à 30 % soit une consommation foncière attendue de 9,5 ha.

La consommation foncière du document est donc la suivante :

	Conso passée	Consommation foncière 2024-2035 (12 ans)		Modération du rythme de la consommation	
		Maximum	Attendue*	Minimum	Attendue
Pour l'habitat	**9,4 ha 0,94 ha/an**	**6,9 ha 0,58 ha/an**	**4,8 ha 0,4 ha/an**	**39 %**	**57 %**
- En dents creuses		3 ha			
- En extension		4 ha			
Pour les activités	**2,4 ha 0,24 ha/an**	**2,3 ha 0,19 ha/an**	**1,6 ha 0,13 ha/an**	**20 %**	**44 %**
- En dents creuses		-			
- En extension		2,3 ha			
Pour les équipements		**4,4 ha 0,37 ha/an**	**3,1 ha 0,26 ha/an**		
- En dents creuses		-			
- En extension		4,4 ha			
TOTAL	**11,8 ha 1,18 ha/an**	**13,6 ha 1,13 ha/an**	**9,5 ha 0,79 ha/an**	**4 %**	**32 %**
- **En dents creuses**		**3 ha**			
- **En extension**		**10,7 ha**			

* La consommation foncière attendue prend en compte la rétention foncière estimée. Cette rétention foncière n'est toutefois pas présentée dans la différenciation entre dent creuse et extension, car elle n'est pas équitablement répartie.

Toutefois, afin de présenter les tendances de modération de la consommation foncière postérieure à 2021, il est nécessaire d'intégrer la consommation foncière induite par les constructions postérieures à 2021. Entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, 4 chantiers ont débuté pour une consommation foncière de 0,7 ha (dont 0,2 ha en dent creuse).

La consommation foncière de 2021 à 2035 est donc la suivante :

	Conso passée	Consommation foncière 2021-2035 (15 ans)		Modération du rythme de la consommation	
		Maximum	Attendue*	Minimum	Attendue
Pour l'habitat	**9,4 ha** **0,94 ha/an**	**7,6 ha** **0,51 ha/an**	**5,5 ha** **0,37 ha/an**	**46 %**	**61 %**
- En dents creuses		3,2 ha			
- En extension		4,4 ha			
Pour les activités	**2,4 ha** **0,24 ha/an**	**2,3 ha** **0,19 ha/an**	**1,6 ha** **0,13 ha/an**	**20 %**	**44 %**
- En dents creuses		-			
- En extension		2,3 ha			
Pour les équipements		**4,4 ha** **0,37 ha/an**	**3,1 ha** **0,26 ha/an**		
- En dents creuses		-			
- En extension		4,4 ha			
TOTAL	**11,8 ha** **1,18 ha/an**	**14,3 ha** **0,95 ha/an**	**10,2 ha** **0,68 ha/an**	**19 %**	**42 %**
- **En dents creuses**		**3,2 ha**			
- **En extension**		**11,1 ha**			

* La consommation foncière attendue prend en compte 100 % de la consommation foncière issue des constructions effectives entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023.

La réduction du rythme de la consommation induite par le document d'urbanisme devrait être d'environ 42 % avec un minimum de 19 % si l'intégralité des espaces constructibles est mobilisée.

Le tableau suivant permet de mesurer l'impact global du PLU en y intégrant le projet Notre-Dame sur une durée de 15 ans :

	Conso passée	Consommation foncière 2021-2035 (15 ans)		Modération du rythme de la consommation	
		Maximum	Attendue*	Minimum	Attendue
Pour l'habitat	**9,4 ha 0,94 ha/an**	**7,6 ha 0,51 ha/an**	**5,5 ha 0,37 ha/an**	**46 %**	**61 %**
- En dents creuses		3,2 ha			
- En extension		4,4 ha			
Pour les activités	**2,4 ha 0,24 ha/an**	**2,3 ha 0,19 ha/an**	**1,6 ha 0,13 ha/an**	**20 %**	**44 %**
- En dents creuses		-			
- En extension		2,3 ha			
Pour les équipements		**14,3 ha 0,95 ha/an**	**13 ha 0,87 ha/an**		
- En dents creuses		-			
- En extension		12,7 ha			
- Sol pollué		1,6 ha			
TOTAL	**11,8 ha 1,18 ha/an**	**24,2 ha 1,61 ha/an**	**20,1 ha 1,34 ha/an**	**-37 %****	**-14 %****
- **En dents creuses**		**3,2 ha**			
- **En extension**		**19,4 ha**			
- **Sol pollué**		**1,6 ha**			

* La consommation foncière attendue prend en compte 100 % de la consommation foncière liée au projet Notre-Dame afin de mesurer pleinement son impact.
** Un chiffre négatif indique une accélération du rythme de la consommation foncière.

Le projet Notre-Dame a donc un impact sur les objectifs de modération de la consommation foncière puisqu'il implique une augmentation du rythme de la consommation foncière de 14 % (37 % au maximum). Toutefois, cette augmentation apparait mesurée au regard des retombées positives pour le patrimoine français et le dynamisme de la filière touristique territoriale.